

Revisão do Plano Diretor Municipal

UBERLÂNDIA-MG

Etapa 5: Leitura com o Governo

Produto 14

Síntese Conclusiva das
Informações Coletadas

Versão Preliminar

SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO URBANO

CONSÓRCIO
CIDADANIA 

PREFEITURA DE 
UBERLÂNDIA



Etapa 5 - Produto 14

Síntese Conclusiva das Informações Coletadas

Relatório técnico contendo Síntese Conclusiva a partir das reuniões realizadas

Novembro, 2024

CONSÓRCIO
CIDADANIA

PREFEITURA DE
UBERLÂNDIA

APRESENTAÇÃO

Este documento é relativo ao **produto 14 da Etapa 5** da revisão do Plano Diretor Municipal de Uberlândia. Contempla as sínteses consolidadas das propostas das Diretrizes para o estabelecimento de uma Política de Desenvolvimento Urbano e Municipal. É objeto do Contrato de Prestação de Serviços nº 5/2024, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Uberlândia e o Consórcio Cidadania, e está em conformidade com as exigências do Termo de Referência do Edital de Concorrência Pública Serviço nº 125/2023, certame que ensejou a contratação do Consórcio Cidadania como licitante vencedora.

Consórcio Cidadania.

Curitiba / novembro de 2024

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	3
SUMÁRIO	4
EQUIPE	5
LISTA DE FIGURAS	6
LISTA DE TABELAS	7
LISTA DE QUADROS	8
LISTA DE MAPAS	9
1 INTRODUÇÃO	10
2 DIRETRIZES E AÇÕES PRIORITÁRIAS CONSOLIDADAS	11
2.1 DIRETRIZES E AÇÕES DE DESENVOLVIMENTO CONSOLIDADAS	11
2.2 DEFINIÇÃO DAS AÇÕES PRIORITÁRIAS	27
3 DIRETRIZES TERRITORIAIS CONSOLIDADAS	33
3.1 MACROZONEAMENTO CONSOLIDADO	33
3.2 PERÍMETROS URBANOS CONSOLIDADOS.....	36
3.3 CENTRALIDADES URBANAS CONSOLIDADAS	41
3.4 REVISÃO DA LEI DE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO CONSOLIDADA.....	54
REFERÊNCIAS	106

EQUIPE

COORDENAÇÃO

Mirna Luiza Cortopassi Lobo - Coordenação Geral
Sandra Mayumi Nakamura - Coordenadora Geral Adjunta
Patricia Costa Pelizzaro - Coordenadora Técnica

EQUIPE TÉCNICA

Arquitetos e Urbanistas

Caroline Nayara Rech
Letícia Schmitt Cardon de Oliveira
Marlos Hardt
Mirna Luiza Cortopassi Lobo
Patricia Costa Pelizzaro
Renata Lazinski Silva
Sandra Mayumi Nakamura
Tereza Cristina Ferreira Vilanova
Walter Gustavo Linzmeyer

Economista

Michelli Gonçalves Stumm

Engenheiros Civis

Bruno Ruchinski De Souza
Diogo Cortopassi Lobo
Nilo Aihara
Tiago Otto Martins
Vanessa Kerecz Godoi

Engenheira Ambiental

Lidia Sayoko Tanaka

Advogada

Isa Raquel Silva Ota Fernandez
Marcia Valéria dos Santos Barbosa

Socióloga

Ana Maria Santi

Administrativo e Financeiro

Silvia Ponciano
Alberto Lopes Dal Osto
Hellen Chaiane dos Santos

Apoio

Giulia Mazeto
Sabrina Pietra Schedler Calza
Thalita Sayuri Miura

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Distritos de Uberlândia	36
Figura 2: Tendência de Expansão Urbana	37
Figura 3: Perímetro Urbano de Miraporanga (parte 2)	38
Figura 4: Evolução do perímetro urbano da sede – 1950 a 2024	39
Figura 5: Mapa de calor resultante do cruzamento dos componentes avaliados para Uberlândia, 2024.	43
Figura 6: Áreas identificadas como potenciais subcentros em Uberlândia, 2024.	52
Figura 7: Simulação situação atual e proposta, ZC1	56
Figura 8: Simulação situação atual e proposta, ZC2	57
Figura 9: Simulação situação atual e proposta, ZCF	58
Figura 10: Simulação proposta, ZCE	58
Figura 11: Simulação proposta, ZCH A	59
Figura 12: Simulação proposta, ZCH B	60
Figura 13: Simulação proposta, ZCH C	61
Figura 14: Simulação proposta, ZD	62
Figura 15: Simulação situação atual e proposta, ZPP	63
Figura 16: Simulação situação atual e proposta, ZPA A	63
Figura 17: Simulação situação atual e proposta, ZPA B	64
Figura 18: Simulação proposta, ZSR A	65
Figura 19: Simulação proposta, ZSR B	65
Figura 20: Simulação situação atual e proposta edificações até 4 pavimentos ZT	66
Figura 21: Simulação situação atual e proposta edificações acima de 4 pavimentos ZT67	67
Figura 22: Simulação situação atual e proposta Habitação Unifamiliar ZEIS I	68
Figura 23: Simulação proposta ZEIS I	68
Figura 24: Simulação situação atual e proposta, ZEIS II	69
Figura 25: Simulação situação atual e proposta, ZI	70
Figura 26: Simulação situação atual e proposta edificações até 4 pavimentos ZM	71
Figura 27: Simulação situação atual e proposta edificações acima de 4 pavimentos ZM	72
Figura 28: Simulação situação atual e proposta ZR1-A	73
Figura 29: Simulação situação atual e proposta ZR1-B	73

Figura 30: Simulação situação atual e proposta edificações até 4 pavimentos ZR2	75
Figura 31: Simulação situação atual e proposta edificações acima de 4 pavimentos ZR2	75
Figura 32: Simulação situação atual e proposta edificações até 4 pavimentos ZR3	77
Figura 33: Simulação situação atual e proposta edificações acima de 4 pavimentos ZR3	77
Figura 34: Simulação situação atual e proposta, SVP	79
Figura 35: Simulação situação atual e proposta, SVS	80
Figura 36: Simulação situação atual, SVS	81
Figura 37: Simulação proposta, SVE I	82
Figura 38: Simulação proposta, SVE II	83
Figura 39: Simulação proposta, ZUE 1	83
Figura 40: Simulação proposta, ZUE 2	84
Figura 41: Simulação proposta, ZUE 3	85
Figura 42: Simulação proposta, ZUE 4	86
Figura 43: Áreas de Aplicação da PEUC, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação.	102
Figura 44: Áreas de Aplicação da OODC na Sede de Uberlândia.	103
Figura 45: Áreas de Aplicação da OOAU.	104
Figura 46: Áreas de Aplicação da TDC de interesse ambiental ou paisagístico.	105

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Proposta de perímetros urbanos – Sede e demais distritos	38
Tabela 2: Evolução do perímetro urbano da sede – 1950 a 2024	39
Tabela 3: Afastamentos das divisas do lote	54
Tabela 4: Parâmetros Urbanísticos Zona Central 1	55
Tabela 5: Parâmetros Urbanísticos Zona Central 2	56
Tabela 6: Parâmetros Urbanísticos Zona Cultural do Fundinho	57
Tabela 7: Parâmetros Urbanísticos Zona dos Centros Empresariais	58
Tabela 8: Parâmetros Urbanísticos Zona de Chácaras A	59
Tabela 9: Parâmetros Urbanísticos Zona de Chácaras B	60
Tabela 10: Parâmetros Urbanísticos Zona de Chácaras C	61
Tabela 11: Parâmetros Urbanísticos Zona de Distritos	61

Tabela 12: Parâmetros Urbanísticos Zona de Preservação Parcial	62
Tabela 13: Parâmetros Urbanísticos Zona de Proteção ao Aeroporto A	63
Tabela 14: Parâmetros Urbanísticos Zona de Proteção ao Aeroporto B	64
Tabela 15: Parâmetros Urbanísticos Zona de Sítios de Recreio A	64
Tabela 16: Parâmetros Urbanísticos Zona de Sítios de Recreio B	65
Tabela 17: Parâmetros Urbanísticos Zona de Transição	66
Tabela 18: Parâmetros Urbanísticos Zona Especial de Interesse Social I	67
Tabela 19: Parâmetros Urbanísticos Zona Industrial	69
Tabela 20: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista	70
Tabela 21: Parâmetros Urbanísticos Zona Residencial 1 A	72
Tabela 22: Parâmetros Urbanísticos Zona Residencial 1 B	73
Tabela 23: Parâmetros Urbanísticos Zona Residencial 2	74
Tabela 24: Parâmetros Urbanísticos Zona Residencial 3	76
Tabela 25: Parâmetros Urbanísticos Setor de Vias Principais	78
Tabela 26: Parâmetros Urbanísticos Setor de Vias Secundárias	79
Tabela 27: Parâmetros Urbanísticos Setor de Vias Marginais	80
Tabela 28: Parâmetros Urbanísticos Setor de Vias Marginais I	81
Tabela 29: Parâmetros Urbanísticos Setor de Vias Marginais II	82
Tabela 30: Parâmetros Urbanísticos Zona de Urbanização Específica 1- Complexo Turístico Interlagos	83
Tabela 31: Parâmetros Urbanísticos Zona de Urbanização Específica 2– Marielza	84
Tabela 32: Parâmetros Urbanísticos Zona de Urbanização Específica 3 - Catuçaba	84
Tabela 33: Parâmetros Urbanísticos Zona de Urbanização Específica 4 – Park dos Cedros	85
Tabela 34: Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano	88

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Diretrizes de Desenvolvimento	11
Quadro 2: Ações Prioritárias	27
Quadro 3: Mapas de calor dos sete elementos utilizados para auxiliar na identificação das centralidades em Uberlândia, 2024	42
Quadro 4: Região Oeste	44

Quadro 5: Região Sul (Shopping Park)	45
Quadro 6: Patrimônio	46
Quadro 7: Região Sudoeste	47
Quadro 8: Presidente Roosevelt	48
Quadro 9: Tocantins	49
Quadro 10: Santa Mônica	50
Quadro 11: Granada	51
Quadro 12: Adequação dos Usos às Zonas	93

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Macrozoneamento	35
Mapa 4: Perímetro Urbano da Sede Municipal.....	40
Mapa 5: Potenciais Subcentros	53
Mapa 6: Zoneamento Urbano da Sede Municipal	97
Mapa 7: Zonas de Sítio de Recreio	98
Mapa 8: Setores de Vias	99
Mapa 9: Zonas de Urbanização Específica	100

1 INTRODUÇÃO

Este produto apresenta as sínteses conclusivas elaboradas a partir da compatibilização das intenções do governo municipal com as propostas formuladas para a Revisão do Plano Diretor de Uberlândia e os instrumentos de política urbana a ele associados. Nesse contexto, são definidas as proposições de ordenamento territorial do município, os principais modelos de intervenção, as diretrizes e ações para cada eixo temático, bem como os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e os mecanismos de implementação do Plano. Este documento preliminar resulta das discussões consolidadas realizadas em reuniões com o Conselho do Plano Diretor durante o processo de revisão do plano.

2 DIRETRIZES E AÇÕES PRIORITÁRIAS CONSOLIDADAS

O Plano Diretor estabelece objetivos, diretrizes, ações estruturantes, normas e procedimentos para a implementação da política urbana. As diretrizes e ações prioritárias foram definidas com base em reuniões realizadas com o Conselho Municipal do Plano Diretor, a Secretaria de Planejamento Urbano e a Secretaria de Desenvolvimento Social. Ao todo, ocorreram seis encontros, sendo quatro com o Conselho Municipal do Plano Diretor e dois com as secretarias mencionadas. O detalhamento completo de todas as reuniões está disponível no Produto 13 “Relatórios dos Processos Participativos”, referente à Etapa 5.

2.1 DIRETRIZES E AÇÕES DE DESENVOLVIMENTO CONSOLIDADAS

No contexto de Uberlândia, o plano abrange o Desenvolvimento Municipal Sustentável, o Desenvolvimento Regional e Integrado, a Política de Conservação e Preservação do Meio Ambiente, o Desenvolvimento Rural Sustentável e Integrado, o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a Política Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbana, a Política Municipal de Saneamento Básico, além do Desenvolvimento Econômico, Turístico, Científico e Tecnológico e as Políticas Sociais Públicas. As diretrizes foram discutidas em diversas oficinas com o Conselho, revisadas pelo Governo Municipal e novamente reapresentada e revisadas pelo Conselho. Onde foram realizadas diversas contribuições.

Quadro 1: Diretrizes de Desenvolvimento

Diretrizes do Desenvolvimento Municipal Sustentável
<p>A consecução do Plano Diretor dar-se-á pela implementação de políticas e diretrizes setoriais integradas, que atendam aos eixos estratégicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. territorial, que visa o desenvolvimento equilibrado de Uberlândia, respeitando as características e necessidades específicas de cada região, promovendo a integração e a coesão territorial; b. Institucional, que visa o aprimoramento da governança, fortalecendo as instituições municipais e promovendo a participação cidadã na tomada de decisões; c. ambiental, voltado à proteção e à melhoria do meio ambiente, promovendo práticas sustentáveis e a conservação da biodiversidade; d. social, que busca a promoção da equidade social, melhorando a qualidade de vida de todos os habitantes e reduzindo as desigualdades; e. econômico, que visa o desenvolvimento econômico sustentável, promovendo a inovação, a competitividade e a criação de empregos; f. de infraestrutura e serviços, que visa garantir o acesso universal a infraestruturas e serviços básicos de qualidade, incluindo habitação, água, saneamento, energia, transporte e comunicações.
Diretrizes do Desenvolvimento Regional e Integrado
<p>Promover e participar do planejamento e desenvolvimento regional, em ação conjunta com os demais Municípios da região a fim de:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. definir suporte físico necessário às atividades do Município e da região, dentro de um projeto de desenvolvimento baseado no aproveitamento racional dos recursos naturais e do patrimônio ecológico;

- b. compatibilizar em conjunto com os diversos municípios da região, a legislação de uso do solo urbano e rural com o planejamento regional;
- c. dinamizar economicamente a área rural, a fim de aumentar a oferta de emprego e de serviço no campo;
- d. articular, com os diversos municípios da região, a distribuição equilibrada das funções urbanas.

Elaborar estratégia de desenvolvimento sustentável em articulação com os demais municípios do Triângulo Mineiro, por meio das entidades e/ou associações, visando incentivar as potencialidades econômicas de cada município com o intuito de alavancar a economia regional e a captação de recursos e investimentos institucionais e privados;

Desempenhar seu papel de cidade-polo na região, na busca da convivência harmônica entre os municípios a partir do:

- a. apoio associações microrregionais de municípios para que estas exercitem, conjuntamente, o planejamento regional e reivindicar recursos estaduais e federais para promoção do desenvolvimento integrado e equilibrado da região;
- b. desenvolvimento de convênios com os municípios vizinhos, particularmente nas áreas de saneamento básico, proteção de mananciais, abastecimento de água e meio ambiente;
- c. promoção de ações conjuntas que visem a integração dos sistemas rodoviário, ferroviário, hidroviário e aeroviário na região;
- d. estímulo à criação de cursos profissionalizantes para formação de mão-de-obra qualificada na região;
- e. incentivo a formação de cinturão de produção de hortifrutigranjeiros na região para abastecimento local e comercialização dos excedentes, bem como a criação de cooperativas regionais;
- f. apoio os municípios da região na reivindicação de recursos federais e estaduais para projetos de habitação, saúde, educação, saneamento, segurança e cultura, dentre outros.

Diretrizes da Política de Conservação e Preservação do Meio Ambiente

Implementar a política ambiental municipal em consonância com as Políticas Nacionais de Meio Ambiente, de Recursos Hídricos, de Saneamento Básico, de Resíduos Sólidos e de Mudanças Climáticas, além da Lei Federal de Mata Atlântica e do Sistema Nacional de Unidade de Conservação e demais normas e regulamentos federais e estaduais relacionados ao Meio Ambiente;

Garantir a gestão adequada das áreas protegidas e de fragilidade ambiental, visando evitar ocupações e usos divergentes daqueles estabelecidos pela legislação, e demais normas e regulamentos federais e estaduais;

Promover o enfrentamento das mudanças climáticas, em conformidade com os acordos internacionais;

Proteger os recursos hídricos com medidas de controle das águas superficiais e subterrâneas, considerando a bacia hidrográfica como unidade de planejamento;

Promover a gestão integrada de Bacias Hidrográficas;

Proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de mananciais e entorno, os fundos de vale, as veredas, os campos de murundu e a biodiversidade, especialmente as ameaçadas de extinção, e fomentar a criação de corredores ecológicos e a restauração dos fragmentos vegetacionais;

Definir, de forma integrada, áreas prioritárias de ação governamental visando à proteção, conservação, preservação e recuperação da qualidade ambiental e paisagística da biodiversidade e do equilíbrio ecológico;

Adotar o uso de indicadores ambientais para monitorar e fiscalizar a qualidade ambiental das áreas urbanas e rurais a partir de um sistema de informações a ser alimentado e acompanhado, de forma conjunta, pelos órgãos municipais competentes;

Criar e implementar a política de pagamento por serviços ambientais;

Reduzir as emissões de poluentes atmosféricos e gases de efeito estufa.

Diretrizes das Áreas de Preservação das Nascentes, Córregos e Rios

Fortalecer a política municipal de preservação dos recursos hídricos, especialmente dos mananciais de abastecimento público e áreas de conflito ou de restrição de uso incidentes no município, visando o manejo sustentável e o comprometimento em função dos objetivos sociais, econômicos e ambientais;

Fomentar o desenvolvimento de planos conjuntos de conservação e recuperação de mananciais;

Conservar e recuperar a qualidade ambiental e vazão dos recursos hídricos, inclusive águas subterrâneas, e das bacias hidrográficas, em especial as dos mananciais e áreas de conflitos pelo uso de recursos hídricos;

Criar programas de incentivo à preservação e recuperação das matas ciliares, dos fundos de vales, nascentes, zonas úmidas e córregos das áreas urbana e rural;

Implementar políticas de uso sustentável dos aquíferos.

Diretrizes das Áreas de Conservação e Preservação da Biodiversidade

Promover a conservação e recuperação dos remanescentes da Mata Atlântica em consonância com a legislação vigente;

Promover e priorizar a proteção das áreas remanescentes de Cerrado localizadas nas áreas urbanas e rural do município, inclusive campos de murundu e áreas úmidas;

Coibir o desmatamento e incentivar a regeneração/ recuperação de áreas degradadas;

Promover a conexão dos fragmentos com maior prioridade de conservação e recuperação, visando garantir a biodiversidade e o fluxo de processos ecológicos;

Incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN), de corredores verdes urbanos entre propriedades privadas contíguas, e a conservação de áreas verdes de propriedades privadas, de forma a garantir a conservação dos ecossistemas naturais;

Dotar o município de mecanismos de compensação ambiental, com vistas a garantir a biodiversidade e a redução dos impactos ambientais;

Restringir a ocupação em áreas de vulnerabilidade ambiental, sujeitas à inundação, áreas de declividades acentuadas e áreas verdes significativas;

Incentivar a promoção de práticas agrícolas sustentáveis e ecologicamente corretas.

Diretrizes do Sistema de Áreas Verdes Urbanas

Garantir a proteção dos recursos hídricos e vegetais, a redução dos problemas de drenagem e a criação de áreas para lazer na concepção dos parques, áreas de preservação e unidades de conservação;

Promover a proteção das últimas manchas de cerrado localizadas na área urbana do Município;

Criar sistema de parques urbanos;

Requalificar as praças existentes e implantar outras em áreas já designadas para esse fim;

Aprimorar mecanismos facilitadores para adoção por pessoas físicas ou jurídicas de praças e áreas verdes municipais;

Garantir a implementação de parques lineares em áreas potenciais, ou seja, ao longo de cursos de água urbanos, priorizando a preservação das matas ciliares, o manejo da vegetação, a limpeza e a manutenção da rede de drenagem e dissipadores e a valorização de atividades de cultura e lazer ecológico em áreas de amortecimento ou faixa sanitária entre as áreas de preservação permanente e o sistema viário;

Promover e incentivar a implementação dos corredores verdes prioritários que conectam parques, fragmentos de vegetação nativa, áreas verdes significativas, ciclovias, trilhas e principais vias do sistema viário municipal, em consonância com a elaboração de Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;

Implementar e ampliar a arborização urbana adequada através do Plano Municipal de Arborização Urbana, como forma de elevar a qualidade da paisagem urbana e o conforto térmico, provendo seu manejo adequado e compatibilização com demais infraestruturas urbanas;

Diretrizes da Educação Ambiental

Fortalecer programas de educação ambiental, nas áreas rural e urbana, com vistas à participação popular no monitoramento e na fiscalização;

Ampliar programas de educação ambiental eficazes e promover a educação ambiental já existente, destacando a correlação entre saúde pública, saneamento, meio ambiente, economia e educação.

Promover ações de educação ambiental à população em geral em parceria com instituições de educação, organizações não governamentais, entidades de classe, entre outros.

Diretrizes do Desenvolvimento Rural Sustentável e Integrado

Adotar o macrozoneamento do Município, que integra este Plano Diretor, como diretriz para as ações públicas na área rural, sobretudo, no que diz respeito à fiscalização e monitoramento;

Criar, nas áreas rurais, um padrão de uso e ocupação compatível com as diretrizes de desenvolvimento econômico sustentável previstas, em especial as relacionadas às cadeias produtivas da agricultura e do turismo sustentáveis;

Promover o desenvolvimento sustentável da zona rural com o apoio à agricultura familiar, em especial a orgânica, e ao turismo sustentável, em especial de base comunitária;

Estimular a agricultura familiar, urbana e periurbana, incentivando a agricultura orgânica e a diminuição do uso de agrotóxicos;

Estabelecer políticas municipais de fomento e aplicação de tecnologias orientadas ao uso racional e à proteção dos recursos naturais no meio rural, além de promover e difundir o uso de fontes de fertilização mais sustentáveis, como remineralizadores;

Promover ações que fortaleçam a agricultura familiar, com programas que permitam a comercialização direta com o consumidor, além de proporcionar acesso à inovação e estratégias sustentáveis;

Incentivar a inovação sustentável no setor agrícola através do estímulo ao uso de tecnologias e práticas inovadoras, visando aumentar a eficiência produtiva bem como a gestão de recursos naturais e fortalecer a economia rural, firmando convênios e parcerias com órgãos de pesquisa, universidades e demais órgãos públicos e privados para promoção de assistência aos pequenos produtores rurais;

Promover o uso de práticas agropecuárias com base na agricultura sustentável e na utilização de energias renováveis e limpas;

Incentivar o Programa de Agricultura de Baixo Carbono e sistemas de integração lavoura, pecuária e floresta;

Garantir a participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável na indicação das prioridades do Município referente à área rural;

Fomentar a cultura, o artesanato e a culinária no campo, proporcionando o estímulo do turismo rural e a valorização do patrimônio natural, edificado e cultural;

Promover a ampliação das alternativas econômicas e educação ambiental, com geração de renda e qualidade de vida para o produtor rural, no sentido de valorizar as riquezas naturais, a vocação e o potencial do município;

Incentivar a oferta de produtos com valor agregado, sobretudo os da agroindústria, estimulando a permanência dos jovens no campo;

Estimular a adoção de práticas de sanidade agropecuária, que garantam a saúde dos animais, dos vegetais e a segurança alimentar.

Diretrizes do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializar a utilização das áreas bem providas de infraestrutura e evitar a sobrecarga nas redes instaladas;

Compatibilizar o ordenamento do solo urbano com o exercício de atividades socioeconômicas;

Adotar, como unidade de planejamento territorial, a concepção de bairro integrado;

Proibir o parcelamento do solo no perímetro urbano em áreas não contíguas à mancha urbana consolidada;

Promover a regularização fundiária e intensificar a fiscalização para evitar novos parcelamentos clandestinos e irregulares;

Manter atualizada a Planta de Valores Imobiliários, para servir de apoio às decisões do Conselho Municipal do Plano Diretor, para aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade;

Promover a adequação e o acompanhamento da densidade de ocupação desejada para cada zona do Município;

Incentivar a implantação de atividades econômicas estratégicas que possam gerar um processo de renovação e requalificação da Área Central, atraindo pessoas e comércio de diversos tipos e classes sociais, resguardado o caráter democrático e popular, para fins de atendimento da função social da propriedade;

Incentivar a conservação das edificações históricas e a valorização dos Bairros Fundinho e Patrimônio da Abadia;

Manter o Bairro Fundinho como centro histórico da cidade de Uberlândia, preservando a estrutura viária existente;

Conservar os fundos de vale e os remanescentes de vegetação nativa inseridos no perímetro urbano;

Fomentar projetos de hortas urbanas em terrenos não edificadas;

Consolidar, requalificar e diversificar os subcentros, no sentido de preservar as peculiaridades locais e vinculá-los aos terminais de transporte e corredores de ônibus;

Otimizar o uso e ocupação do solo ao longo dos eixos de desenvolvimento estruturado no transporte público coletivo;

Promover a inclusão social a partir da instituição de Zonas Especiais de Interesse Social e programas de regularização fundiária;

Incentivar a preservação de maciços vegetais e a implantação de parques lineares em novos loteamentos, destinando parte das áreas públicas para esta finalidade.

Diretrizes da Política Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbana

Reestruturar o sistema viário urbano e rural para reorganização da circulação no município;

Garantir níveis de serviço adequados nas principais vias de escoamento;

Aprimorar a segurança viária no município;

Aperfeiçoar a fiscalização do trânsito e dos transportes com tecnologia e capacitação técnica;

Garantir gestão e governança modernas sobre a mobilidade, transporte e trânsito;

Melhorar a estruturação do sistema de mobilidade urbana, com a integração entre os sistemas de transporte coletivo, cicloviário, circulação de pedestres e rede viária;

Promover condição de utilização das calçadas e do sistema público de transportes, com segurança e autonomia, total ou assistida, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;

Assegurar que tanto o Executivo quanto o Legislativo cumpram suas obrigações de fiscalização das políticas de mobilidade urbana;

Difundir os conceitos de trânsito seguro e humanizado e de mobilidade sustentável;

Promover a atualizações periódicas das leis municipais para atender às novas demandas e necessidades relacionadas a mobilidade e acessibilidade.

Diretrizes do Sistema de Transporte Urbano Integrado

Reestruturar o Sistema Integrado de Transporte (SIT) com a criação de uma rede integrada de transporte coletivo;

Implementar um sistema intermodal com ônibus, micro-ônibus, bicicleta, veículo leve sobre trilhos (VLT), com integração temporal e solução integrada de pagamento;

Criar valores de tarifas variáveis, inclusive tarifa zero, conforme dia, hora e grupo social;

Desenvolver serviços de micro-ônibus sob demanda e rotas flexíveis;

Aprimorar as conexões dos corredores principais com os bairros do entorno;

Adotar veículos de transporte público movidos a energia limpa;

Diretrizes do Sistema de Logística e Transporte de Carga

Racionalizar a circulação de bens e mercadorias;

Planejar e fortalecer a cadeia logística nos modais rodoviário, ferroviário e aeroviário;

Revisar a legislação que regulamenta os instrumentos de fiscalização, visando maior controle dos veículos de carga e estabelecer o perímetro de restrição da circulação deles, em períodos pré-definidos e regulamentados;

Rever o sistema viário rural municipal para fins de atualização das estradas, adequando-o à nova realidade de escoamento da produção local.

Diretrizes do Sistema de Circulação do Pedestre, Ciclovário, Calçadas e Espaços de Fruição Urbana

Humanizar os trechos rodoviários que cortam a malha urbana, por meio de adequação urbanística, permitindo um maior uso por parte da população local, priorizando sobretudo as travessias de pedestres;

Retomar o programa de "ruas de lazer";

Realizar campanhas educativas para respeito às leis de trânsito, como respeito à sinalização semafórica, à velocidade da via e à preferência do pedestre na travessia nas faixas de pedestres;

Criar um Plano Municipal para Calçadas, com foco na caminhabilidade do pedestre, em consonância com o Plano Municipal de Arborização Urbana e o Plano Municipal de Iluminação Pública;

Integrar a modalidade de transporte individual não motorizado às modalidades de transporte público;

Estimular a criação de espaços de fruição pública nas edificações particulares;

Ampliar as ações voltadas ao lazer ciclístico e respectiva infraestrutura ao longo de logradouros públicos nas várias regiões da cidade, juntamente com a conscientização ecológica;

Incentivar e ampliar o serviço de bicicletas compartilhadas.

Diretrizes da Política de Acessibilidade

Aprimorar a legislação sobre calçadas e vias com base em conceitos como mobilidade sustentável, caminhabilidade e acessibilidade;

Implementar rotas acessíveis e um desenho universal para as calçadas públicas da cidade, adotando dimensões adequadas para caminhabilidade, arborização, iluminação pública e infraestrutura;

Implementar ações mitigatórias, em empreendimentos privados, que tragam melhorias significativas e condições de uso razoáveis na região onde estão sendo implantados, especialmente no que se refere às transversalidades, os equipamentos de utilidade pública, vias públicas e passeios;

Estabelecer sempre que possível a padronização do pavimento para permitir a aplicação de faixas de orientação, como faixas de piso diferenciadas e placas tácteis, entre outras possibilidades.

Diretrizes do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável – DOTS

Viabilizar a criação de uma cidade mais sustentável, acessível e habitável;

Promover o uso de modais de transporte não motorizados, com infraestruturas seguras e acessíveis para pedestres e ciclistas;

Adensar o uso do solo ao longo dos eixos de transporte, no entorno das estações de transporte coletivo e nos subcentros comerciais de bairros, incentivando o uso misto e uma maior densidade habitacional;

Promover a transição para veículos de transporte público movidos a energia limpa;

Adotar o conceito de fruição urbana, integrando espaços públicos e privados sempre em favor do pedestre.

Diretrizes para a Política Municipal de Saneamento Básico

Atualizar e implementar o Plano Municipal de Saneamento Básico;

Compatibilizar o dimensionamento da rede de água potável e esgotamento sanitário como o uso e ocupação do solo proposto em Legislação Complementar;

Atualizar e implementar o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;

Elaborar e implementar o Plano Diretor de Drenagem Urbana.

Diretrizes dos Sistemas de Abastecimento de Água

Garantir o acesso universal e sustentável à água potável de qualidade para todas as áreas urbanas e rurais, atendendo às demandas presentes e futuras, e assegurando a resiliência do sistema de abastecimento diante de variabilidades climáticas e crescimento populacional;

Promover a conservação e recuperação dos mananciais como parte fundamental da gestão sustentável dos recursos hídricos, garantindo a disponibilidade e qualidade da água para as gerações presentes e futuras;

Buscar a cooperação intermunicipal para a gestão ambiental nas bacias dos Rios Uberabi-nha, Ribeirão Bom Jardim e Araguari, visando garantir a melhoria da qualidade e quantidade de água.

Diretrizes dos Sistemas de Esgotamento Sanitário

Assegurar a coleta e o tratamento adequados de efluentes para proteger a saúde pública e o meio ambiente, garantindo a capacidade de infraestrutura para atender à demanda atual e futura, e promovendo a sustentabilidade e a qualidade dos recursos hídricos.

Promover a conservação e recuperação dos mananciais como parte fundamental da gestão sustentável dos recursos hídricos, garantindo a disponibilidade e qualidade da água para as gerações presentes e futuras.

Minimizar a poluição difusa carregada para os corpos hídricos;

Definir os indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais que deverão nortear as ações relativas ao saneamento.

Diretrizes dos Sistemas de Drenagem e Manejo das Águas Pluviais Urbanas

Viabilizar a elaboração do Plano Diretor de Drenagem Urbana, dentro de princípios sociais e ambientais definidos conjuntamente com o Plano Diretor Urbano, Plano Municipal de Resíduos Sólidos; Plano Municipal de Saneamento Básico;

Incentivar a implantação ou adequação de sistemas de dissipação nos lançamentos das águas pluviais para possibilitar a recuperação das áreas de preservação e criação de parques lineares e unidades de conservação;

Fomentar a contínua atualização e ampliação do banco de dados e sistema de monitoramento das condições hidrológicas e alerta de cheias;

Fomentar o aumento de áreas permeáveis, identificando as áreas que possam ser preservadas ou adquiridas pelo poder público;

Valorizar o curso d'água com sua integração na paisagem urbana e fonte de lazer;

Apoiar a elaboração e a manutenção das atualizações do Manual de Drenagem Urbana, com o estabelecimento de normas e critérios de projeto uniformes para toda a bacia hidrográfica para regulamentar os novos empreendimentos, de forma a não permitir que novos empreendimentos possam aumentar a vazão máxima de jusante;

Incentivar o planejamento e controle dos impactos existentes considerando como unidade de planejamento e controle as bacias hidrográficas, considerando aspectos hidrogeológicos e de uso e ocupação do solo;

Preservar as várzeas e os fundos de vale;

Apoiar a elaboração de planos de controle estrutural e não-estrutural para os impactos existentes nas bacias urbanas da cidade e adotar preferencialmente medidas preventivas em vez de corretivas;

Priorizar a adoção de soluções baseadas na natureza e infraestruturas verdes, proteção da qualidade ambiental e do bem-estar social nas ações de intervenção no sistema de drenagem;

Controlar a erosão em áreas urbanas e suburbanas.

Diretrizes dos Sistemas dos Resíduos Sólidos e da Limpeza Urbana

implantar o Pano Municipal Integrado de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, definindo as diretrizes, conceitos e destinações e propostas para gestão adequada dos resíduos no município, considerando as disposições da legislação federal, assim como:

- a. não geração, redução, reutilização, reciclagem e tratamentos dos resíduos sólidos, bem como a disposição final adequada dos rejeitos;
- b. estimular a adoção de padrões sustentáveis de produção e consumo de bens e serviços;
- c. articulação entre as diferentes instituições públicas e destas com o setor empresarial, visando à cooperação técnica e financeira para a gestão integrada de resíduos sólidos;
- d. universalização a coleta de resíduos sólidos; promoção da inclusão socioeconômica dos catadores de material reciclável.

Diretrizes específicas do Desenvolvimento Econômico, Turístico, Científico e Tecnológico

Promover a integração entre os setores econômicos, turísticos, científicos e tecnológicos, visando a criação de um ambiente favorável ao empreendedorismo e à inovação;

Induzir atividades produtivas que tenham sinergia com a rede instalada de logística, informação e conhecimento e preservação dos recursos naturais, para fortalecer as micro, pequenas, médias e grandes empresas, face à posição estratégica do município com o objetivo de ampliar a geração de empregos e renda e intensificar as atividades econômicas;

Aprimorar programas de incentivos fiscais e tributários para o segmento empresarial estimulando a economia, propiciando desenvolvimento e geração de emprego e renda.

Diretrizes da Agricultura Urbana

Promover a segurança alimentar e nutricional da população, por meio do acesso a alimentos frescos e saudáveis produzidos localmente;

Estimular a agricultura urbana como atividade econômica e social, gerando emprego e renda e promovendo a inclusão social;

Fomentar a educação ambiental e a conscientização sobre a importância da agricultura urbana para a sustentabilidade;

Promover a integração da agricultura urbana com outras políticas públicas, como educação, saúde, meio ambiente e desenvolvimento social;

Incentivar a produção e o consumo de alimentos orgânicos e agroecológicos na cidade, por meio de programas de capacitação e incentivos à comercialização.

Diretrizes dos Distritos Industriais e Empresariais

Viabilizar a criação de áreas industriais e empresariais públicas e privadas para novas oportunidades de expansão e atração de empreendimentos visando à ampliação da oferta de oportunidades de trabalho e qualidade de vida com redução do deslocamento entre moradia e trabalho, respeitadas as normas ambientais e de uso e ocupação do solo;

Incentivar a instalação de empresas de setores estratégicos para o desenvolvimento do município, como tecnologia, logística, agroindústria e energia renovável;

Estabelecer critérios de sustentabilidade para a instalação e operação de empresas nos distritos industriais, como o uso eficiente de recursos naturais, a redução da emissão de poluentes e a gestão adequada de resíduos;

Fomentar a criação de polos de inovação e tecnologia nos distritos industriais, incentivando a colaboração entre empresas, universidades e centros de pesquisa;

Apoiar a criação de programas de capacitação e qualificação profissional para os trabalhadores dos distritos industriais, em parceria com instituições de ensino e empresas.

Diretrizes da Ciência, Tecnologia e Emprego

Incentivar projetos e parcerias, com atividades proativas para a efetiva interação entre o conhecimento científico e tecnológico e a permanente inovação dos processos ao longo das cadeias produtivas;

Fomentar a qualificação da mão de obra, por meio de políticas e incentivos estratégicos a setores da economia da cidade, por meio de parcerias com segmentos representativos e empresas instaladas;

Expandir a empregabilidade da população conectando mais empresas e novas tecnologias para atendimento ao perfil das vagas e alcance dos trabalhadores;

Fortalecer o ecossistema de inovação da cidade atuando como facilitador e apoiador das ações e projetos com os demais agentes da cidade, comprometidos em impulsionar Uberlândia como referência em inovação;

Estimular o empreendedorismo e a inovação, empresas de base tecnológica, startups com emprego de mão de obra qualificada;

Promover o desenvolvimento de soluções e programas para efetivar Uberlândia no conceito de cidade inteligente e humana gerando benefícios à sociedade;

Promover parcerias com entidades, instituições e órgãos em busca de fortalecimento e competitividade, capacitação continuada das micro e pequenas empresas e MEI's;

Apoiar a criação de centros de pesquisa e desenvolvimento em áreas estratégicas, como biotecnologia, agronegócio, energias renováveis e tecnologia da informação;

Incentivar a participação de empresas locais em projetos de pesquisa e desenvolvimento, por meio de editais, linhas de crédito e outras formas de apoio;

Incentivar a cadeia econômica e científica da restauração ambiental;

Estimular a criação de redes de colaboração entre universidades, empresas e centros de pesquisa, para o desenvolvimento de projetos conjuntos e a troca de conhecimentos.

Diretrizes do Setor Turístico

Promover sinergias entre eventos, negócios, cultura, gastronomia, esportivo, saúde e ecoturismo para aumentar a permanência do visitante no Município e como atividade geradora de emprego e renda;

Fortalecer o turismo como setor estratégico para o desenvolvimento econômico e social, valorizando o patrimônio cultural e natural do município;

Manter vínculo do município com o Circuito Turístico Rota do Triângulo, ou outra instância de interlocução com o Estado que vier a lhe substituir, de modo a participar de ações conjuntas com os demais municípios, e das ações de fomento ao turismo regional, promovidas por ele;

Promover ações de divulgação e marketing visando tornar Uberlândia um destino turístico de relevância regional e nacional;

Promover a integração do turismo com outros setores da economia, como comércio, serviços, cultura e agricultura, gerando benefícios para toda a comunidade;

Apoiar e incentivar o desenvolvimento de empreendimentos turísticos sustentáveis, que valorizem a cultura local, a preservação do meio ambiente e a inclusão social;

Fortalecer a infraestrutura turística do município, por meio da melhoria da sinalização, da criação de roteiros turísticos e da implantação de centros de informações turísticas;

Desenvolver políticas de incentivo ao turismo acessível, que garantam a participação de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida nas atividades turísticas;

Estimular a criação de roteiros turísticos temáticos, que explorem a diversidade cultural, histórica e natural do município.

Diretrizes da Política Municipal de Educação

Melhorar a qualidade do processo de ensino-aprendizagem através da adequação da estrutura educacional quanto às instalações físicas e operacionais;

Oferecer capacitação continuada para educadores e gestores escolares, focada em metodologias inovadoras e inclusivas;

Estabelecer parcerias estruturadas entre as secretarias municipais, órgãos do governo estadual e federal, Organizações da Sociedade Civil - OSCS e instituições educacionais para compartilhar recursos e expertise;

Criar fóruns comunitários que envolvam pais, estudantes e membros da comunidade na elaboração e execução dos projetos;

Propiciar uma educação de qualidade, promovendo o desenvolvimento integral das crianças e adolescentes e garantir a universalização ao acesso escolar à educação infantil e ao ensino fundamental;

Pugnar pela permanência dos alunos durante todo o ciclo fundamental com atenção especial às evasões.

Diretrizes da Política Municipal de Saúde

Desenvolver ações e serviços de saúde de promoção, prevenção e proteção, a fim de garantir o acesso a saúde pública de qualidade;

Qualificar a Gestão Municipal de Saúde através do aprimoramento da qualidade dos investimentos em Saúde, infraestrutura e da inovação tecnológica;

Viabilizar a qualificação contínua dos profissionais em saúde;

Promover o acesso da população aos medicamentos.

Diretrizes da Política Municipal de Defesa Social

Integrar as ações de defesa da população através de compartilhamento dos sistemas de monitoramento e controle e ações conjuntas inclusive quanto aos efeitos das mudanças climáticas;

Promover, estimular e apoiar estudos e pesquisas, em matéria de violência e criminalidade que possibilitem otimizar a atuação articulada entre as polícias;

Articular políticas municipais de segurança pública, buscando garantir a efetividade de ações integradas com órgãos de defesa social, conjugando estratégias de prevenção à criminalidade, violência e prevenção ao uso e abuso de drogas, com vistas à promoção da segurança dos municípios;

Promover a gestão dos mecanismos de proteção do patrimônio público municipal e de seus usuários, com aplicação de recursos tecnológicos avançados.

Diretrizes da Política Municipal de Cultura e dos Instrumentos de Proteção

Implantar e incentivar as atividades culturais, com criação de espaços próprios e descentralizados, inclusive na zona rural, e que atendam a diversidade cultural da população;

Criar mecanismos de proteção, promoção e recuperação das memórias, da história, do patrimônio material e imaterial do município;

Viabilizar a construção ou reforma de teatros para atender as demandas dos diversos segmentos artísticos e de espaços apropriados para a guarda e preservação de acervos documentais e bibliográficos importantes da cidade;

Valorizar o patrimônio natural, edificado e cultural, mediante elaboração de diagnósticos desses potenciais e de legislação de uso do solo que os preservem, especialmente:

- a. garantir a proteção do Bairro Fundinho, tendo em vista a sua relevância histórica, mantendo sua configuração, altimetria e afastamentos.
- a. manter as características culturais e religiosas do bairro Patrimônio de Nossa Senhora da Abadia, permitindo que seus moradores exerçam suas atividades, celebrações e festejos tradicionais.

Promover a desconcentração das ações e atividades culturais através da oferta de atividades culturais em todos os setores da cidade;

Assegurar a vitalidade do Sistema Municipal de Cultura consolidado pelo Plano Municipal de Cultura, Fundo Municipal de Cultura e os Conselhos em conformidade com o Sistema Nacional de Cultura;

Promover o desenvolvimento cultural, social e econômico do centro da cidade por meio de ações que visem: requalificação estrutural e estética, valorização histórica e cultural, promoção de atividades culturais e de lazer, incentivo ao comércio local e economia criativa, segurança e participação comunitária;

Implementar e desenvolver a política de descentralização das informações do acervo do Arquivo Público Municipal nas plataformas digitais.

Diretrizes da Política Municipal de Esporte e Lazer

Possibilitar e ampliar o acesso da comunidade à prática de atividade física e ao lazer, para melhorar a qualidade de vida da população, nas zonas urbana e rural;

Proporcionar, à comunidade, a oportunidade de competir, com qualidade, nas várias modalidades do esporte olímpico e paraolímpico;

Criar meios para sediar competições regionais, estaduais e nacionais, nas várias categorias e modalidades esportivas;

Difundir as vantagens da prática esportiva integrada às redes escolares e universitárias;

Diretrizes da Política Municipal de Assistência Social

Aprimorar e fortalecer o Sistema Único de Assistência Social – SUAS;

Contínuo aperfeiçoamento institucional do SUAS, tornando-o mais acessível, com respeito à diversidade e à heterogeneidade dos indivíduos, das famílias e dos territórios;

Fomentar o estabelecimento de parcerias para implantação ou implementação de cursos de qualificação e requalificação profissional de acordo com as necessidades do mercado;

Fortalecer a integração dos dispositivos de segurança de renda na gestão do SUAS em âmbito Municipal.

Fortalecer a rede de serviços do SUAS com articulação intersetorial, implantando/implementando serviços, programas, projetos e benefícios nas zonas urbana e rural, com ênfase nas famílias em situação de vulnerabilidade social;

Diretrizes da Política Municipal de Habitação de Interesse Social

Facilitar a obtenção de moradia para famílias em diferentes situações socioeconômicas, com prioridade àquelas que mantenham pessoas com deficiência, idosos ou aposentados, filhos menores ou dependentes, mulheres chefes de família, com a garantia de acesso aos programas de pós-ocupação

Efetivar convênios e parcerias com instituições públicas e privadas, de forma a dinamizar alternativas de acesso à moradia para a população que dela necessite, em conformidade aos critérios estabelecidos na legislação pertinente;

Viabilizar parcerias de assistência técnica gratuita com entidades para o desenvolvimento de programas de interesse social, autoconstrução e regularização;

Propor diversidade de tipologias arquitetônicas, tecnológicas, urbanísticas, visando melhor qualidade de vizinhança e redução dos custos das áreas urbanizadas.

Instituir o Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS como o instrumento da política de habitação municipal;

Estabelecer normas especiais de urbanização, uso e ocupação de solo e parâmetros para edificação em assentamentos de interesse social, regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de menor renda;

Fortalecer a política de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social - ATHIS, promovendo o direito à moradia digna e a inclusão social;

Incorporar práticas sustentáveis e tecnologias inovadoras nos projetos de ATHIS, promovendo a eficiência energética, o uso de materiais ecológicos e a redução de impactos ambientais.

Implementar mecanismos de monitoramento e avaliação contínua dos projetos de ATHIS, assegurando a transparência e a eficácia das ações realizadas.

Política Municipal da Paisagem e Sistema de Espaços Livres

Desenvolver o Plano de Renaturalização da Cidade e da Paisagem colocando a paisagem no centro das intervenções urbanas, não somente como parques ou redes de espaços verdes de gramado e árvores e espaços livres, concebidos de um ponto de vista puramente estético, mas enquanto intervenções urbanas que se tornem peças de reajuste, restauração e regeneração de ecossistemas;

Buscar a integração dos espaços públicos e privados com áreas de transposição que integrem a paisagem urbana;

Viabilizar um sistema de transportes urbanos, que tenha a paisagem e a acessibilidade como elementos norteadores de sua implantação com a redução da crise socioambiental e dotando os espaços urbanos de atributos voltados para a resiliência urbana.

Diretrizes da Política Municipal de Prevenção de Desastres e Mudanças Climáticas, Proteção e Defesa Civil

Viabilizar o desenvolvimento de políticas públicas que minimizem os impactos dos extremos climáticos através do desenvolvimento de projetos de sistemas de prevenção e proteção contra enchentes para áreas e habitações situadas em cota inferior à cota de inundação;

Incentivar a redução da emissão de gases de efeito estufa em todos os setores do município: visando a economia de baixo carbono e a transformação ecológica;

Atuar de forma articulada entre os poderes municipais, municípios, Estado, União e a sociedade civil organizada, para redução de desastres e apoio às comunidades atingidas

Buscar a abordagem sistêmica das ações de prevenção, mitigação, preparação resposta e adaptação aos desastres ambientais e climáticos

Incorporar a bacia hidrográfica como unidade de análise das ações de prevenção de desastres relacionados a corpos d'água;

Promover ações que minimizem as inundações, processos erosivos, contaminações do lençol freático, entre outros;

Definir políticas públicas que minimizem os impactos dos extremos climáticos, com enfoque na justiça ambiental e equidade social.

Identificar, com base em pesquisas e estudos científicos, as áreas de risco e incidência de desastres no território municipal;

Monitorar os eventos meteorológicos, hidrológicos, geológicos, biológicos e outros potencialmente causadores de desastres naturais;

Produzir e direcionar os alertas antecipados sobre a possibilidade de ocorrência de desastres naturais;

Coordenar os serviços emergenciais, arrecadação e distribuição de doativos e guarda e encaminhamento de maquinários;

Diretrizes da Política Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária

Promover ações de qualificação ambiental, urbana e de promoção social nos assentamentos irregulares ou clandestino, conforme instrumentos legais vigentes;

Regularizar assentamentos irregulares ou clandestinos, como alternativa complementar à produção de habitações de interesse social;

Buscar a integração com os diversos níveis de governo para atingir a racionalidade na aplicação dos recursos humanos, materiais e financeiros, utilizados na resolução das questões habitacionais;

Contribuir para a integração das áreas ocupadas irregularmente à malha urbana formal e sua inserção no cadastro imobiliário e no planejamento urbano municipal;

Promover as ações necessárias à titulação dos moradores e ao endereçamento dos imóveis nas áreas informais ocupadas pela população de baixa renda.

Agilizar o processo de regularização fundiária por meio da articulação os diversos agentes envolvidos nesse processo, tais como os representantes do:

- a. Ministério Público;
- b. Poder Judiciário;
- c. Cartórios de Registro;
- d. Governo Estadual;
- e. demais grupos sociais envolvidos.

Diretrizes da Política Municipal de Abastecimento e Segurança Alimentar

Elaborar e implementar Plano Municipal de Abastecimento e Segurança Alimentar considerando as diretrizes do Plano Nacional especialmente quanto a:

- a. Promoção do acesso universal à alimentação adequada e saudável, com prioridade para as famílias e pessoas em situação de insegurança alimentar e nutricional;
- b. Promoção do abastecimento e da estruturação de sistemas descentralizados, de base agroecológica e sustentáveis de produção, extração, processamento e distribuição de alimentos;
- c. Instituição de processos permanentes de educação alimentar e nutricional, pesquisa e formação nas áreas de segurança alimentar e nutricional e do direito humano à alimentação adequada;
- d. Fortalecimento das ações de alimentação e nutrição em todos os níveis de atenção à saúde, de modo articulado às demais ações de segurança alimentar e nutricional.

Diretrizes dos Direitos para Mulheres, Idosos, Pessoa com Deficiência, Raça, Etnia e Imigrantes

Guardar compatibilidade com o Plano Municipal de Assistência Social, prevalecendo o contido nas Leis 8.842 de 1994 que estabelece a Política Nacional do Idoso e a Lei 10.741 de 2023 o Estatuto do Idoso, de forma a garantir aos idosos o direito: à vida, à saúde e à segurança alimentar, a proteção social, à cultura, à educação, ao esporte, ao lazer, à profissionalização, ao trabalho e à previdência social, à habitação e ao transporte;

Em relação aos direitos da mulher fazer prevalecer o contido na Lei 11. 340/06, conhecida como Lei Maria da Penha sancionada em 7 de agosto de 2006 em relação a violência doméstica e as responsabilidades ali apontadas nos órgãos da Prefeitura, da Polícia Militar e do Poder Judiciário;

Em relação população LGBTQIAPN+ garantir acesso a todos os serviços prestados pelo poder público em qualquer equipamento sem discriminação da cor, raça, orientação sexual;

Em relação aos deficientes físicos implantar em toda a cidade infraestrutura de acessibilidade e orientação para todas as modalidades de deficiências;

Em relação aos imigrantes garantir acesso a todos os serviços prestados pelo poder público em qualquer equipamento e a criação de regulamentações específicas quanto à cidadania.

2.2 DEFINIÇÃO DAS AÇÕES PRIORITÁRIAS

Do total de 342 ações ou diretrizes definidas pelo Conselho, neste item serão apresentadas as 43¹ ações prioritárias escolhidas pelo governo municipal e membros do Conselho em reuniões ocorridas durante o processo, e também constantes na Lei do Plano Diretor, conforme quadro a seguir.

Quadro 2: Ações Prioritárias

Ações Prioritárias	
Do Desenvolvimento Regional Integrado	<ul style="list-style-type: none"> Realizar um estudo para mapear a movimentação e os fluxos de veículos que circulam pelas rodovias e estradas rurais que interligam os municípios da região, a fim de obter subsídios para a modernização da malha viária regional
Da Conservação e Preservação do Meio Ambiente	<ul style="list-style-type: none"> Elaborar Plano Municipal de Adaptação e Mitigação às Mudanças Climáticas, no prazo máximo de 3 (três) anos, a contar da data de publicação desta Lei Complementar e viabilizar sua implantação
	<p>Das Áreas de Preservação das Nascentes, Córregos e Rios</p> <ul style="list-style-type: none"> Realizar o diagnóstico e mapeamento da rede hídrica e ambiental no município a fim de direcionar programas e ações para a recuperação e preservação dos recursos naturais, em especial os mananciais de abastecimento de água
	<p>Das áreas de conservação e preservação da biodiversidade</p> <ul style="list-style-type: none"> Elaborar e implementar Programa Municipal de Proteção à Biodiversidade
	<p>Do Sistema de Áreas Verdes Urbanas</p> <ul style="list-style-type: none"> Consolidar o Parque Linear do Rio Uberabinha Implementar Plano de Arborização Urbana contemplando espécimes adequadas, normas de plantio e critérios de acessibilidade
	<p>Da Educação Ambiental</p> <ul style="list-style-type: none"> Estabelecer o trabalho de campo como instrumento pedagógico com vistas ao conhecimento, valorização e proteção do Bioma Cerrado, em toda a rede municipal de ensino
Do Desenvolvimento Rural Sustentável e Integrado	<ul style="list-style-type: none"> Criar programas de educação e treinamento para agricultores sobre como implementar e manter práticas agrícolas orgânicas, inclusive com o auxílio aos agricultores orgânicos a acessar mercados locais e regionais

¹ As ações prioritárias estão detalhadas no Produto 09.

<p>Do Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fomentar as atividades de prestação de serviços, comércios e indústrias não poluentes nos bairros e subcentros de bairros, visando facilitar o deslocamento de pedestres e ciclistas ▪ Elaborar, no prazo de 3 (três) anos a contar da data de publicação desta Lei Complementar, o diagnóstico da situação fundiária urbana e rural do Município 	
<p>Da Política Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbana</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaborar, no prazo de 3 (três) anos a contar da data de publicação desta Lei Complementar, o Plano de Mobilidade Urbana e Rural priorizando transportes não motorizados e coletivos 	
	<p>Do Sistema de Transporte Urbano Integrado</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover a inclusão social no transporte urbano, mediante a adoção de soluções operacionais e de modelo tarifário, adotando a integração temporal, para acesso das famílias de baixa renda às oportunidades da cidade que requerem deslocamento motorizado
	<p>Do Sistema de Logística e Transporte de Carga</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizar uma revisão completa do sistema viário rural municipal para identificar necessidades de atualização e modernização das estradas
	<p>Do Sistema de Circulação do Pedestre, Cicloviário, Calçadas e Espaços de Fruição Urbana</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revitalizar e expandir o programa “Ruas de Lazer” fechando temporariamente ruas ao tráfego de veículos para uso exclusivo de pedestres e ciclistas em dias específicos; ▪ Expandir a rede de ciclovias e ciclofaixas, conectando áreas residenciais, comerciais e de lazer para promover o uso da bicicleta como meio de transporte
	<p>Da Política de Acessibilidade</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaborar um Plano Municipal para Calçadas que inclua diretrizes específicas para diferentes áreas e setores da cidade
	<p>Do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável – DOTS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Criar políticas de incentivo para a consolidação de subcentros urbanos e eixos de estruturação que conectem esses subcentros ao centro principal da cidade
<p>Da Política Municipal de Saneamento Básico</p>	<p>Do Sistema de Abastecimento de Água</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaborar o Plano Municipal de Saneamento Básico – temática Abastecimento de Água - e manter atualizado, através da criação de um Banco de Dados de Saneamento e de acesso público
	<p>Do Sistema de Esgotamento Sanitário</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaborar o Plano Municipal de Saneamento Básico – temática Esgotamento Sanitário - e manter atualizado, através da criação de um Banco de Dados de Saneamento e de acesso público

	Do Sistema de Drenagem e Manejo das Águas Pluviais Urbanas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaborar o Plano Diretor de Drenagem Urbana, compatibilizando as proposições integrantes do Plano Diretor Urbano, Plano Municipal de Resíduos Sólidos; Plano Municipal de Saneamento Básico e Sistema de Gestão Urbana; ▪ Elaborar o Plano de Drenagem pluvial, considerando a Macrodrenagem, Tratamento de Fundo de Vale e Mitigação de Inundações, com recomendações gerais para estudos hidrológicos/hidráulicos das bacias hidrográficas do Município, bem como discorrer sobre alternativas de intervenção nos fundos de vale e para controle de vazões;
	Dos Sistemas dos Resíduos Sólidos e da Limpeza Urbana	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mapear a geração dos resíduos sólidos no Município e inserir as informações no sistema de informações geográficas, inclusive os serviços públicos de limpeza e manejo de resíduos sólidos;
O Desenvolvimento Econômico, Turístico, Científico e Tecnológico	Da Agricultura Urbana	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estimular a criação de hortas comunitárias em escolas, hospitais, creches e outros espaços públicos, como forma de promover a educação ambiental e o acesso a alimentos saudáveis;
	Dos Distritos Industriais e Empresariais	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprimorar os programas de incentivos fiscais para empresas que se instalem nos distritos industriais, com critérios de sustentabilidade e geração de empregos;
	Da Ciência, Tecnologia e Geração de Emprego	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implementar um programa de capacitação e qualificação profissional, em parceria com instituições de ensino e empresas, para atender às demandas do mercado de trabalho local ▪ Implementar um sistema de gestão inteligente da cidade, que utilize tecnologias da informação e comunicação para melhorar a eficiência dos serviços públicos e a qualidade de vida da população
	Do Setor Turístico	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaborar o Plano Municipal de Turismo, aproveitando o potencial paisagístico oferecido pelas represas, o potencial do agroturismo, das tradições rurais de Uberlândia, além do patrimônio histórico, cultural e arqueológico que o município possui
Das Políticas Sociais Públicas	Da Política Municipal de Educação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizar estudos para a construção, reforma e ampliação da rede física em conformidade com os padrões da legislação específica e das necessidades de demanda, garantindo a acessibilidade e o desenvolvimento de atividades pedagógicas fundamentais à aprendizagem ▪ Desenvolver um Programa Parcerias Comunitárias para trabalhar em estreita colaboração com as partes interessadas da comunidade escolar, a comunidade e entidades organizadas da sociedade civil, criando processos que capacitam as comunidades a melhorar as oportunidades educacionais em seus bairros

Da Política Municipal de Saúde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revisar e atualizar dos instrumentos municipais de planejamento em saúde ▪ Viabilizar a captação de recursos para investimento e custeio
Da Política Municipal de Defesa Social	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortalecer a Defesa Civil em relação às mudanças climáticas em especial no caso de enchentes
Da Política Municipal de Cultura e dos Instrumentos de Proteção Cultural	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantar e incentivar projetos de modo a fomentar o turismo relacionado ao patrimônio cultural da cidade ▪ Criar e/ou reforçar mecanismos de proteção, promoção e recuperação das memórias, da história, do patrimônio material e imaterial dos Distritos
Da Política Municipal de Esporte e Lazer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Criar os percursos culturais urbanos e rurais com infraestrutura peatonal e cicloviária adequada, associada às práticas de caminhadas e ciclismo
Da Política Municipal de Assistência Social	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Buscar ampliação do cofinanciamento, através da captação de recursos estaduais, federais para implantação e expansão de programas sociais, de acordo com as demandas diagnosticadas no Município ▪ Fomentar a intersetorialidade, como estratégia de gestão, visando ampliar as ofertas da Assistência Social em integração com as demais políticas setoriais de modo a permitir o acesso aos direitos sociais básicos e a ampliação de oportunidades às famílias em situação de vulnerabilidade social
Da Política Municipal de Habitação de Interesse Social	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaborar e manter atualizado o Plano Local de Habitação de Interesse Social, no prazo máximo de 3 (três) anos, a contar da data de publicação desta Lei Complementar, definindo procedimentos e ações de curto, médio e longo prazo, para viabilizar o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, infraestrutura, transporte, serviços, trabalho e lazer, respeitando as diretrizes de ordenamento e controle do uso e ocupação do solo, de preservação do meio ambiente natural e construído garantindo a participação da comunidade ▪ Estabelecer parcerias com Entidades para promover a capacitação contínua de arquitetos, urbanistas e engenheiros para atuarem em projetos de ATHIS, garantindo a qualidade e a segurança das intervenções
Da Política Municipal de Paisagem e Sistema dos Espaços Livres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desenvolver programa de identidade visual do município, abrangendo mobiliário urbano, regras de publicidade e propaganda, padronização de calçadas e arborização urbana
Da Política Municipal de Prevenção de Desastres e Mudanças Climáticas, Proteção e Defesa Civil	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identificar e mapear (georreferenciado) as áreas com riscos geológicos e de inundações, a fim de minimizar as inundações, processos erosivos, contaminações do lençol freático, entre outros

	<p>Da Política Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cadastrar e mapear a estrutura fundiária do município, objetivando a constituição de um banco de dados, com o mapeamento e a indicação das propriedades urbanas em questão
	<p>Da Política Municipal de Abastecimento e Segurança Alimentar</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaborar o Plano Municipal de Abastecimento e Segurança Alimentar, no prazo máximo de 3 (três) anos, a contar da data de publicação desta Lei Complementar
	<p>Dos Direitos para Mulheres, Idosos, Pessoa com Deficiência, População LGBTQIAPN+ e Imigrantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferecer atendimento psicossocial, socioassistencial e jurídico para pessoas vítimas de violência obtenham o suporte necessário para a superação da situação de violência

Elaborado: Consórcio Cidadania, 2024.

No detalhamento das ações prioritárias definidas no Plano Diretor são estabelecidas prioridades de execução e o investimento necessário para sua efetivação (Produto P09). É resultado da análise técnica e comunitária, levando em consideração as deficiências e potencialidades apresentadas, as tendências de desenvolvimento e os limites físico territoriais do município.

Neste detalhamento considerou-se o prazo de 10 (dez) anos, abrangendo as ações de início imediato (em no máximo dois anos), curto prazo (dois a cinco anos), médio prazo (cinco a sete anos) e longo prazo (sete a dez anos), para cada Política do Plano Diretor (Desenvolvimento Regional Integrado; Conservação e Preservação do Meio Ambiente; Desenvolvimento Rural Sustentável e Integrado; Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo; Mobilidade e Acessibilidade Urbana; Desenvolvimento Econômico, Turístico, Científico e Tecnológico; e Políticas Sociais Públicas).

As linhas dos quadros que compõem cada projeto/ação consistem nos seguintes itens, necessários à sua respectiva operacionalização:

- Ação – consiste nas propostas em si, derivadas dos Programas e Diretrizes definidas na Lei do Plano Diretor;
- Enquadramento – Política (tema) relacionada à ação;
- Descrição – Explicação sucinta da ação;
- Principais ODS – Principais Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) relacionados à ação, podendo ser:



- Metas ODS – Metas dos ODS a serem atingidas após efetivação da ação;
- Prazo – tempo de execução da ação, sendo de início imediato (em no máximo um ano), curto prazo (dois a cinco anos), médio prazo (cinco a sete anos) e/ou longo prazo (sete a dez anos);
- Objetivo – o que se pretende alcançar com a ação;
- Macroações – atividades necessárias ao atingimento do objetivo da ação;
- Principais Envolvidos – Secretaria(s) municipais envolvidas;
- Resultados Esperados – resultados esperados após efetivação da macroação;
- Indicadores de Resultados – indicadores cuja medição periódica demonstrará o atingimento dos resultados esperados para cada macroação;

- Valor Estimado – investimento total em reais.

3 DIRETRIZES TERRITORIAIS CONSOLIDADAS

O ordenamento territorial de Uberlândia busca promover uma gestão eficiente e sustentável do uso e ocupação do solo, fundamentada no macrozoneamento municipal, que integra fatores naturais e antrópicos, e no zoneamento urbano, responsável por definir e delimitar zonas urbanas conforme o grau de urbanização e as características de uso e ocupação do território, em harmonia com o meio natural. As diretrizes territoriais foram estabelecidas por meio de reuniões realizadas com o Conselho Municipal do Plano Diretor, a Secretaria de Planejamento Urbano e a sociedade civil. No total, foram realizadas treze reuniões técnicas e uma audiência pública, sendo cinco com o Conselho Municipal do Plano Diretor e oito com a secretaria mencionada. O detalhamento completo dessas reuniões pode ser consultado no Produto 13, intitulado “Relatórios dos Processos Participativos”, correspondente à Etapa 5.

3.1 MACROZONEAMENTO CONSOLIDADO

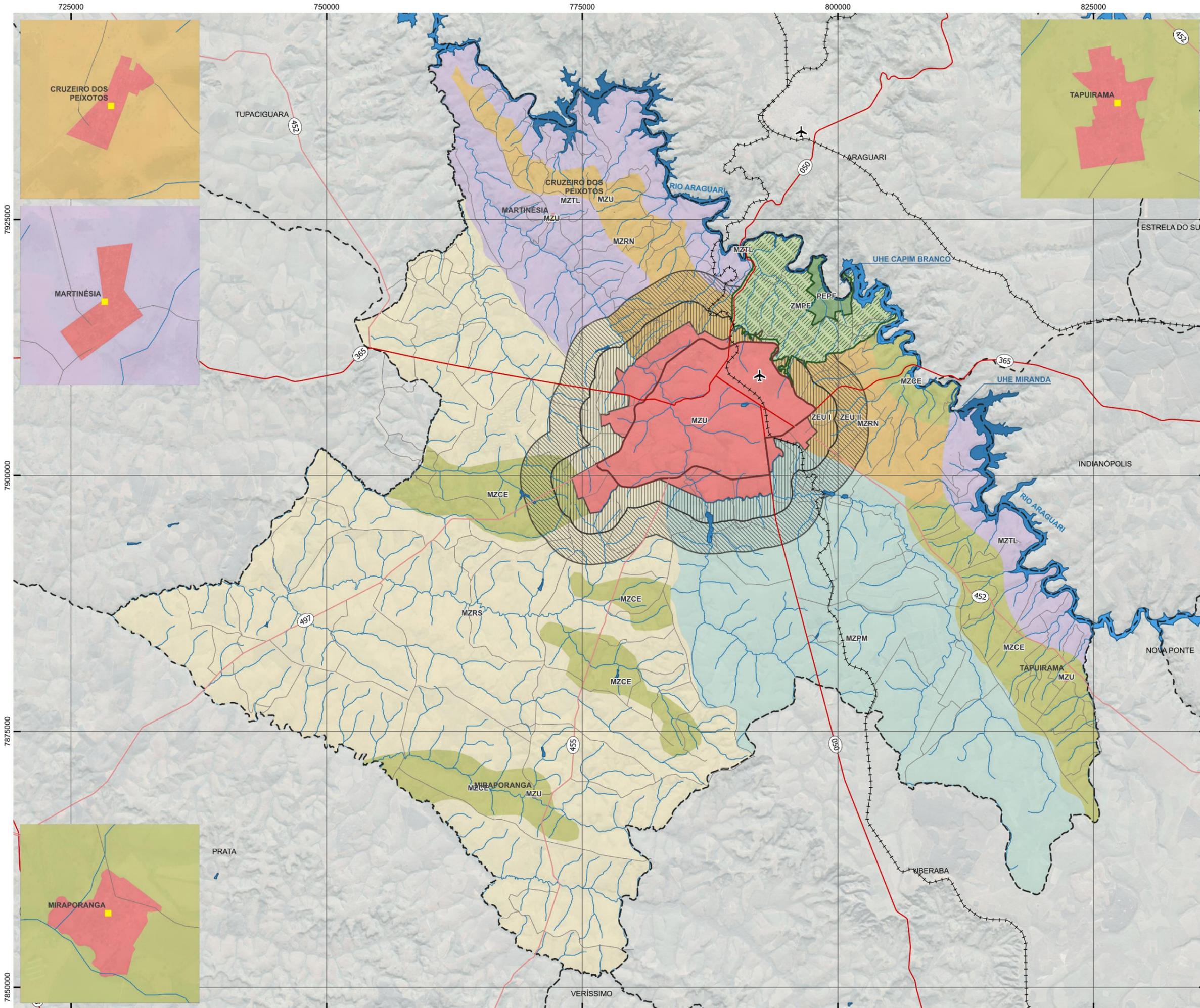
A proposta de macrozoneamento de Uberlândia divide o município nas seguintes zonas:

1. **Macrozona Urbana – MZU:** contempla as áreas urbanas do Distrito Sede, Distrito de Cruzeiro dos Peixotos, Distrito de Martinésia, Distrito de Miraporanga e Distrito de Tapuirama;
2. **Macrozona de Expansão Urbana :** compreende as áreas externas e contíguas ao perímetro urbano do distrito sede, reservados ao crescimento da sede do Município, até o limite de 5 km (cinco quilômetros) do perímetro urbano, dividida em:
 - a. **Zona de Expansão Urbana I – ZEU I:** compreende as áreas externas ao perímetro urbano do distrito sede contados do limite do perímetro sede até 2 km (dois quilômetros);
 - b. **Zona de Expansão Urbana II – ZEU II:** compreende as áreas contíguas à Zona de Expansão Urbana I – ZEU I, localizadas a distância entre 2 km até 5 km da Macrozona Urbana;
3. **Macrozona Rural:** compreende as áreas do Município de Uberlândia/ MG após a subtração das áreas compreendidas pela Macrozona Urbana, Macrozona de Expansão Urbana, assim dividida:
 - a. **Macrozona de Proteção dos Mananciais – MZP:** contempla áreas da microbacia do Rio Uberabinha e do Ribeirão Bom Jardim, com o intuito de proteger essas microbacias à montante das captações;
 - b. **Macrozona de Turismo e Lazer – MZTL:** compreende áreas localizadas nos entornos das Represas Capim Branco I e II, de Miranda e Rio Uberabinha à jusante do perímetro urbano; visando o desenvolvimento das

atividades voltadas ao turismo e ao lazer e a proteção dos patrimônios naturais e edificados;

- c. **Macrozona de Controle Específico – MZCE:** visa proteger as áreas com fragilidades ambientais tais como: as Unidades de Conservação Terra Branca e Panga, as áreas com processos erosivos, com vegetação nativa e áreas com grandes declividades junto ao rio Araguari;
- d. **Macrozona Rural Sudoeste – MZRS:** constituem as áreas entre o sul e o oeste do Município, onde encontram-se as grandes propriedades rurais e atividades voltadas às monoculturas;
- e. **Macrozona Rural Nordeste – MZRN:** constituem as áreas entre o norte e o leste do Município, onde encontram-se pequenas e médias propriedades rurais e atividades de produção hortifrutigranjeira e leite.

O **Mapa 1: Macrozoneamento**, a seguir, apresenta o macrozoneamento conforme as zonas descritas acima. Nele, é possível observar que a proposta para as zonas urbanas buscou respeitar os limites da zona de amortecimento do Parque Estadual do Pau Furado – PEPF, importante Unidade de Conservação localizada nos municípios de Uberlândia e Araguari.



- CONVENÇÕES**
- Limite Municipal
 - Vilas
 - Rodovias Federais
 - Rodovias Estaduais
 - Anel Viário
 - Estradas Vicinais
 - +++ Ferrovia
 - Hidrografia
 - Massas d'água
 - ✈ Aeroportos
- LEGENDA**
- Macrozoneamento - Proposta
- ▨ Zona de Expansão Urbana I - ZEU I
 - ▨ Zona de Expansão Urbana II - ZEU II
 - Macrozona de Controle Específico - MZCE
 - Macrozona de Proteção das Áreas dos Mananciais - MZP
 - Macrozona de Turismo e Lazer - MZTL
 - Macrozona dos Distritos Rurais - MDR
 - Macrozona Rural Nordeste - MZRN
 - Macrozona Rural Sudoeste - MZRS
 - Macrozona Urbana - MZU
 - Parque Estadual do Pau Furado - PEPF
 - Zona de Amortecimento do Parque Estadual do Pau Furado - ZAPF
 - ▨ Área de Amortecimento do PEPF

Fontes:
 Estradas vicinais: PMU, 2024. Rodovias, ferrovia e aeroportos: Ministério da Infraestrutura, 2023. Vilas: IBGE, 2010. Hidrografia e massas d'água: ANA, 2017. Google Satellite, 2023. MDE: INPE.



LOCALIZAÇÃO NO ESTADO



MACROZONEAMENTO

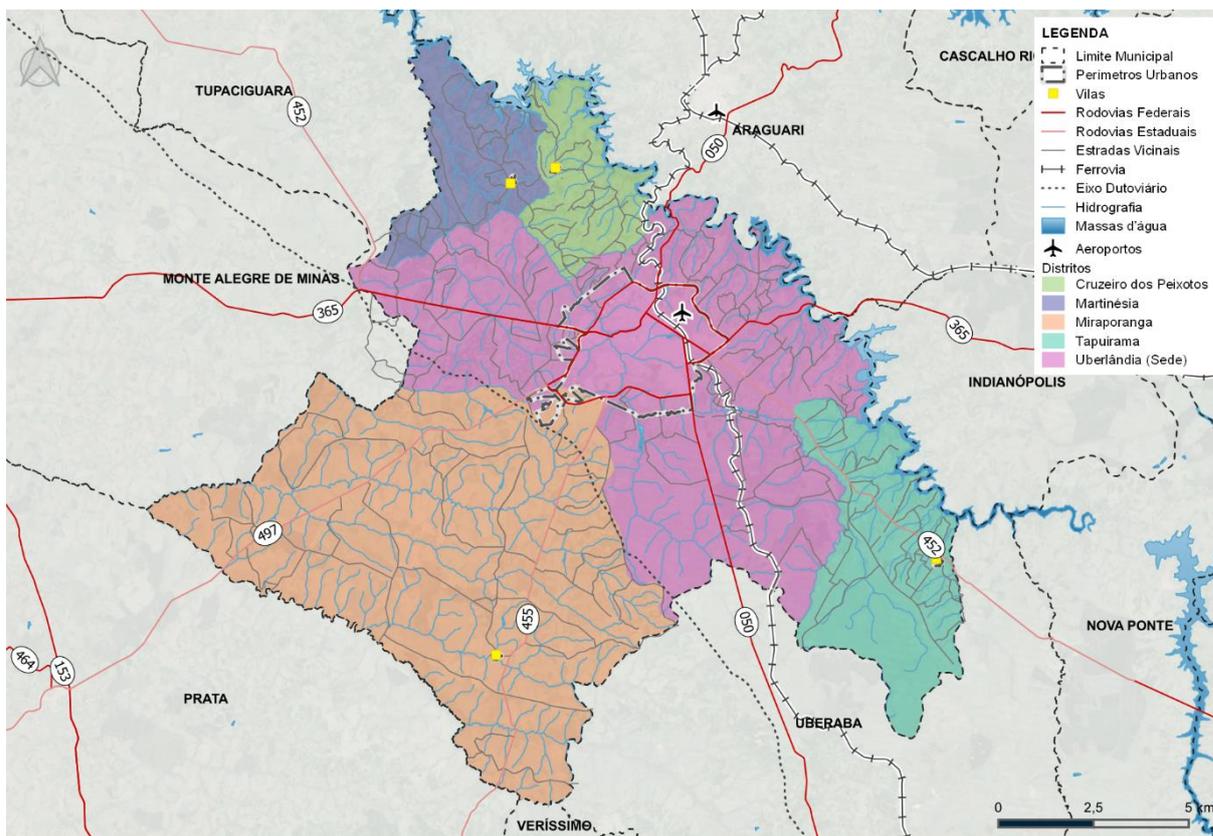


Mapa 1: Macrozoneamento

3.2 PERÍMETROS URBANOS CONSOLIDADOS

Segundo o Decreto-Lei Estadual n.º 1.058, de 31 de dezembro de 1943, o município de Uberlândia possui, além da Sede Municipal, outros quatro distritos: Cruzeiro dos Peixotos, Martinésia, Miraporanga e Tapuirama. Cada distrito possui um perímetro urbano definido em lei, com exceção de Miraporanga, que possui dois núcleos urbanos distintos (**Figura 1**).

Figura 1: Distritos de Uberlândia



Sistema de Projeção: UTM - Fuso 22S. Datum Horizontal: SIRGAS 2000.
Fontes: Perímetros urbanos, estradas vicinais e distritos: PMU, 2024. Rodovias, ferrovia e aeroportos: Ministério da Infraestrutura, 2023. Eixo dutoviário: IDE-Sistema, 2024. Vilas: IBGE, 2010. Hidrografia e massas d'água: ANA, 2017. Imagem de Satélite: Google Satellite, 2023.

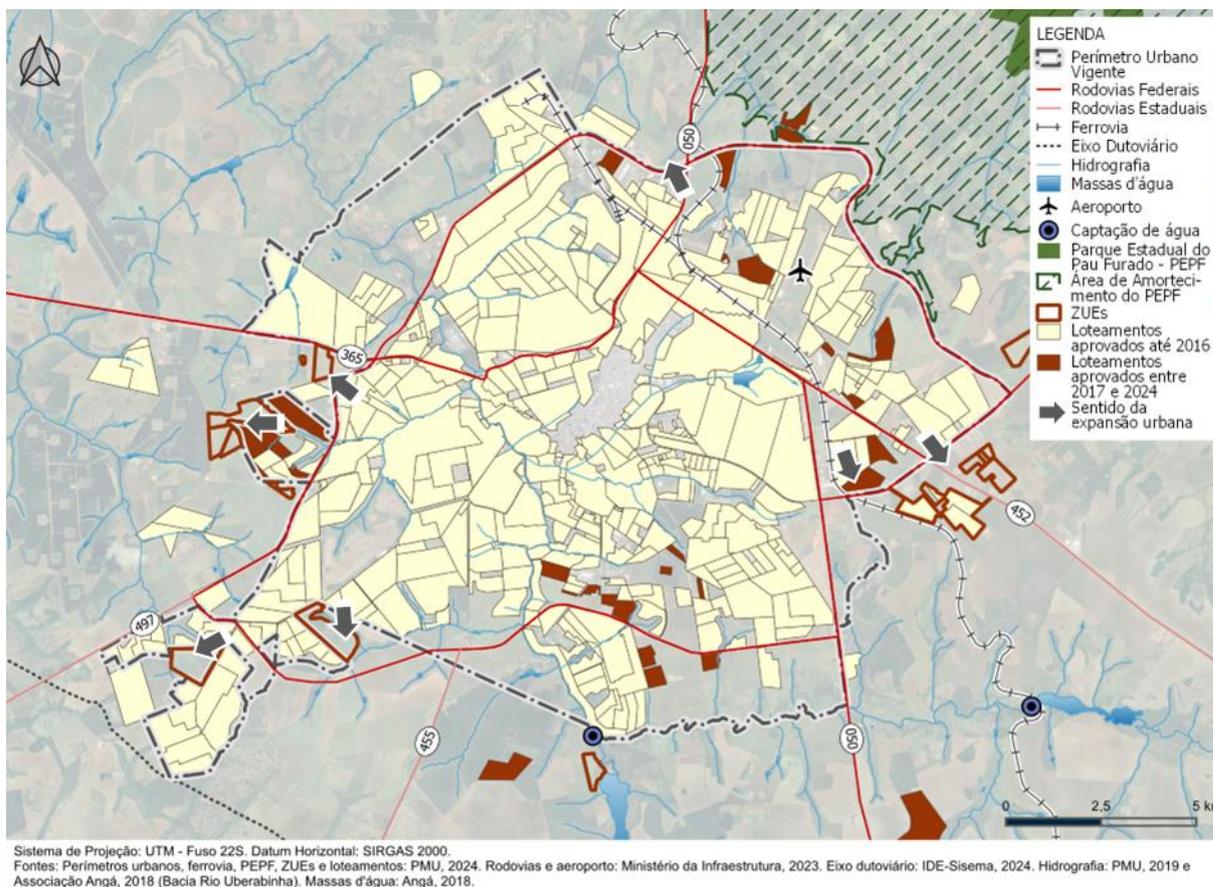
Elaborado: Consórcio Cidadania, 2024.

Conforme o Art. 32, §1º, do Código Tributário Nacional – Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (BRASIL, 1966), as áreas urbanas, além de inseridas em perímetro urbano, devem possuir infraestrutura básica urbana para serem consideradas como tal e sujeitas à cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

Diante disso, e considerando o crescimento populacional do município, o qual apresentou, entre os anos de 2000 e 2022, crescimento médio anual de 1,48%, passando de 604.013 no primeiro ano, para 713.224 em 2022; e a existência de cerca de 80% de lotes ocupados (CIDADANIA, 2024), o perímetro urbano da Sede deverá ser ampliado.

A nova delimitação visa adequar o limite aos loteamentos já implantados, muitos deles inseridos em Zonas de Urbanização Específica – ZUEs nas porções norte, leste e oeste do território, e prevenir a expansão urbana descontrolada em áreas propensas à ocupação, como o entorno do anel viário; respeitando as restrições socioespaciais e físico-ambientais, como o limite da Zona de Amortecimento do Parque Estadual do Pau Furado – PEPF e o manancial de abastecimento público de água (Figura 2 e Mapa 2: Perímetro Urbano da Sede Municipal).

Figura 2: Tendência de Expansão Urbana



Elaborado: Consórcio Cidadania, 2024.

O perímetro de Miraporanga (parte 2) – situado no sul do município, deverá ser ajustado no sentido de incorporar o traçado de quadras já existentes, até o limite dos rios que cortam a região, visando, tal como na sede, evitar o crescimento espontâneo e desordenado em locais com tendência de ocupação urbana (**Figura 3**).

Já os perímetros urbanos de Cruzeiro dos Peixotos, Martinésia, Miraporanga (parte 1) e Tapuira não deverão sofrer modificações em seu traçado.

Figura 3: Perímetro Urbano de Miraporanga (parte 2)



Sistema de Projeção: UTM - Fuso 22S. Datum Horizontal: SIRGAS 2000. Imagem de Satélite: PMU, 2016.
Fontes: Perímetro urbano, estradas vicinais, quadras e lotes: PMU, 2024. Hidrografia: ANA, 2017.

Elaborado: Consórcio Cidadania, 2024.

A **Tabela 1** apresenta as áreas atuais e propostas dos perímetros urbanos da sede e dos demais distritos do município. Descontadas as áreas já parceladas dentro do perímetro proposto para a sede, a ampliação prevê uma área de cerca de 1.200 hectares, correspondente a um acréscimo de pouco mais de 5%.

Tabela 1: Proposta de perímetros urbanos – Sede e demais distritos

Nome	Área (ha)				
	Atual	Proposta	Loteamentos ²	Diferença (ha)	%
Uberlândia (Sede)	23.451,46	25.508,23	853,58	1.203,19	5,13%
Cruzeiro dos Peixotos	20,43	20,43	0,00	0,00	0,00%
Martinésia	28,99	28,99	0,00	0,00	0,00%
Miraporanga - parte 1	540,65	540,65	0,00	0,00	0,00%
Miraporanga - parte 2	26,07	43,17	0,00	17,10	65,57%
Tapuirama	42,99	42,99	0,00	0,00	0,00%

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2024 e Consórcio Cidadania, 2024.

Já a tabela e figura a seguir mostram a evolução do perímetro urbano da Sede, de 1950

² Loteamentos implantados até o ano de 2024.

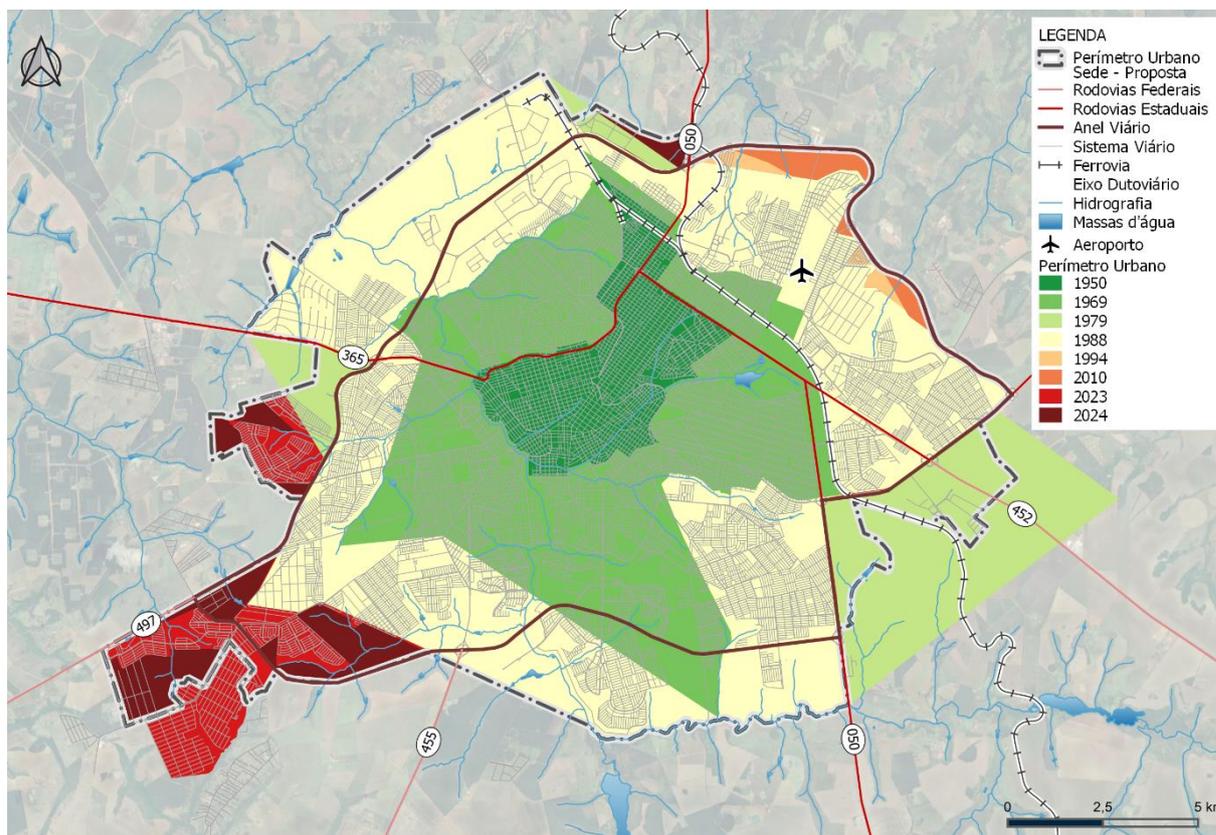
até 2024, com destaque para o ano de 1988, cujo limite deixou de englobar uma grande área situada na porção sudeste da região (Tabela 2 e Figura 4)

Tabela 2: Evolução do perímetro urbano da sede – 1950 a 2024

ANO	ÁREA (ha)	Diferença (ha)
1950	2.080,58	0,00
1969	9.660,13	7.579,55
1979	25.124,61	15.464,48
1988	21.640,54	-3.484,07
1994	21.783,47	142,93
2010	22.135,00	351,53
2023	23.451,46	1.316,46
2024	25.508,23	2.056,77

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2024 e Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 4: Evolução do perímetro urbano da sede – 1950 a 2024



Sistema de Projeção: UTM - Fuso 22S, Datum Horizontal: SIRGAS 2000.
Fontes: Perímetros urbanos, sistema viário e ferrovia: PMU, 2024. Rodovias e aeroporto: Ministério da Infraestrutura, 2023. Hidrografia: PMU, 2019 e Associação Angá, 2018 (Bacia Rio Uberabinha). Massas d'água: Angá, 2018.

Elaborado: Consórcio Cidadania, 2024.

3.3 CENTRALIDADES URBANAS CONSOLIDADAS

A noção de centro passou por mudanças significativas no decorrer da história. A partir da década de 60, as metrópoles brasileiras começaram a passar por um processo de deslocamento do centro principal. “Lojas, consultórios, cinemas, restaurantes, bancos, profissionais liberais, estabelecimentos de diversão, etc.”, se transferiram para o “Centro Novo”, para atender às camadas de alta renda, causando um esvaziamento dos centros tradicionais (VILLAÇA, 2001). Exemplo disso foi o que se deu em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, onde novos polos de desenvolvimento emergiram em áreas anteriormente periféricas, modificando o tecido urbano e a dinâmica socioeconômica.

A descentralização dos empregos ocorrida ao longo do século XX, portanto, causou alterações na estrutura das cidades, fazendo com que a abordagem monocêntrica, marcada pela existência de um centro principal, aglutinador de atividades e de fluxos e mercadorias, desse lugar aos **subcentros**, complexas estruturas espaciais.

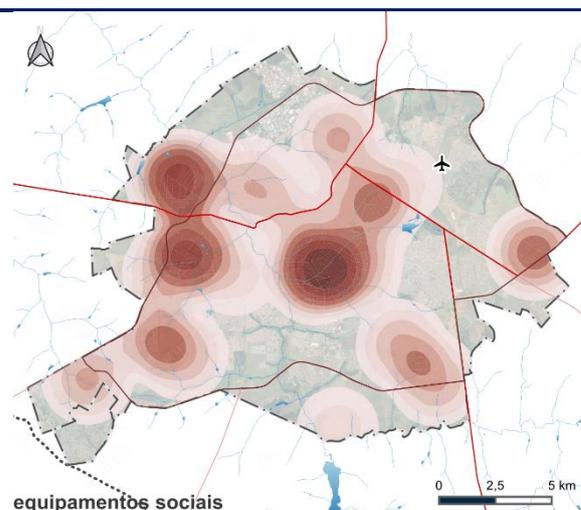
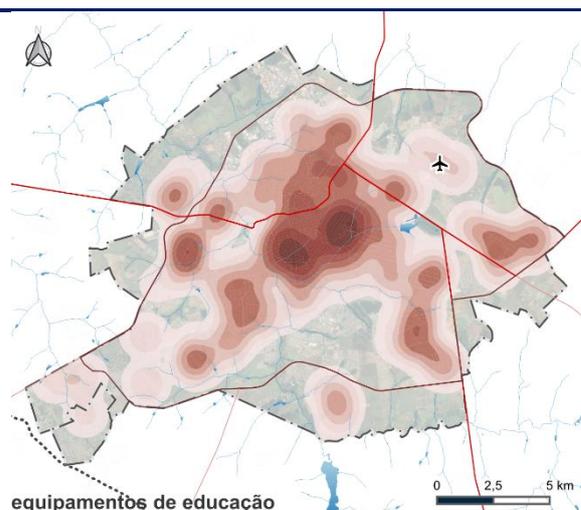
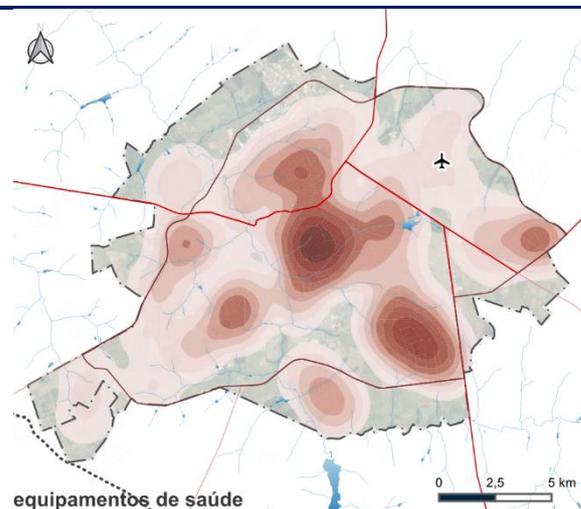
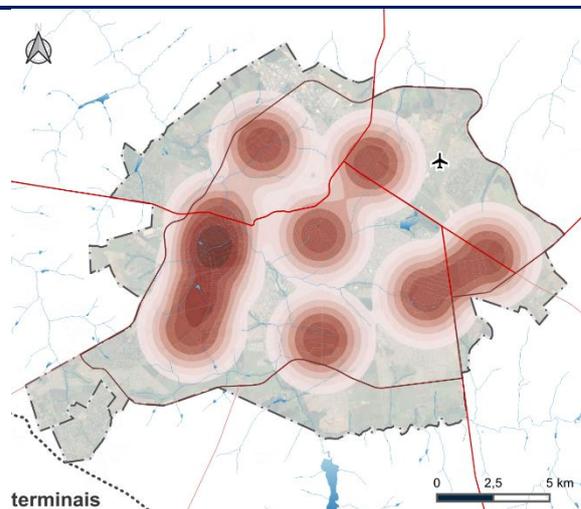
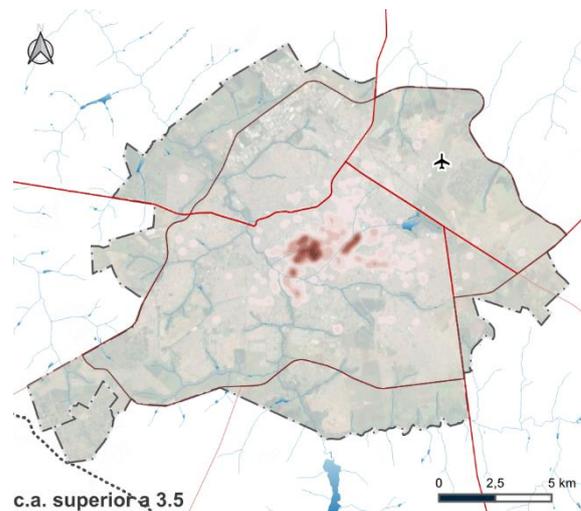
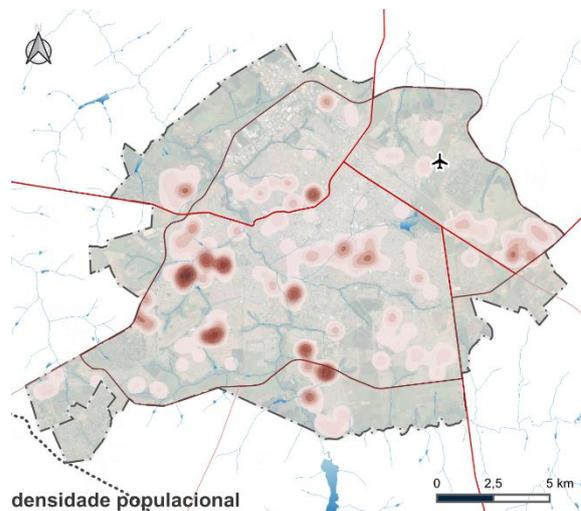
Um subcentro pode ser definido como aglomerações diversificadas de comércio e serviços, menores que o centro principal, os quais atendem aos “mesmos requisitos de otimização de acesso apresentados anteriormente para o centro principal”, sendo que “a diferença é que o subcentro apresenta tais requisitos apenas para uma parte da cidade, e o centro principal cumpre-os para toda a cidade” (VILLAÇA, 2001). De acordo com Villaça (1998) a origem ou a fonte da centralidade está na possibilidade de **diminuição do tempo gasto, dos desgastes e custos associados aos deslocamentos espaciais dos seres humanos**, o que justifica a necessidade de se incentivar a criação dessas áreas na cidade.

Para auxiliar na identificação dos subcentros de Uberlândia, foram gerados mapas de calor de sete componentes, sendo: 1 – densidade populacional; 2 – coeficiente de aproveitamento do lote superior a 3,5; 3 – localização dos terminais de transporte; 4 – equipamentos de saúde, 5 – equipamentos de educação; 6 – equipamentos sociais; e 7 – usos não residenciais³. O resultado gerou um mapa de calor com valores variando entre 1 e 9, no qual é possível identificar as áreas com maior ou menor concentração desses elementos (**Quadro 3 e Figura 5**).

OBS: as figuras apresentadas neste estudo de centralidades ainda serão ajustadas na versão final, no que tange ao limite do perímetro urbano.

³ Usos comerciais, de serviço, industriais, especiais, e tempo, conforme dados do cadastro municipal disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Uberlândia em maio de 2024.

Quadro 3: Mapas de calor dos sete elementos utilizados para auxiliar na identificação das centralidades em Uberlândia, 2024.



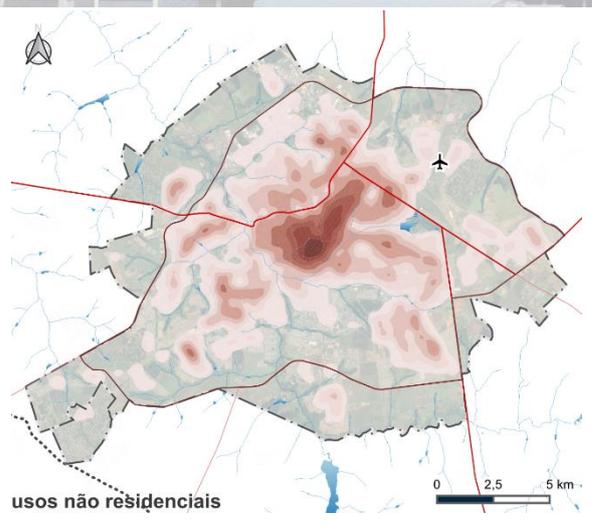
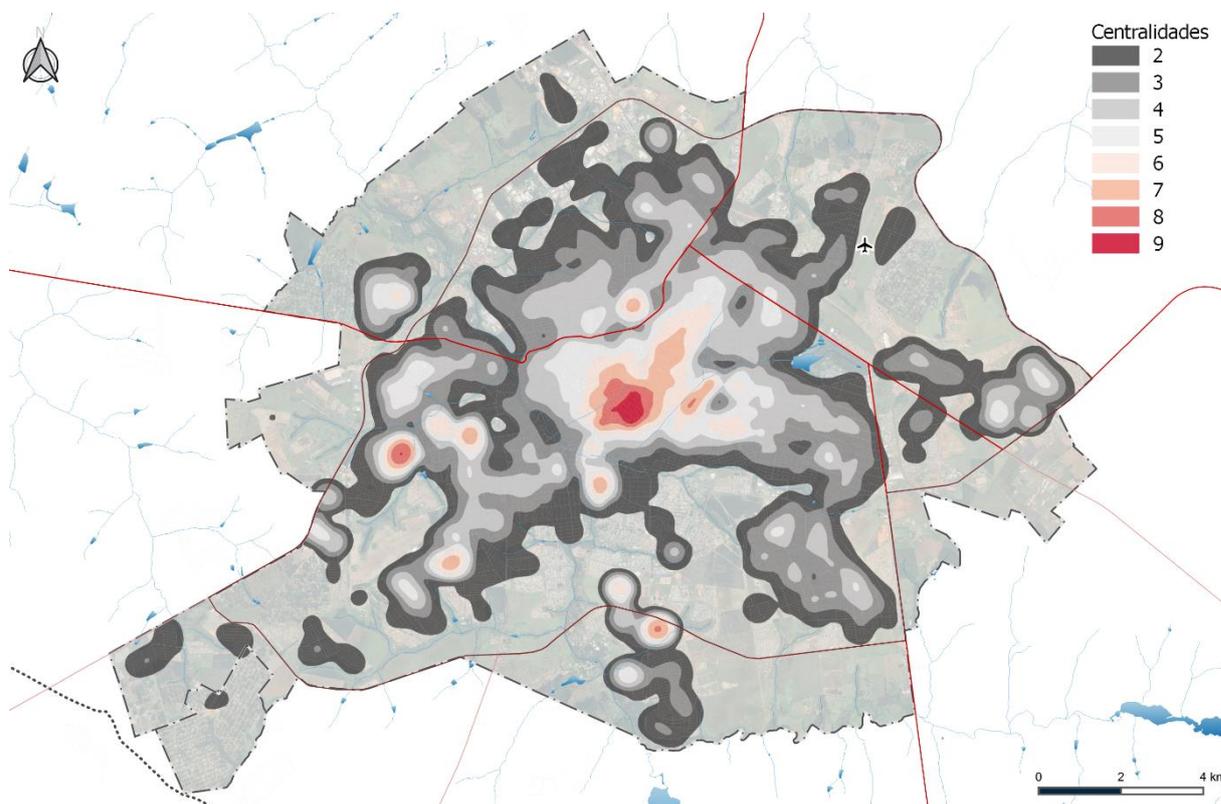


Figura 5: Mapa de calor resultante do cruzamento dos componentes avaliados para Uberlândia, 2024.



Elaborado: Consórcio Cidadania, 2024.

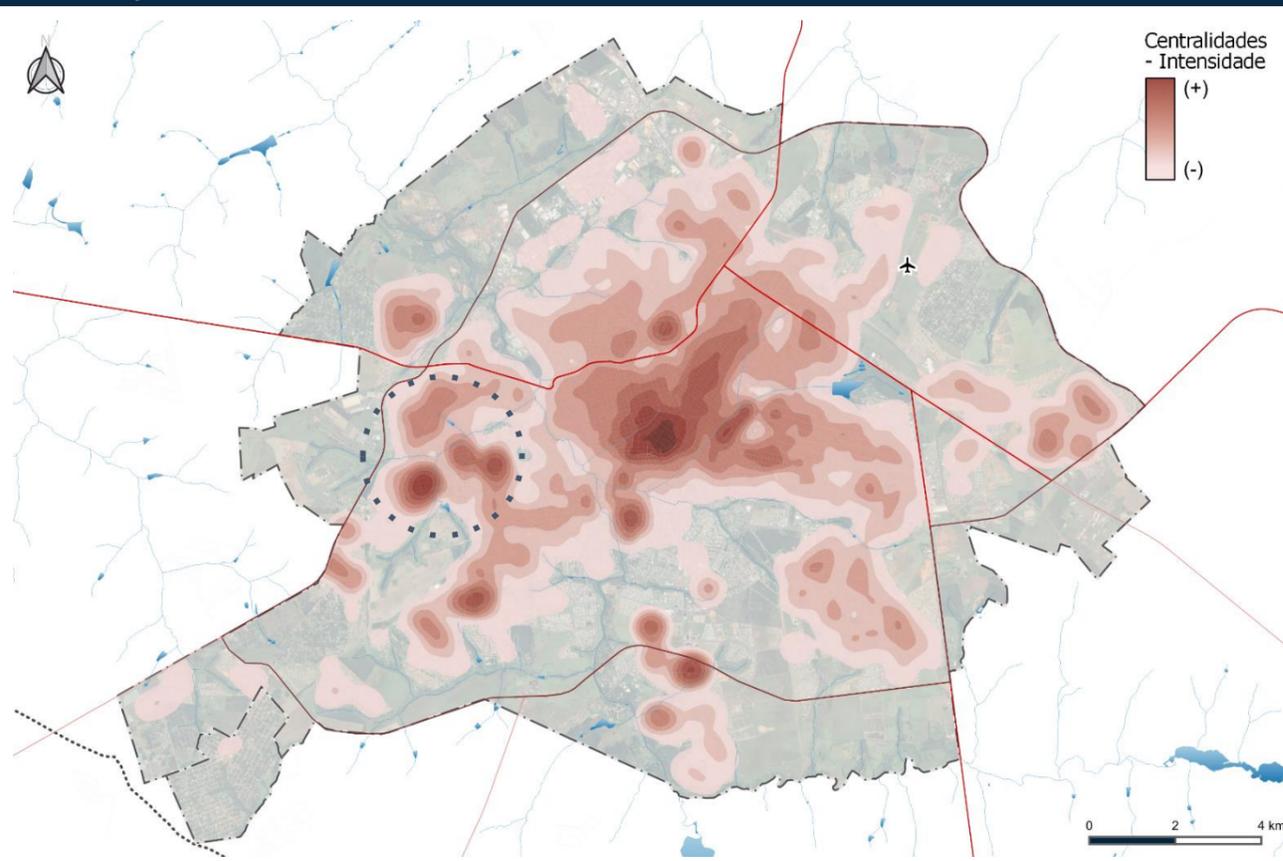
Os quadros a seguir apresentam uma caracterização detalhada das regiões em que o cruzamento dos sete componentes analisados resultou em um valor igual ou superior a 6, com exceção da região de Granada, a qual, apesar de ter apresentado um valor inferior a 6, também foi incluída por sua relevância como centralidade. Essa caracterização visa proporcionar uma compreensão mais precisa das áreas de Uberlândia onde se concentram, de maneira geral, as diversas atividades econômicas e sociais.

Quadro 4: Região Oeste

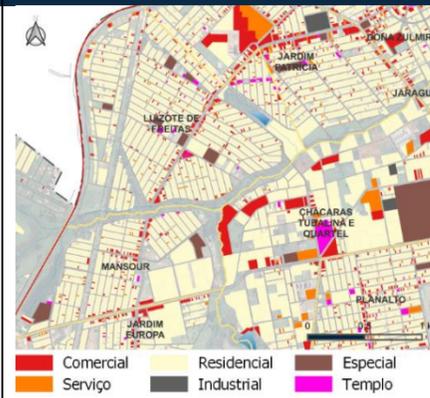
REGIÃO OESTE

Descrição: distante cerca de 6 km do centro principal de Uberlândia, a região é contemplada pelos bairros **Luizote de Freitas, Jardim Patricia, Mansour, Chácaras Tubalina e Quartel, e porções do Jardim Europa e Planalto**, teve seu desenvolvimento iniciado na década de 1990, “com a expansão da cidade devido ao déficit habitacional do período” (LIMA, 2021). Na época de surgimento do bairro Luizote de Freitas, o mesmo ainda se encontrava fora dos limites do perímetro urbano. Hoje, segundo dados do IBGE de 2022, só os bairros Luizote de Freitas, Mansour e Chácaras Tubalina e Quartel possuem uma população superior a **40 mil habitantes** (IBGE, 2022). A região é quase que inteiramente atingida pela Zona Residencial 2, com partes, no Mansour, de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social). Os usos comerciais e de serviços locais estão concentrados, principalmente, na **Avenida José Fonseca e Silva** – importante eixo estrutural que atravessa a região, e no entorno de dois terminais de transporte – o **Terminal Dona Zulmira** e o **Terminal Planalto**. Além dos usos comerciais e de serviços, a região é marcada por uma alta densidade populacional, com áreas com densidade demográfica superior a 100 habitantes por hectare, e presença de equipamentos de saúde, educação, e sociais.

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO:



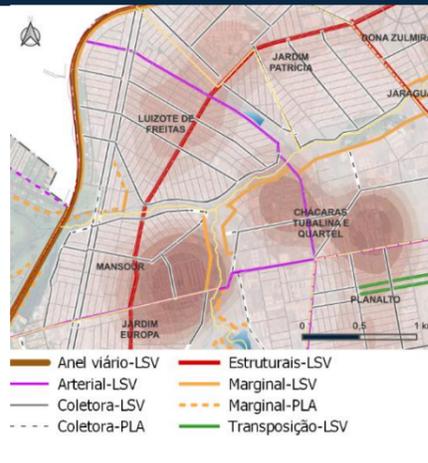
USO DO SOLO:



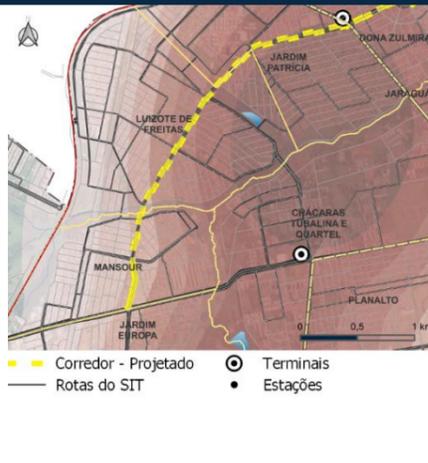
ZONEAMENTO:



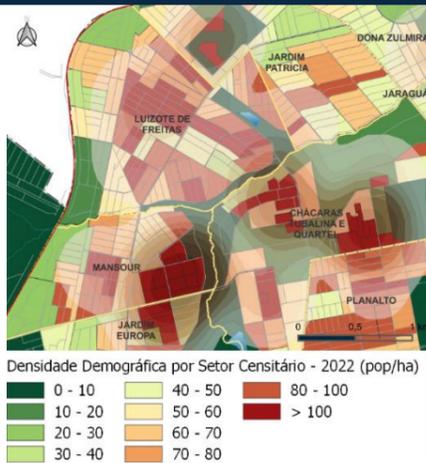
SISTEMA VIÁRIO:



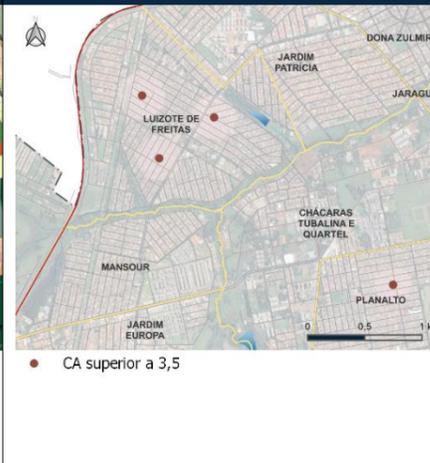
SISTEMA DE TRANSPORTE:



DENSIDADE DEMOGRÁFICA:



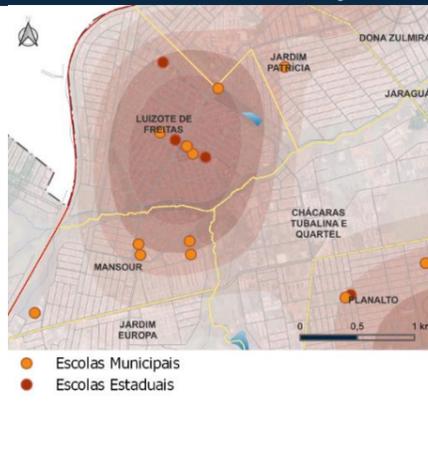
CA SUPERIOR A 3,5:



EQUIPAMENTOS DE SAÚDE:



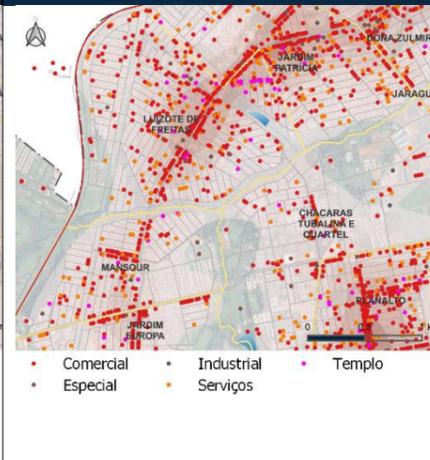
EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO:



EQUIPAMENTOS SOCIAIS:



USOS NÃO RESIDENCIAIS:

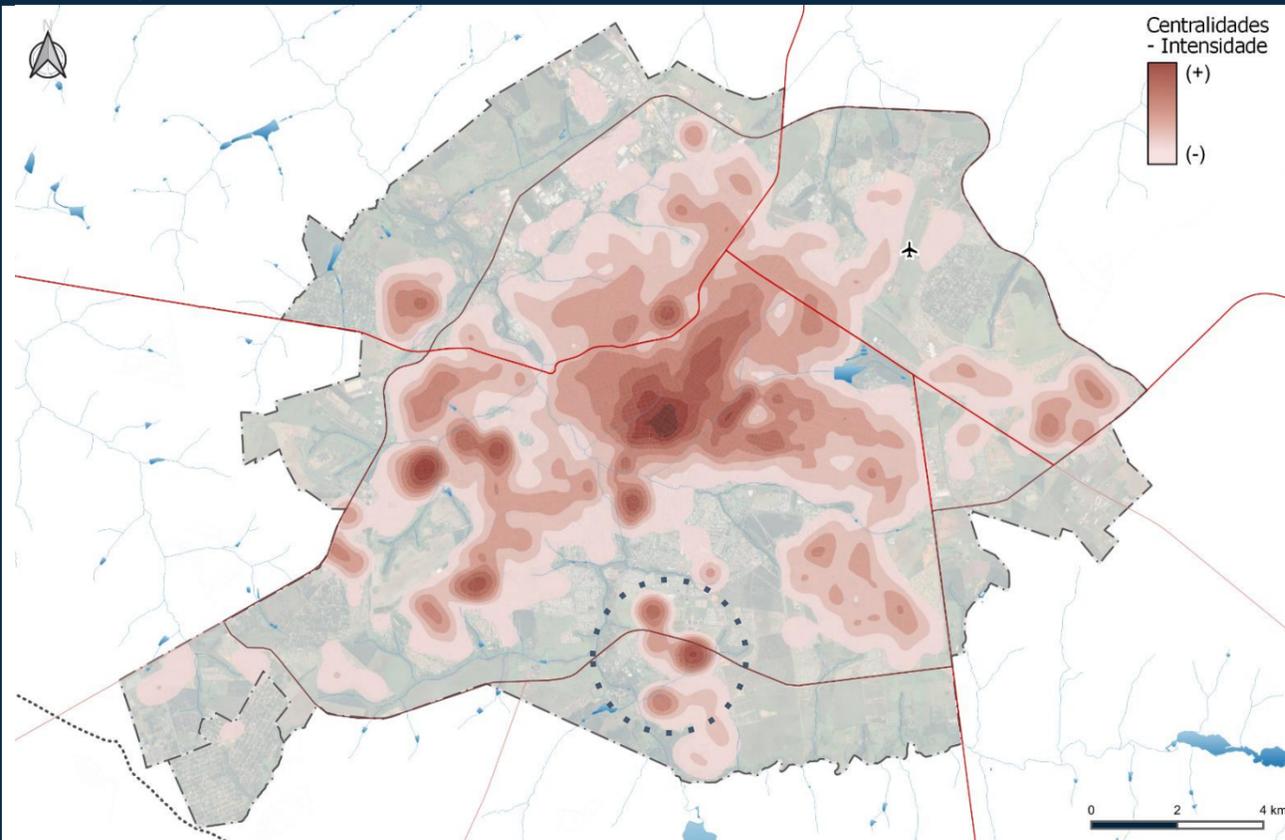


Quadro 5: Região Sul (Shopping Park)

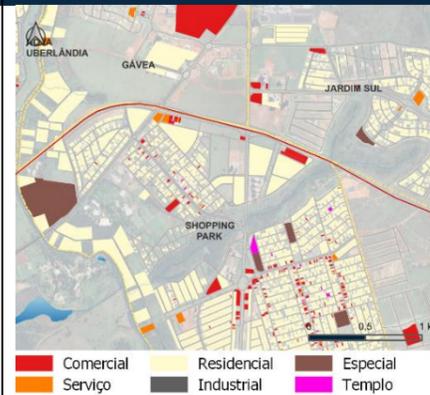
REGIÃO SUL (SHOPPING PARK)

Descrição: situada aproximadamente a 10 km do centro de Uberlândia, a região sul é uma região em desenvolvimento que se destaca pela presença de centros comerciais e uma ocupação recente, que começou a se expandir após os anos 2000, com a implantação de **condomínios horizontais de maior renda, um shopping e a criação de conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)**. De acordo com MOREIRA e ARAÚJO (2014), foram construídas, no bairro Shopping Park, 3.632 habitações por programas sociais. Atualmente o bairro possui mais de **30 mil habitantes** e 13.529 domicílios (IBGE, 2022). Além disso, a área possui zoneamento predominantemente residencial (ZR2, ZR3 e ZEIS), com presença de condomínios horizontais fechados e usos comerciais e de serviços ao longo das vias arteriais e coletoras, como a **Avenida Boulanger Fonseca**. Possui setores com densidade populacional superior a 100 hab./ha, fator que contribuiu para a necessidade de implantação de equipamentos comunitários e ampliação dos serviços urbanos. Apesar dos investimentos na região, a região ainda possui um grande déficit de equipamentos urbanos e serviços básicos, contando, atualmente, com algumas unidades de saúde e apenas duas escolas, uma municipal e outra estadual. Não possui equipamentos sociais nem lotes com coeficiente de aproveitamento superior a 3,5.

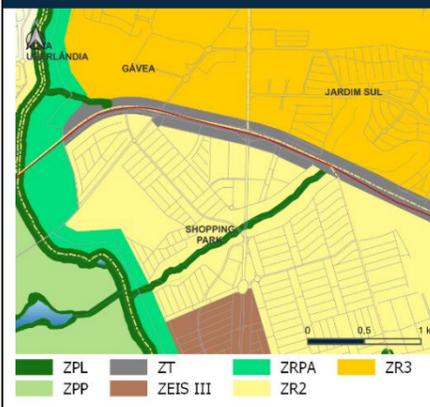
LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO:



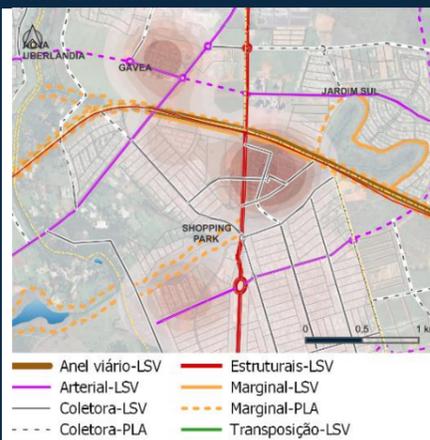
USO DO SOLO:



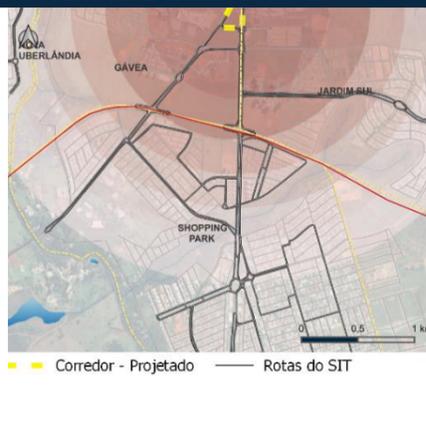
ZONEAMENTO:



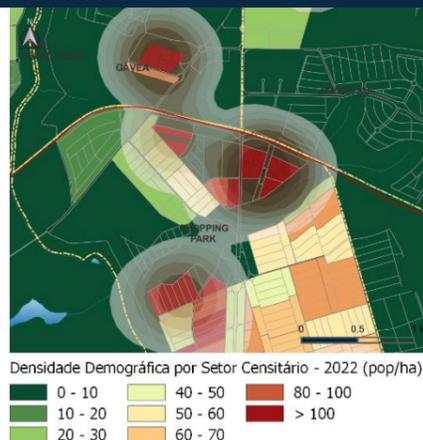
SISTEMA VIÁRIO:



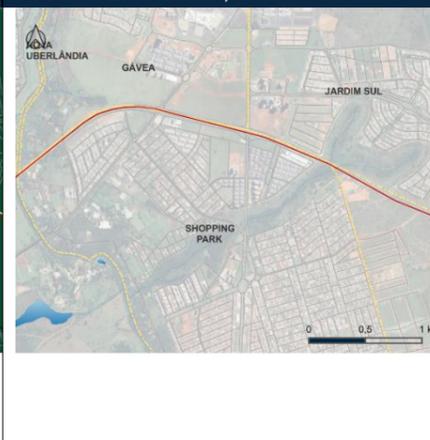
SISTEMA DE TRANSPORTE:



DENSIDADE DEMOGRÁFICA:



CA SUPERIOR A 3,5:



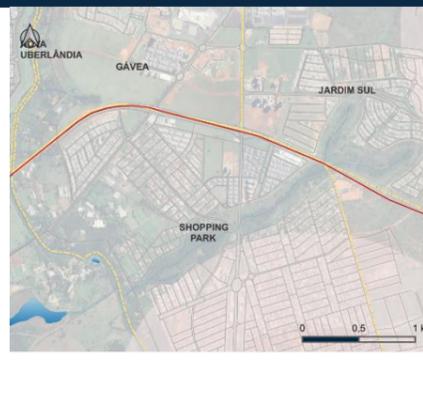
EQUIPAMENTOS DE SAÚDE:



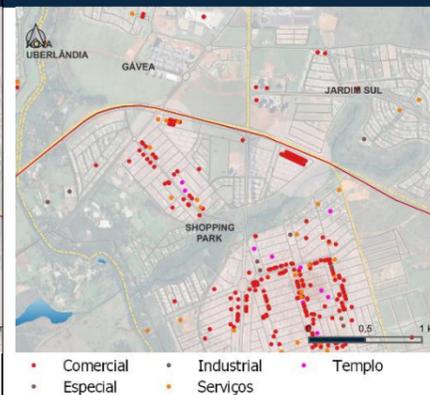
EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO:



EQUIPAMENTOS SOCIAIS:



USOS NÃO RESIDENCIAIS:

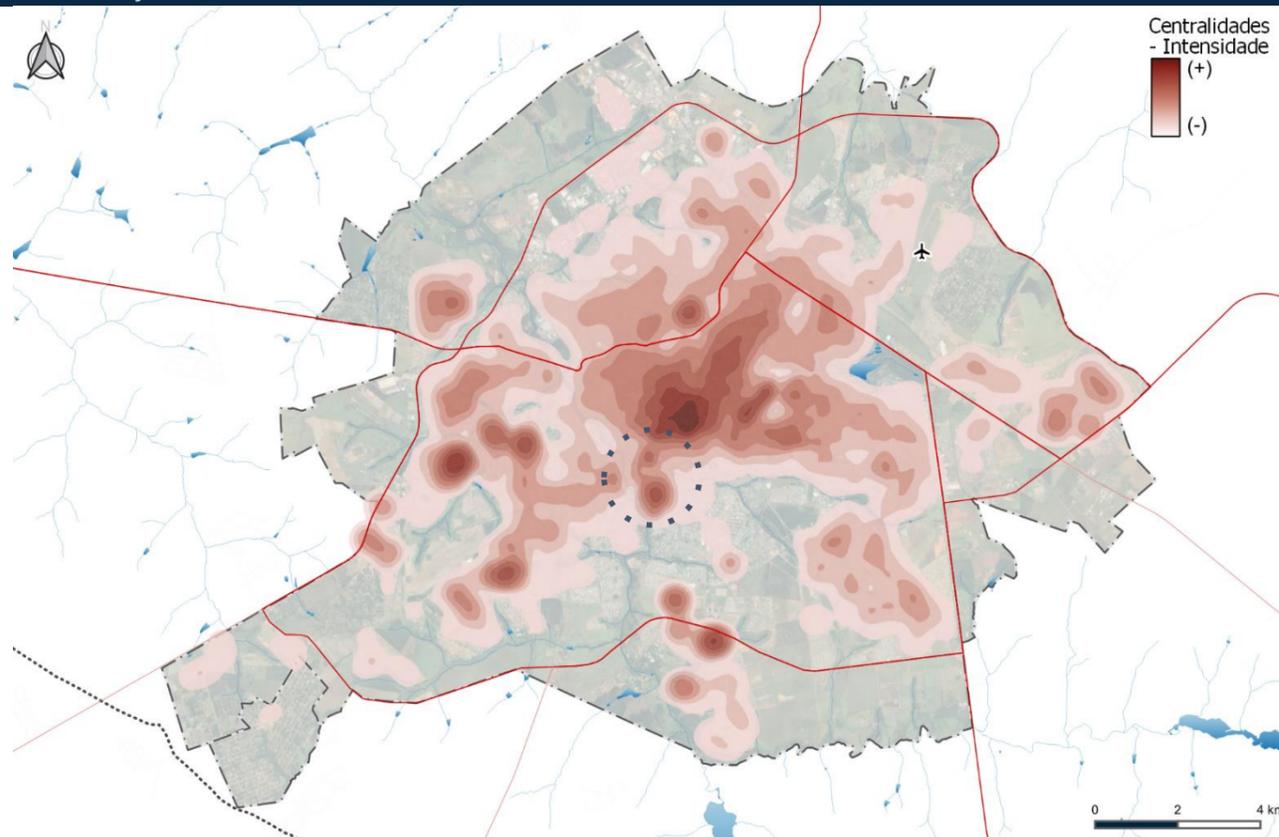


Quadro 6: Patrimônio

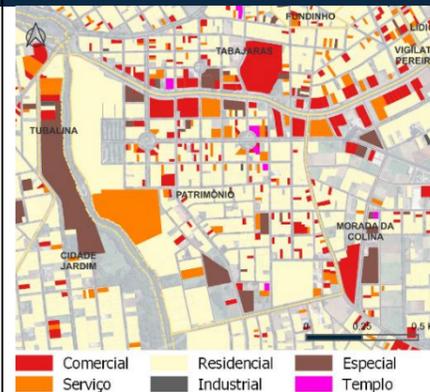
PATRIMÔNIO

Descrição: o bairro Patrimônio engloba os antigos bairros: Copacabana, Copacabana - Setor Ômega, Chácara Recreio, Patrimônio da Nossa Senhora da Abadia e Nossa Senhora da Abadia. A região é caracterizada por contemplar os **primeiros núcleos da população negra de Uberlândia**, formados no final do século XIX, e o **primeiro conjunto habitacional produzido pela Fundação Casa Popular (FCP)** na década de 1950 (SOUZA, 2009), na época, ainda distante do centro da cidade. Outra característica marcante da região é a existência do Terreirão do Samba, a presença do Praia Clube – um dos maiores clubes recreativos do Brasil, e de lotes com alto índice de aproveitamento. Os usos comerciais e de serviços estão espalhados pelo território, mas com uma predominância maior nas vias que delimitam o bairro, como a **Avenida Rondon Pacheco** (via estrutural) e a **Avenida Francisco Galassi** (arterial); além da Avenida Liberdade (coletora), que corta a região no sentido Leste-Oeste. Segundo dados do IBGE o bairro possui **5.882 habitantes** e 3.381 domicílios (IBGE, 2022).

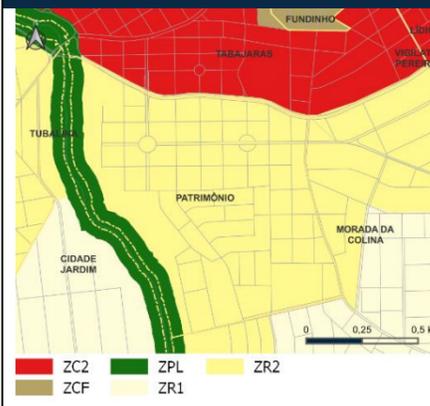
LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO:



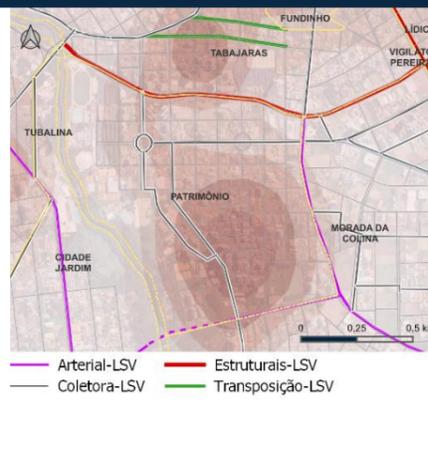
USO DO SOLO:



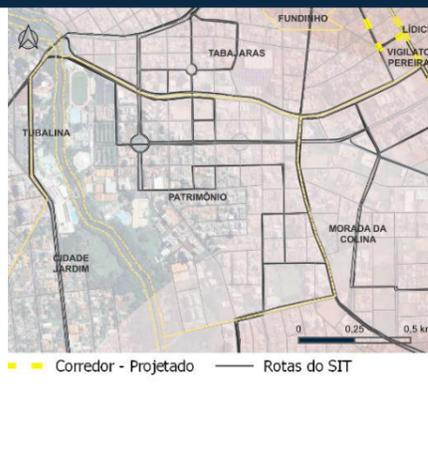
ZONEAMENTO:



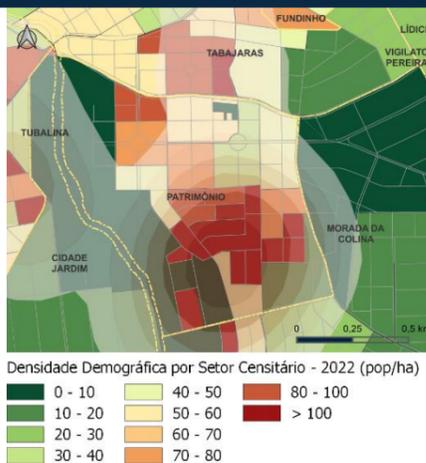
SISTEMA VIÁRIO:



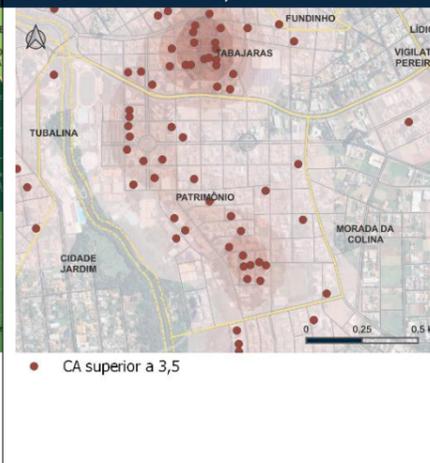
SISTEMA DE TRANSPORTE:



DENSIDADE DEMOGRÁFICA:



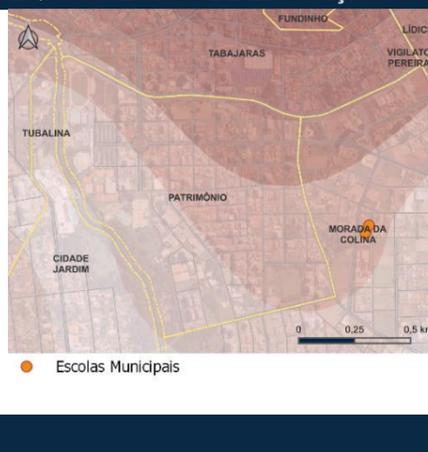
CA SUPERIOR A 3,5:



EQUIPAMENTOS DE SAÚDE:



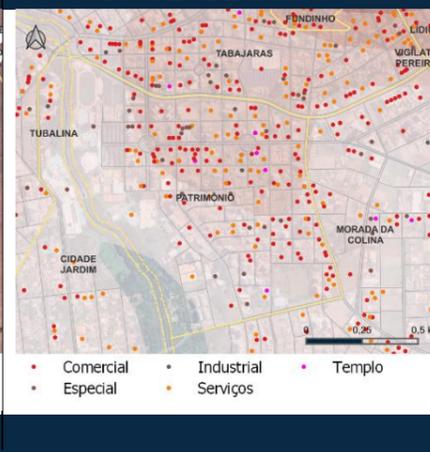
EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO:



EQUIPAMENTOS SOCIAIS:



USOS NÃO RESIDENCIAIS:

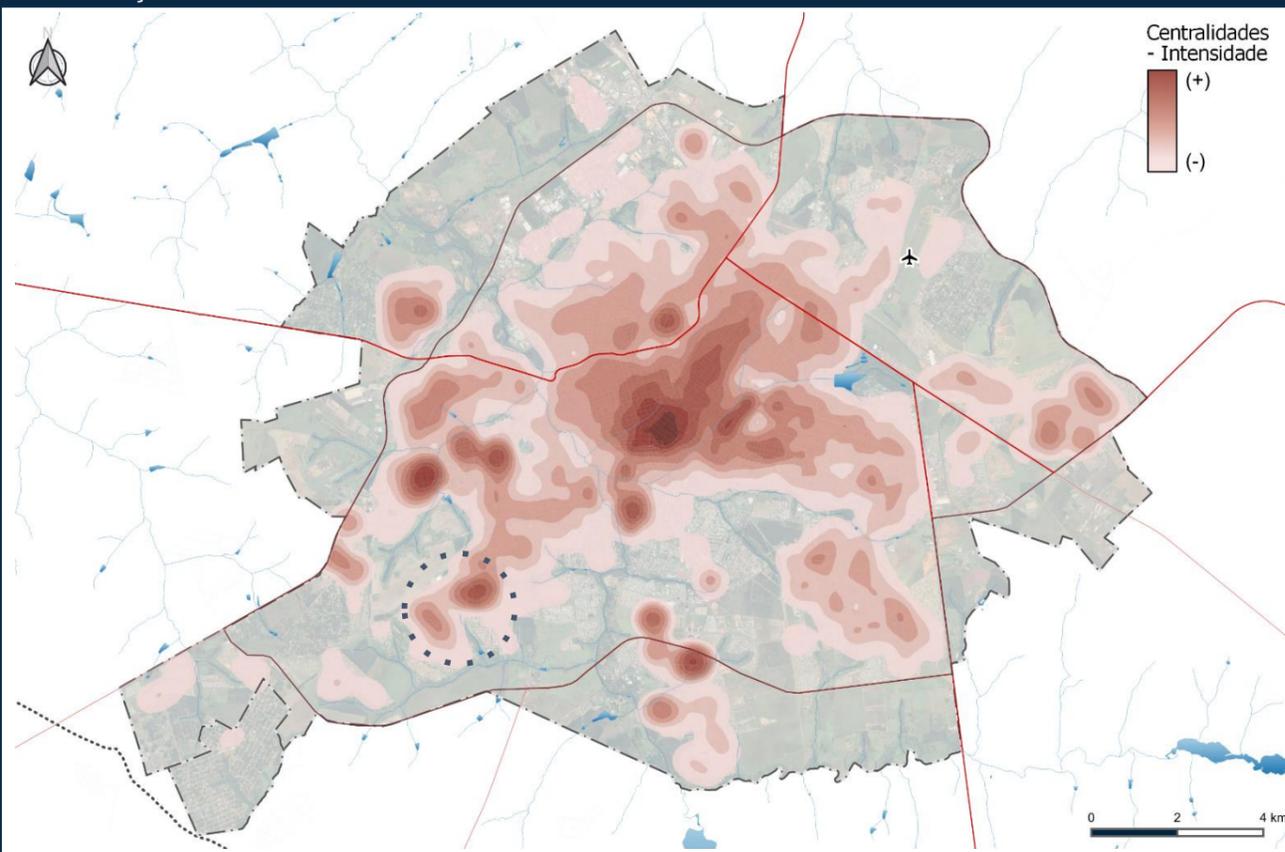


Quadro 7: Região Sudoeste

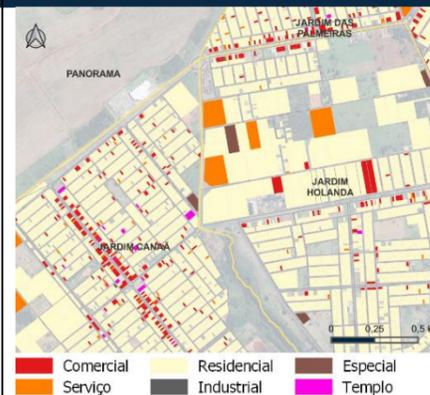
REGIÃO SUDOESTE

Descrição: a região sudoeste analisada engloba os bairros **Jardim Holanda, Jardim Canaã e Jardim das Palmeiras**. Juntos, possuem mais de **45 mil habitantes** e quase 20 mil domicílios (IBGE, 2022). A região apresenta um uso do solo misto, com áreas residenciais, comerciais, além de equipamentos de saúde, educação e sociais. Os usos comerciais e de serviços estão situados principalmente ao longo das vias arteriais e coletoras, como a **Avenida Jericó, Avenida Paulo Firmino, e Alameda Jardim Holanda**. A densidade demográfica é alta em alguns setores, principalmente no Jd. Holanda, mesmo não possuindo lotes com coeficiente de aproveitamento superior a 3,5.

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO:



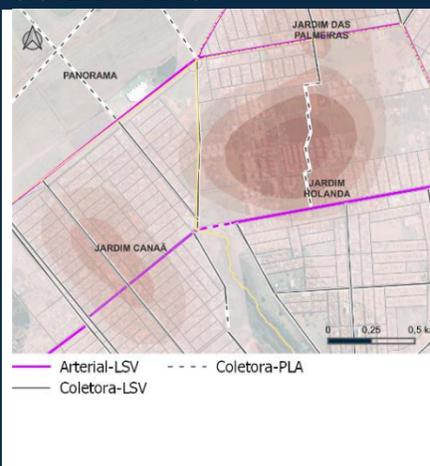
USO DO SOLO:



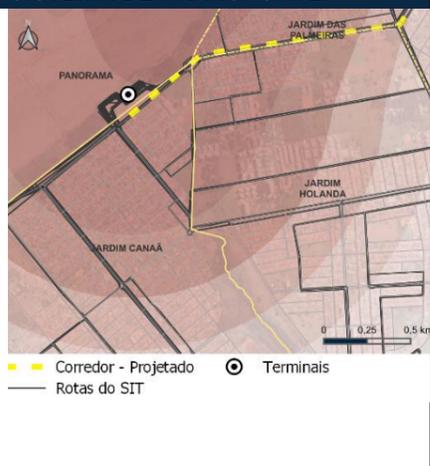
ZONEAMENTO:



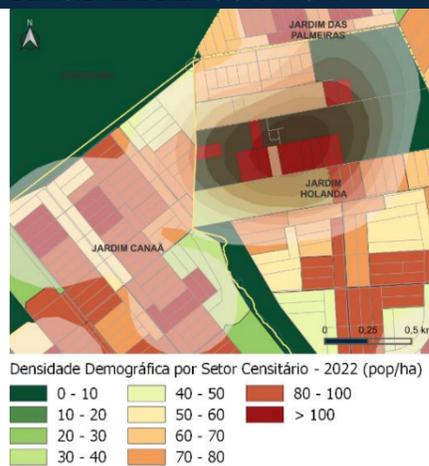
SISTEMA VIÁRIO:



SISTEMA DE TRANSPORTE:



DENSIDADE DEMOGRÁFICA:



CA SUPERIOR A 3,5:



EQUIPAMENTOS DE SAÚDE:



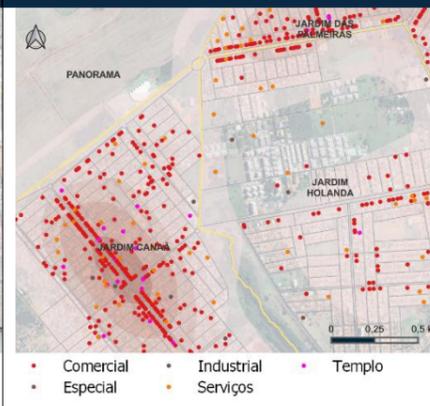
EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO:



EQUIPAMENTOS SOCIAIS:



USOS NÃO RESIDENCIAIS:

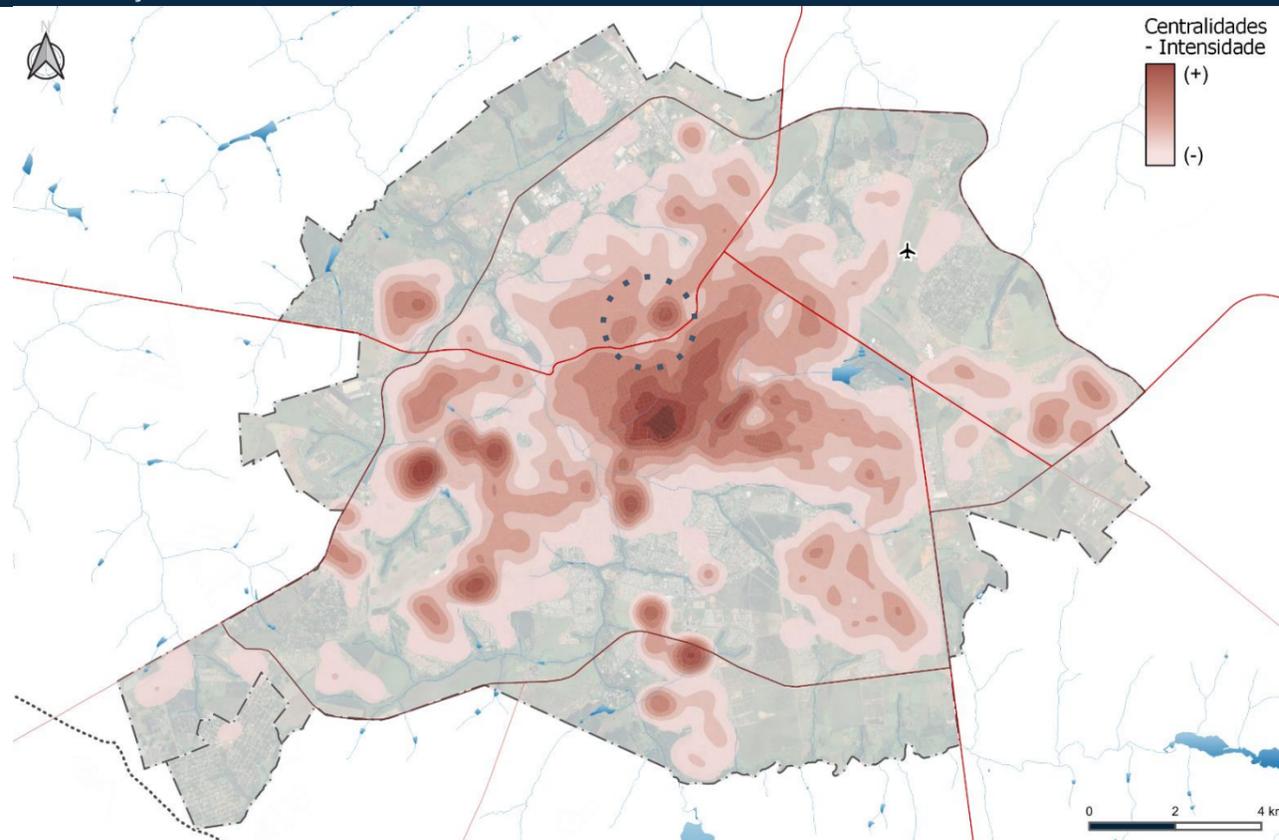


Quadro 8: Presidente Roosevelt

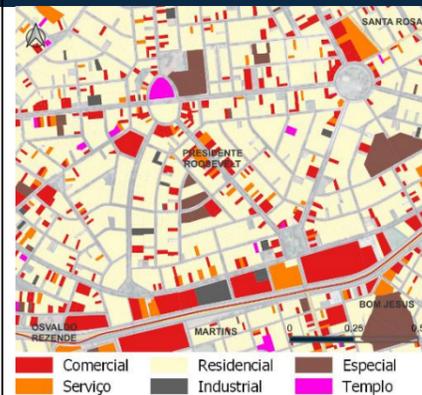
PRESIDENTE ROOSEVELT

Descrição: marcado por um **traçado radial**, com influências do urbanismo francês, o bairro Presidente Roosevelt teve início nos anos 1940, após planejamento estruturado pela Companhia de Melhoramento de Uberlândia (LIMA, 2021). A região está situada no setor norte de Uberlândia a apenas cerca de dois quilômetros do centro principal, e possui uma série de serviços e comércios ao longo das **vias marginais (BR-365), arteriais (Avenida Cesário Crosara) e coletoras (Avenida João Bernardes de Souza)**, principalmente, além de um número expressivo de escolas, alguns equipamentos de saúde, e um traçado projetado para o corredor de transporte. O censo de 2022 contabilizou pouco mais de **20 mil habitantes** no bairro e 9.708 domicílios (IBGE, 2022).

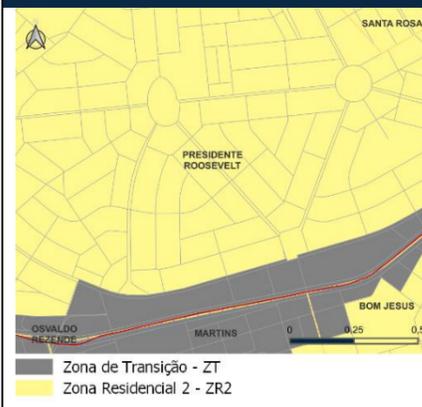
LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO:



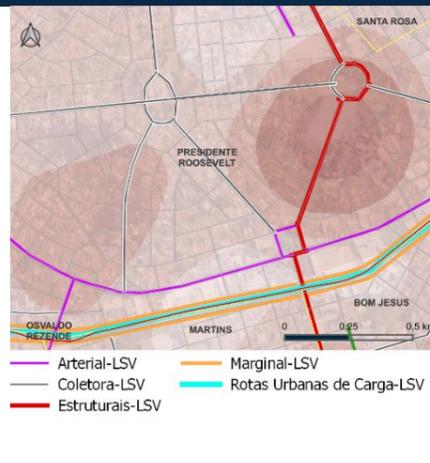
USO DO SOLO:



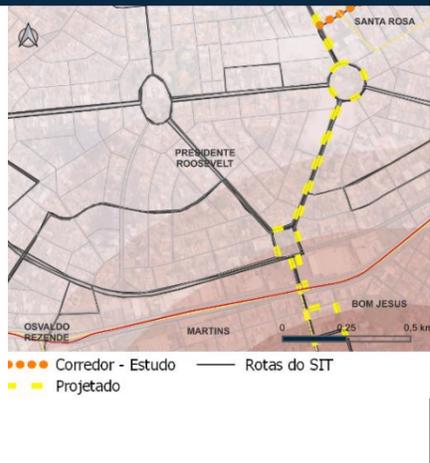
ZONEAMENTO:



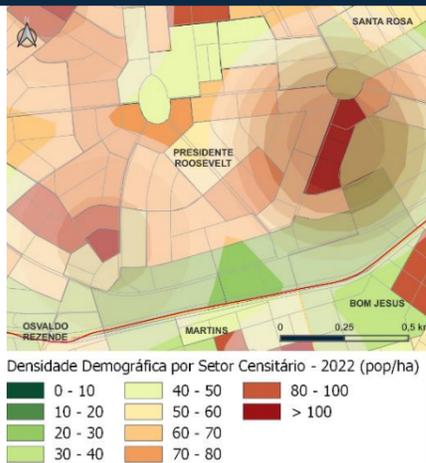
SISTEMA VIÁRIO:



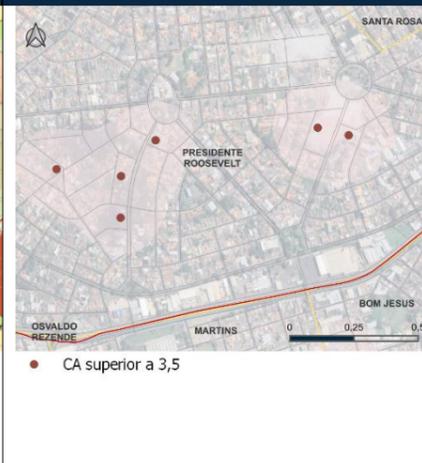
SISTEMA DE TRANSPORTE:



DENSIDADE DEMOGRÁFICA:



CA SUPERIOR A 3,5:



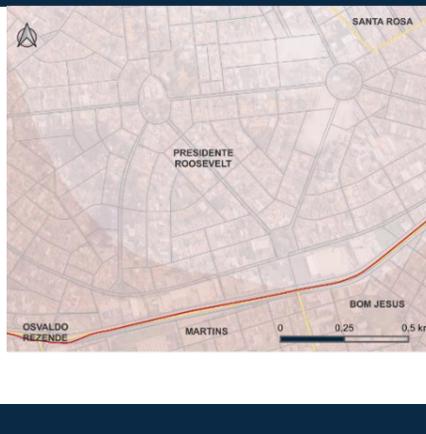
EQUIPAMENTOS DE SAÚDE:



EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO:



EQUIPAMENTOS SOCIAIS:



USOS NÃO RESIDENCIAIS:

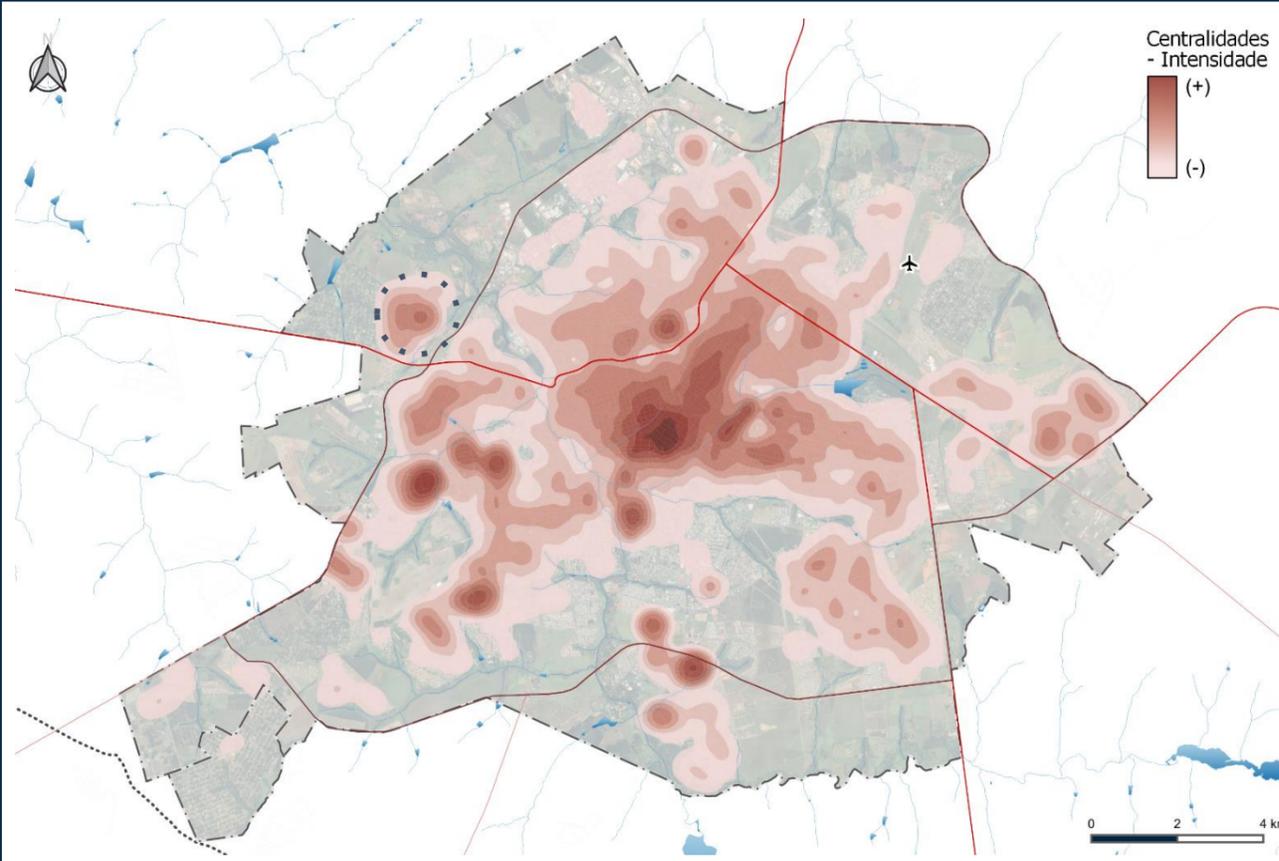


Quadro 9: Tocantins

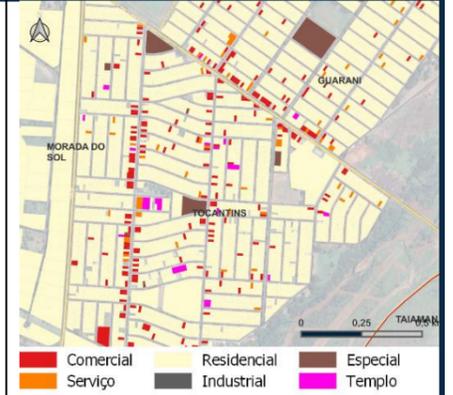
TOCANTINS

Descrição: o bairro Tocantins, localizado a cerca de 8 km do centro de Uberlândia, é uma região com alta densidade populacional, cuja ocupação se deu por volta de 1980. Possui atualmente **12.571 habitantes** e 5.154 domicílios (IBGE, 2022). A área tem um uso do solo predominantemente residencial, com comércios e serviços concentrados nas vias arteriais e coletoras, como a **Avenida Taylor Silva, Rua Dr. Manoel Tomás Teixeira de Souza, e Rua Dr. Sérgio de Oliveira Marquês**. A região conta com uma Unidade Básica de Saúde, além de uma série de equipamentos de educação e sociais.

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO:



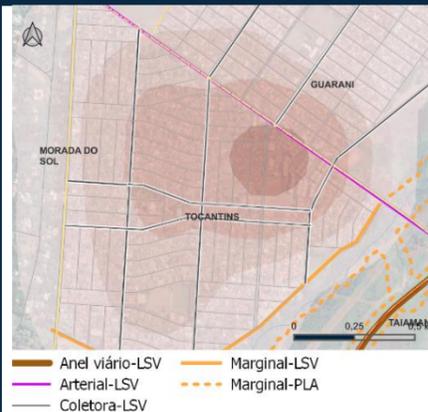
USO DO SOLO:



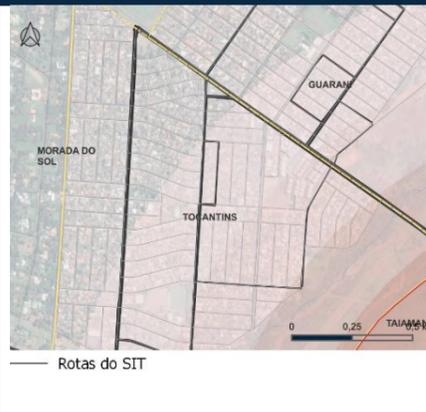
ZONEAMENTO:



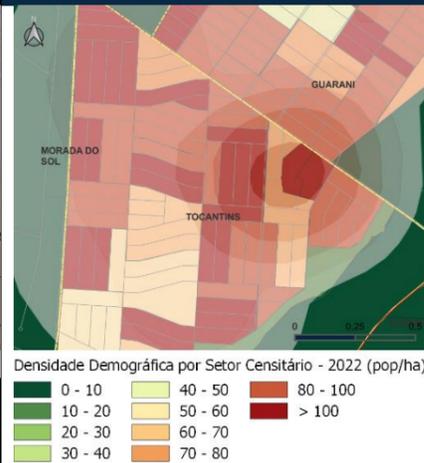
SISTEMA VIÁRIO:



SISTEMA DE TRANSPORTE:



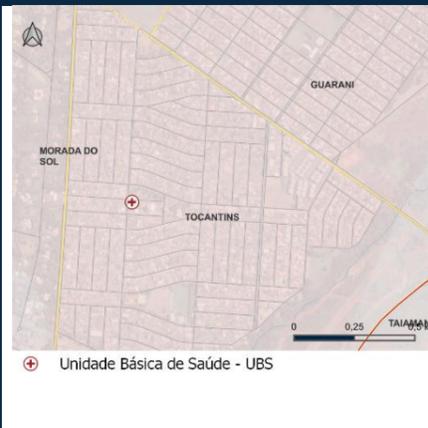
DENSIDADE DEMOGRÁFICA:



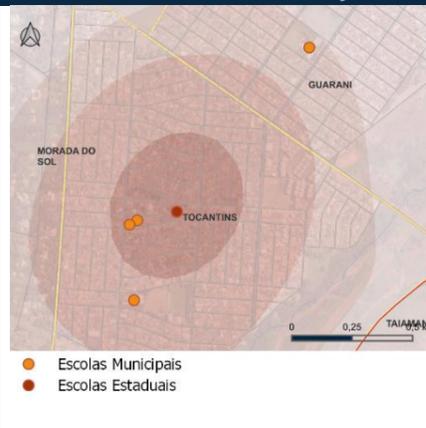
CA SUPERIOR A 3,5:



EQUIPAMENTOS DE SAÚDE:



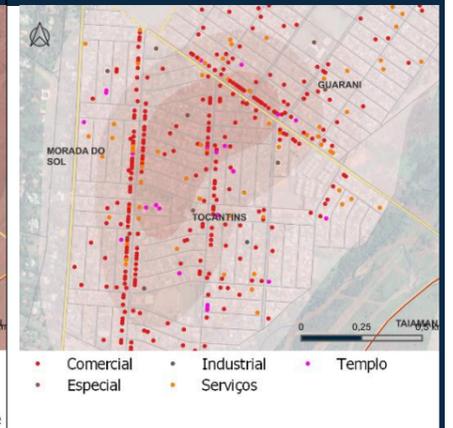
EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO:



EQUIPAMENTOS SOCIAIS:



USOS NÃO RESIDENCIAIS:

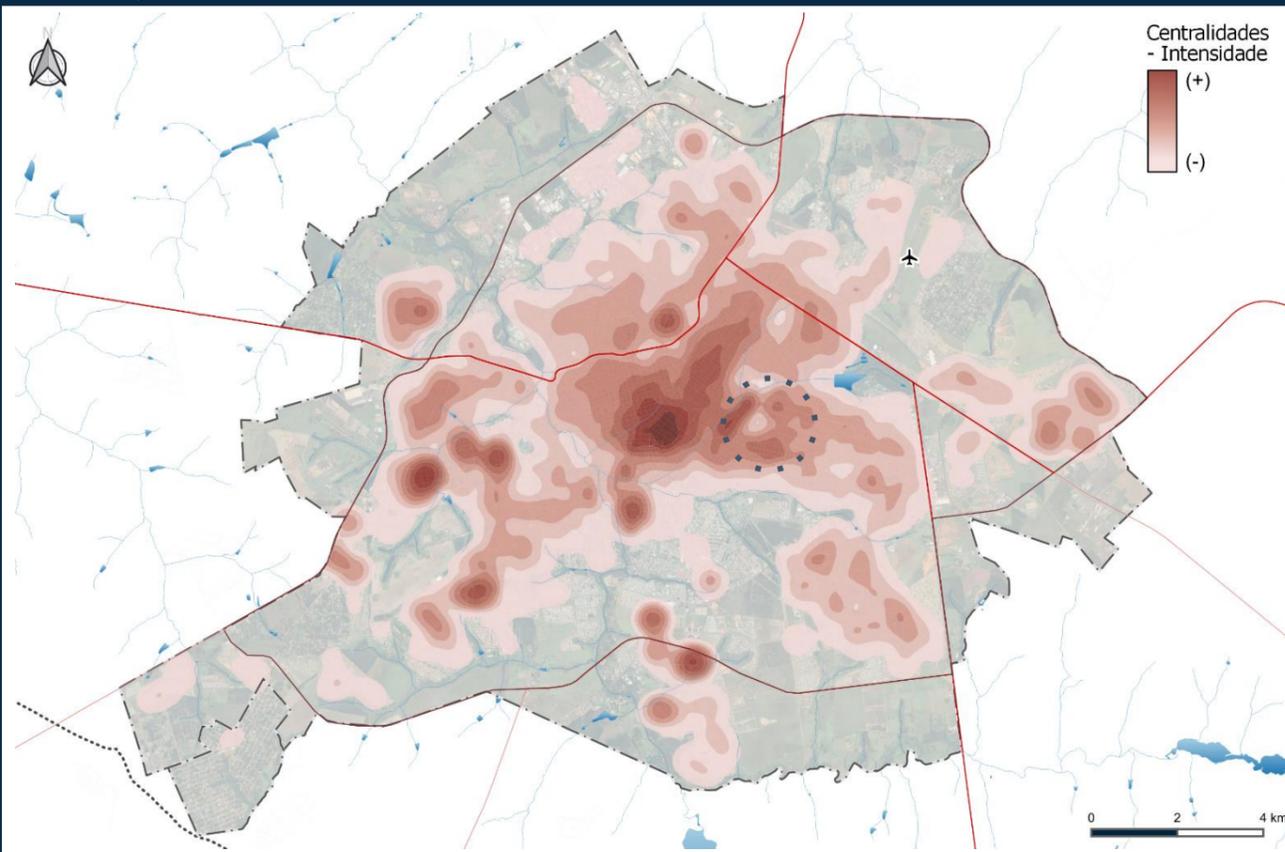


Quadro 10: Santa Mônica

SANTA MÔNICA

Descrição: localizado a apenas um quilômetro do centro da cidade, o bairro Santa Mônica teve como marco de sua criação o **campus Santa Mônica da Universidade Federal de Uberlândia**, implantado na década de 1960, fundamental para a expansão e consolidação da região. A região possui uma grande diversidade de usos e conta com dois eixos estruturais importantes, onde predominam os usos comerciais e de serviço: a **Avenida João Naves de Ávila** e a **Avenida Segismundo Pereira**, que também funcionam como corredores de transporte. Outras edificações importantes no bairro ou em suas proximidades incluem o centro administrativo da Prefeitura Municipal e o Center Shopping, um dos principais centros comerciais de Uberlândia. O bairro possui uma alta densidade demográfica, com uma população de mais de **37 mil habitantes** em uma área de 5,74 km² (IBGE, 2022). Nas ruas próximas à universidade, há um crescente processo de verticalização, com um gabarito predominante de até quatro pavimentos, além do surgimento de novos edifícios acima desse padrão (LIMA, 2021). Quanto ao zoneamento, Santa Mônica está situada em uma área classificada como Zona Mista (ZM), não muito distante da Zona Central 2 (ZC2).

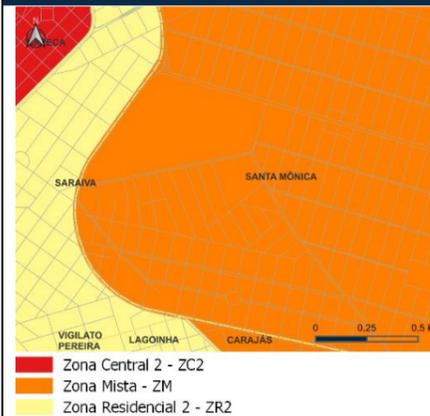
LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO:



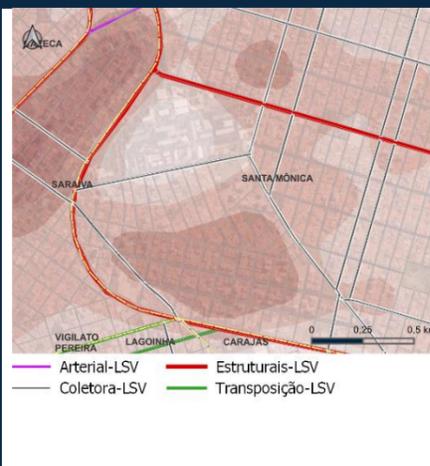
USO DO SOLO:



ZONEAMENTO:



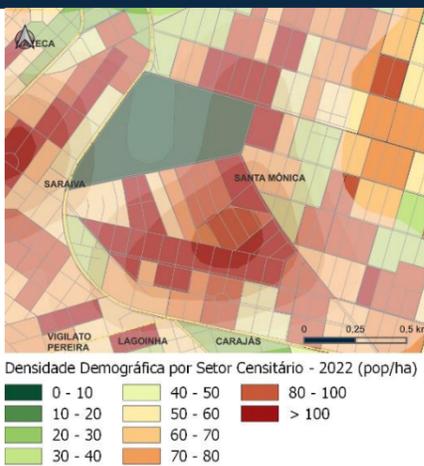
SISTEMA VIÁRIO:



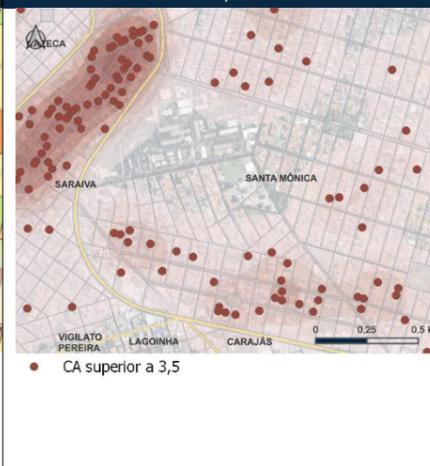
SISTEMA DE TRANSPORTE:



DENSIDADE DEMOGRÁFICA:



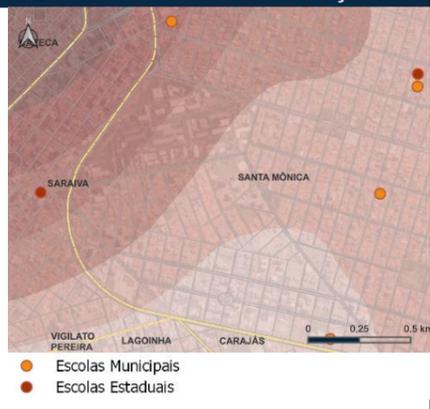
CA SUPERIOR A 3,5:



EQUIPAMENTOS DE SAÚDE:



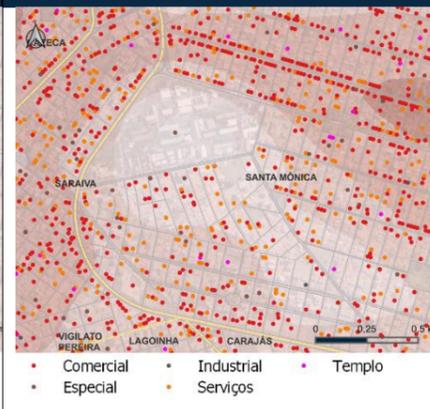
EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO:



EQUIPAMENTOS SOCIAIS:



USOS NÃO RESIDENCIAIS:

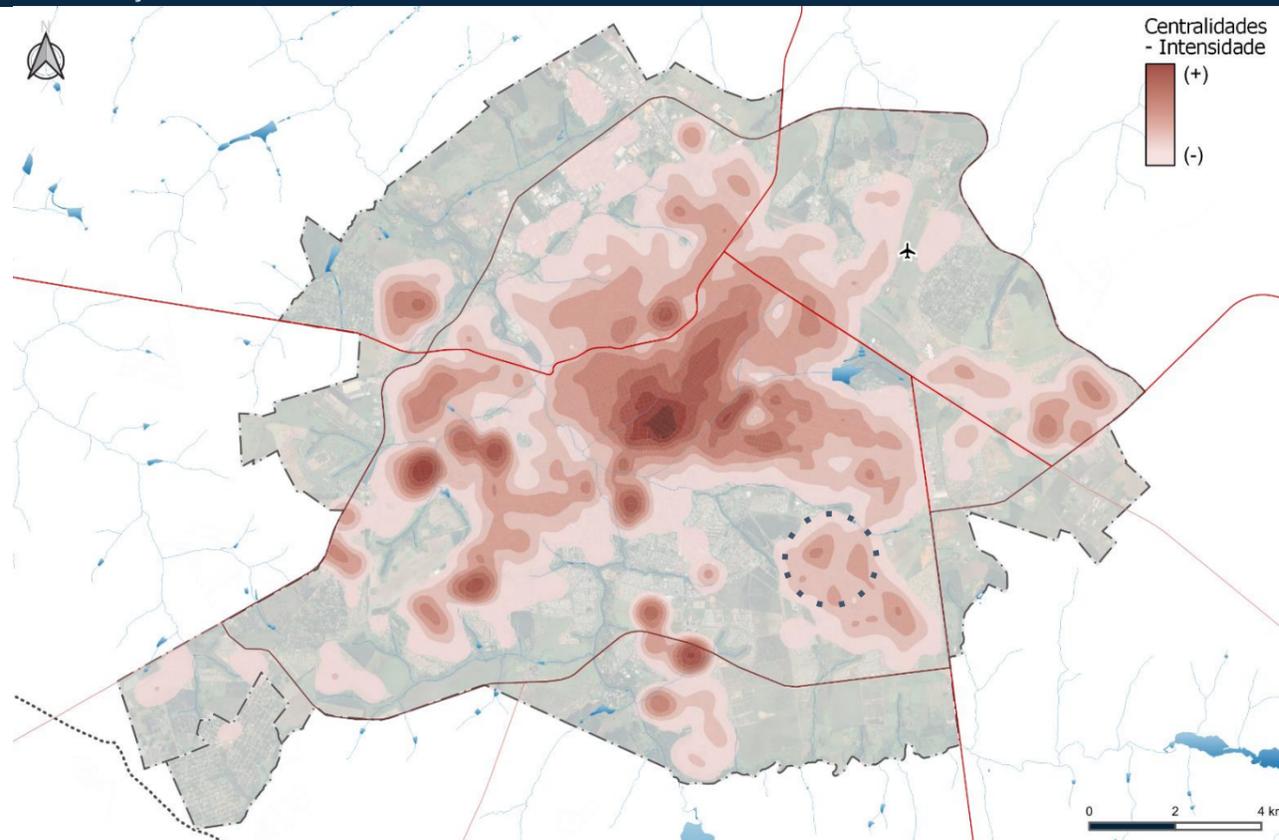


Quadro 11: Granada

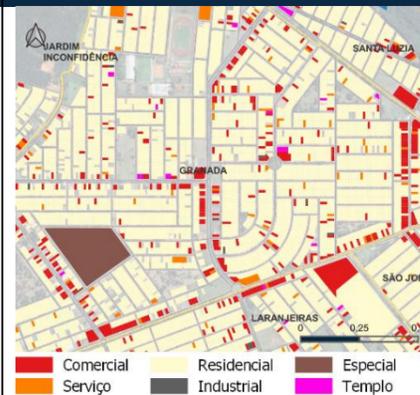
GRANADA

Descrição: localizada no setor sudeste de Uberlândia, a cerca de 6 km da região central da cidade, o bairro Granada está entre as centralidades contempladas no plano diretor de 2006. É a região com as menores densidades demográficas em comparação com as demais, tendo quase **14 mil habitantes**, de acordo com dados do IBGE de 2022. Apesar disso, possui uma grande diversidade de atividades, principalmente no entorno das vias arteriais e coletoras como a **Avenida Seme Simão, Avenida Itaipú, Avenida Iraque, Avenida Alípio Abrão e Alameda Raul Petronilho Pádua**. A região possui um número expressivo de equipamentos de saúde, mas reduzido número de escolas e nenhum equipamento social.

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO:



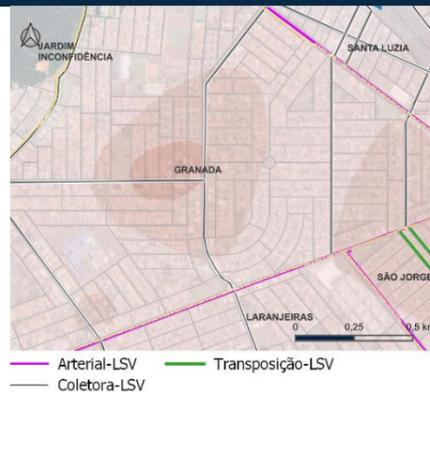
USO DO SOLO:



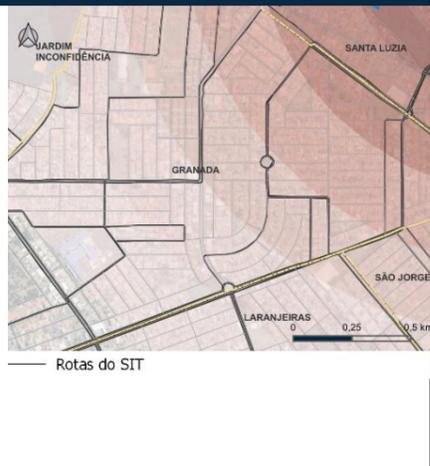
ZONEAMENTO:



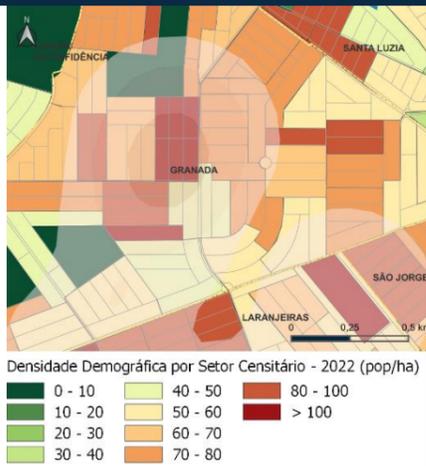
SISTEMA VIÁRIO:



SISTEMA DE TRANSPORTE:



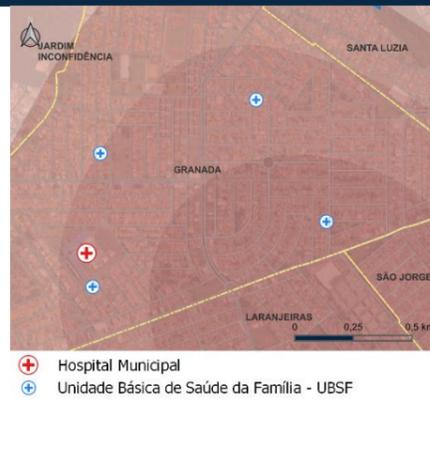
DENSIDADE DEMOGRÁFICA:



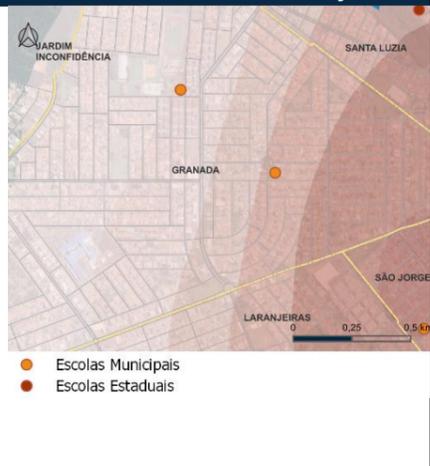
CA SUPERIOR A 3,5:



EQUIPAMENTOS DE SAÚDE:



EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO:



EQUIPAMENTOS SOCIAIS:

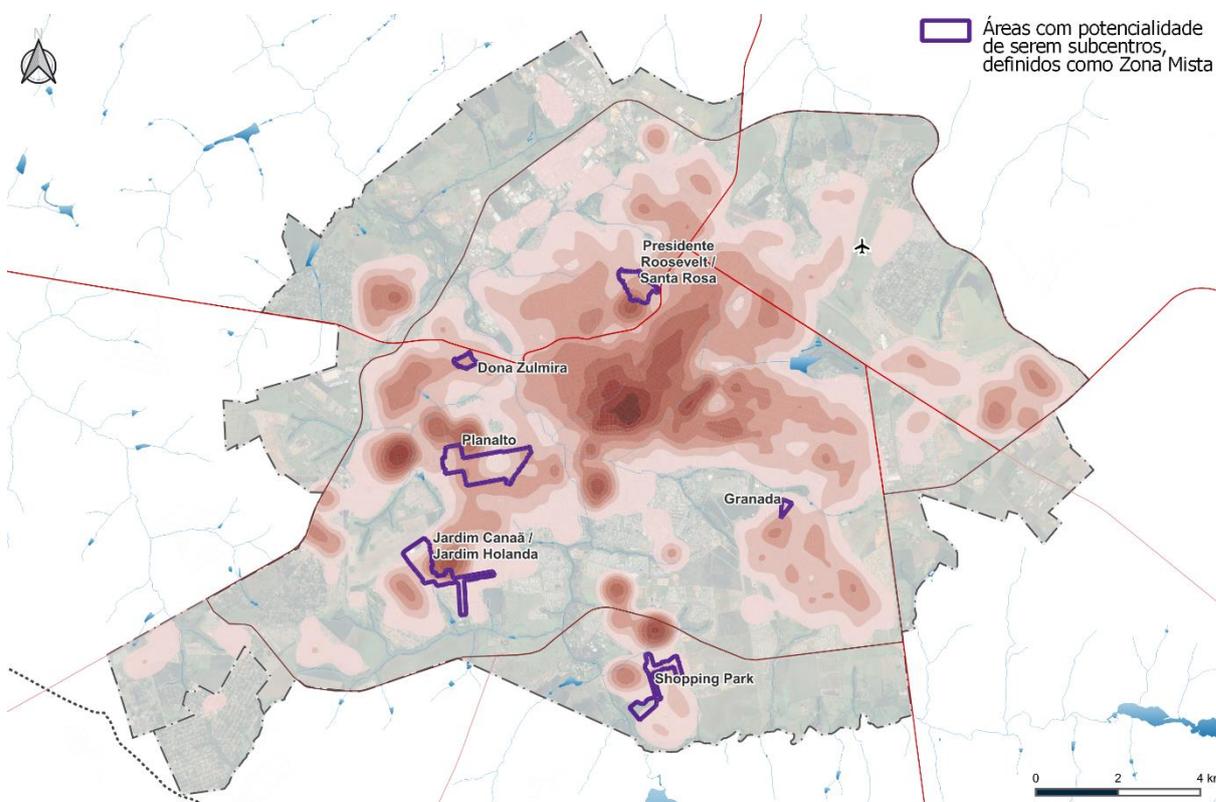


USOS NÃO RESIDENCIAIS:



A partir da identificação dessas regiões, foram selecionadas algumas áreas com **potencialidade de se consolidar como subcentro**, a saber: **Dona Zulmira, Granada, Jardim Canaã/Jardim Holanda, Planalto, Presidente Roosevelt/Santa Rosa, e Shopping Park**, cujas características são, dentre outras, a existência de terminais de transporte e a proximidade com as áreas de maior concentração de comércio e serviços, equipamentos comunitários, população, e lotes com alto índice de aproveitamento. Essas regiões receberão zoneamento diferenciado do entorno (Zona Mista), a fim de incentivar a implantação de comércio e serviço local, contribuindo para a geração de emprego e renda, para o aproveitamento da infraestrutura existente, bem como para a redução de deslocamentos (**Figura 6 e Mapa 3: Potenciais Subcentros**).

Figura 6: Áreas identificadas como potenciais subcentros em Uberlândia, 2024.

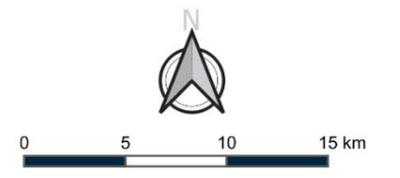


Elaborado: Consórcio Cidadania, 2024.



- CONVENÇÕES**
- Perímetros Urbanos - Proposta
 - Quadras
 - Rodovias Federais
 - Rodovias Estaduais
 - Anel Viário
 - Sistema Viário
 - Ferrovia
 - Hidrografia
 - Massas d'água
 - Aeroporto
- LEGENDA**
- Terminais
 - Corredores**
 - Estudo
 - Operando
 - Projetado
 - Áreas com potencialidade de serem subcentros, definidos como Zona Mista**
 - Dona Zulmira
 - Granada
 - Jardim Canaã / Jardim Holanda
 - Planalto
 - Presidente Roosevelt / Santa Rosa
 - Shopping Park

Fontes:
 Perímetros urbanos, quadras, sistema viário, ferrovia e área de amortecimento do PEPF: PMU, 2024. Rodovias e aeroporto: Ministério da Infraestrutura, 2023. Hidrografia: PMU, 2019 e Associação Angá, 2018 (Bacia Rio Uberabinha). Massas d'água: Angá, 2018. Imagem de Satélite: Google Satellite, 2023. MDE: INPE.



Sistema de Projeção: UTM - Fuso 22S
 Datum Horizontal: SIRGAS 2000

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



POTENCIAIS SUBCENTROS



Mapa 3: Potenciais Subcentros

3.4 REVISÃO DA LEI DE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO CONSOLIDADA

As propostas a seguir referem-se à revisão e atualização da Lei nº 525, de 14 de abril de 2011, que dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo do município de Uberlândia e revoga a Lei Complementar nº 245, de 30 de novembro de 2000 e suas alterações posteriores.

3.4.1 Zoneamento Urbano

As propostas para o zoneamento urbano de Uberlândia foram desenvolvidas com base em estudos e análises realizados durante as etapas anteriores. Essas propostas têm como objetivo principal a alteração de alguns parâmetros urbanísticos para garantir que os lotes atendam ao requisito mínimo de 20% de taxa de permeabilidade. E ainda, a introdução de novas zonas no zoneamento do município.

As novas zonas propostas incluem a Zona de Centros Empresariais, Zona de Chácaras A, B e C, Zona de Distritos, Zonas de Sítios de Recreio A e B, Zona Tecnológica, Zona Universitária, Zona Residencial 1 A e B, Setor de Vias Principal, Setor de Vias Secundário, Setor de Vias Marginais, e Setor de Vias Especiais I e II. Cada uma dessas zonas e setores será detalhada mais adiante.

No que diz respeito aos parâmetros urbanísticos, a principal modificação envolve novo regulamento para os afastamentos frontais, laterais e de fundo. Essas mudanças visam aumentar a permeabilidade do solo. As regras, apresentadas a seguir, valem para edificações com altura superior a 10 metros em relação ao nível do logradouro. As demais edificações devem obedecer aos afastamentos mínimos propostos.

Tabela 3: Afastamentos das divisas do lote

H da edificação	Afastamento Frontal	Demais afastamentos
≤ 12m	3,00 m	1,50 m
>12m≤24m	3,00 m	H/15+1,2
>24m≤90m	H/15 +1,2	H/15+1,0
>90m	7,00 m	7,00 m

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2024.

Apesar das mudanças propostas, os afastamentos mínimos previstos na legislação atual foram mantidos em quase todas as zonas. Esses afastamentos incluem três metros para o afastamento frontal e um metro e meio para os afastamentos laterais e de fundo. No entanto, em zonas com características mais específicas, os afastamentos mínimos foram ampliados para cinco metros na frente e três metros para os demais afastamentos. Essas zonas incluem a Zona Industrial, Zona de Chácaras C, Zona de Preservação Parcial, Setor de Vias Marginais, Zonas de Sítios de Recreio A e B, e as Zonas de Urbanização Específica 1, 2, 3 e 4.

A proposta sugere a inserção de um coeficiente básico que seja igual ou inferior ao atualmente permitido na zona, com a possibilidade de aumentar o coeficiente por meio da compra de potencial construtivo. Nos estudos realizados, e que serão apresentados em

seguida, esse aumento resultou em um acréscimo de até três pavimentos, com exceção da Zona Residencial 3.

A Zona Residencial 3, devido ao seu elevado interesse construtivo, teve o coeficiente máximo elevado para 5, enquanto o coeficiente básico foi reduzido para 3. Com essa mudança, as edificações nessa zona poderão variar entre nove e 17 pavimentos.

Outra zona de grande importância é a Zona Cultural do Fundinho, que foi planejada levando em consideração a relevância histórica e cultural do bairro em que se encontra. Os parâmetros urbanísticos dessa zona foram mantidos conforme a legislação atual, com alteração apenas na regra para os afastamentos dos lotes, mantendo o afastamento frontal facultativo. No estudo realizado, que será apresentado a seguir, a edificação projetada possui dois pavimentos e uma taxa de ocupação de 70%, atingindo assim o coeficiente básico de 1,5.

A seguir, serão apresentadas as descrições das zonas, a tabela contendo seus parâmetros construtivos, comparando a situação atual com a proposta, e as simulações realizadas para cada uma das situações apresentadas na tabela.

Zona Central 1 – ZC1

Descrição: compreende o hipercentro da cidade, de expressiva densidade habitacional, onde se pretende adensamento, verticalização e predominância de usos comunitários, comerciais e de serviços.

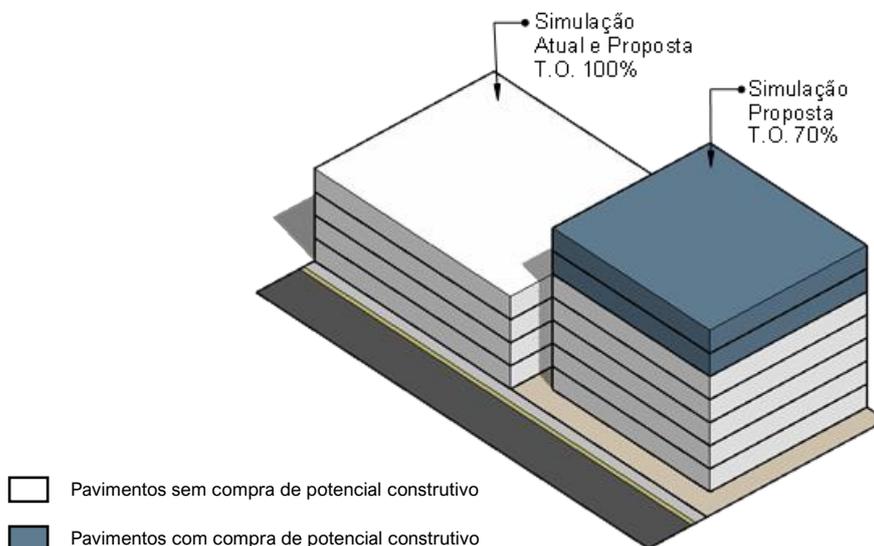
Tabela 4: Parâmetros Urbanísticos Zona Central 1

SITUAÇÃO ATUAL											
Parâmetro				Simulação							
Situação	C.A.		Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.	FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	4,50	100%	Facultativo		750,00	750,00	4,00	-	-	-	12,00

PROPOSTA											
Parâmetro				Simulação							
Situação	C.A.		Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.	FR	Demais				FR	L	FU	
Até 4 pavimentos	3,50	5,00	100%	Facultativo	750,00	750,00	4,00	-	-	-	12,00
Acima de 4 pavimentos	3,50	5,00	70%	Facultativo	750,00	525,00	5,00	3,00	6,00	-	21,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 7: Simulação situação atual e proposta, ZC1



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona Central 2 – ZC2

Descrição: compreende a região que circunda a ZC1, de expressiva densidade habitacional, onde se pretende adensamento, verticalização e predominância de usos comerciais e de serviços.

Tabela 5: Parâmetros Urbanísticos Zona Central 2

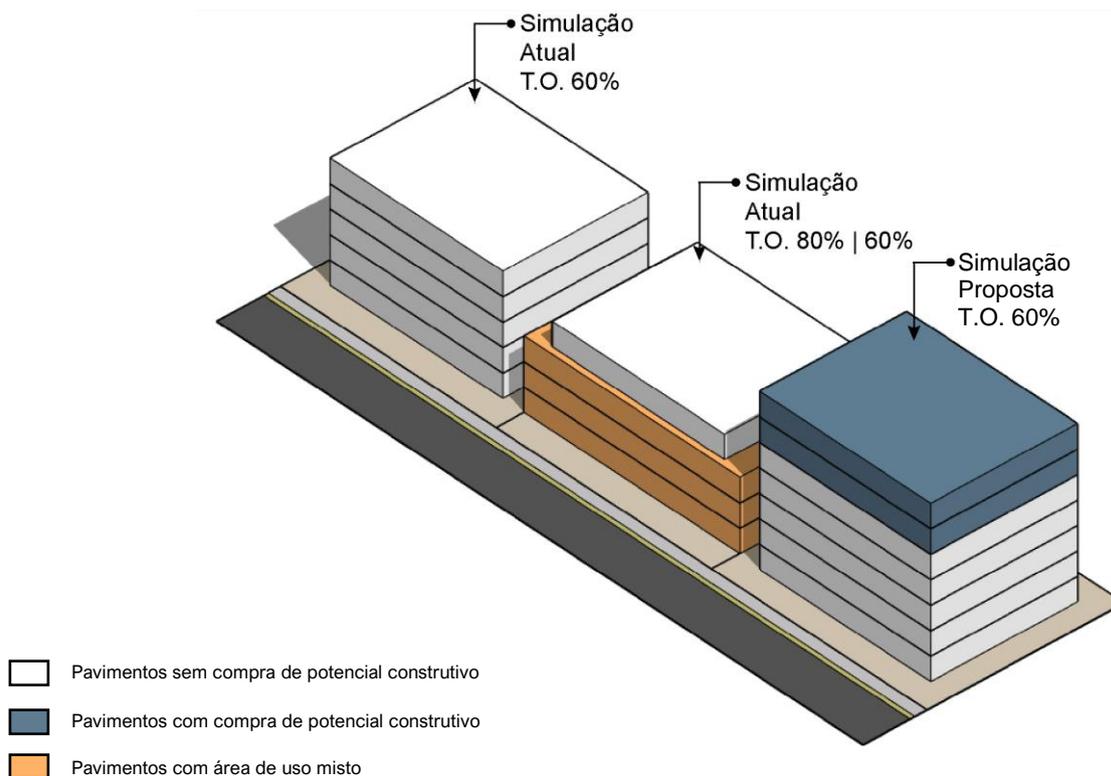
SITUAÇÃO ATUAL													
Situação	Parâmetro		Simulação				Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		FR	L				FU			
Sem restrição	3,50	60%	3,00	1,50	750,00	450,00	3,00	3,60	6,00	3,00	15,00		
	3,50	60%	3,00	1,50	750,00	450,00	2,50	3,30	5,40	2,70	12,00		
	2,40	80%*	Facultativo			600,00	3,30	-	1,50				

*Permitido 80% (oitenta por cento) nos 3 (três) 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 2,4 (dois vírgula quatro) e altura máxima de 14,00 (quatorze) metros. O subsolo não poderá ocupar apenas a projeção do recuo.

PROPOSTA													
Situação	Parâmetro		Simulação				Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.	Afastamentos (m)		FR	L				FU			
Sem restrição	3,00	4,00	60%	3,00	1,50	750,00	450,00	4,00	3,30	6,20	3,10	21,00	

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 8: Simulação situação atual e proposta, ZC2



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona Cultural do Fundinho – ZCF

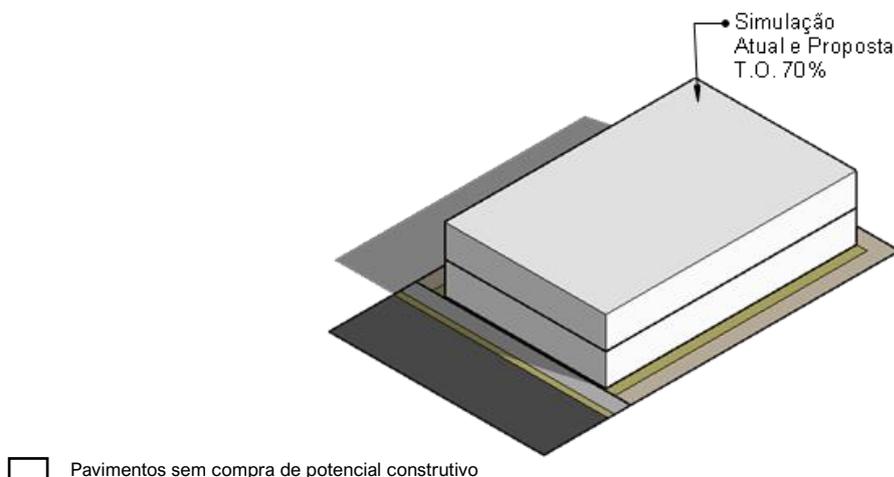
Descrição: compreende o Centro Histórico da cidade de Uberlândia, denominada de Fundinho, com especificidade cultural própria, onde se pretende a preservação, proteção e valorização do patrimônio histórico-cultural.

Tabela 6: Parâmetros Urbanísticos Zona Cultural do Fundinho

SITUAÇÃO ATUAL E PROPOSTA											
Situação	Parâmetro		Simulação								
	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
			FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	1,50	70%	Facultativo	1,50	500,00	350,00	1,50	-	3,00	1,50	6,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 9: Simulação situação atual e proposta, ZCF



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona dos Centros Empresariais – ZCE

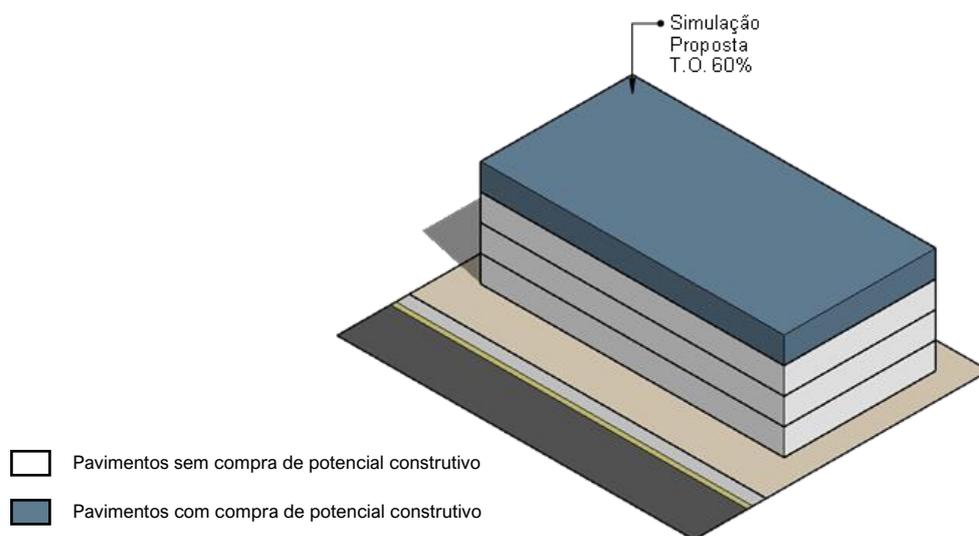
Descrição: destinadas à implantação de polos para fins empresariais, sendo proibido o uso habitacional.

Tabela 7: Parâmetros Urbanísticos Zona dos Centros Empresariais

PROPOSTA												
Situação	Parâmetro C.A.		T.O.	Afastamentos (m)		Simulação						
	Bás.	Máx.		FR	Demais	Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
			FR						L	FU		
Sem restrição	2,00	2,50	60%	5,00	3,00	1.000,00	600,00	2,30	5,00	6,00	3,00	12,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 10: Simulação proposta, ZCE



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona de Chácaras A – ZCH/A

Descrição: compreende os loteamentos aprovados como Sítios de Recreios com lotes de área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) que possuem infraestrutura precária, destinados ao uso residencial unifamiliar, onde é permitida a implantação de atividades comerciais e de serviços que sirvam de apoio à população local, ou a mudança para o uso de habitação multifamiliar, mediante processo de reloteamento.

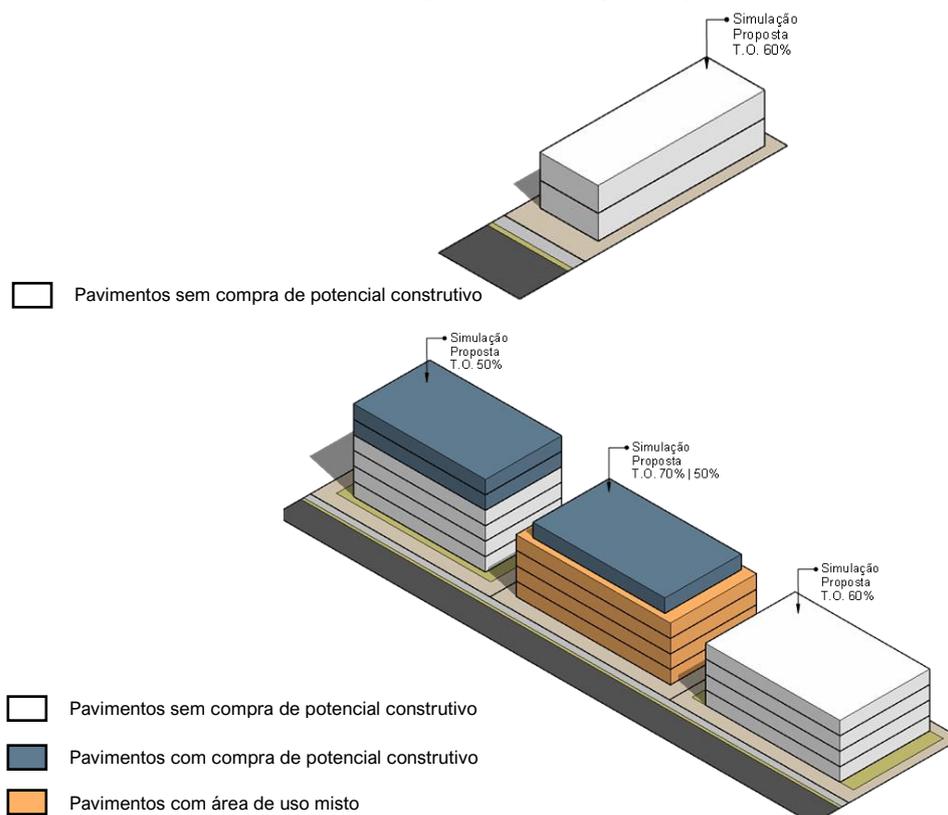
Tabela 8: Parâmetros Urbanísticos Zona de Chácaras A

Parâmetro		PROPOSTA											
		Simulação										Gabarito (m)	
		C.A.		T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			
Bás.	Máx.		FR	Demais	FR	L				FU			
Habitação Unifamiliar		1,20		60%	3,00	1,50	250,00	150,00	1,20	3,00	3,00	1,50	6,00
Até 4 pavimentos		2,00	3,00	60%	3,00	1,50	1.000,00	600,00	2,44	3,00	4,00	2,00	12,00
		2,00	3,00	50%	3,00	1,50	1.000,00	500,00	3,00	5,60	2,80	3,00	18,00
Acima de 4 pavimentos		2,00	3,00	50%	3,00	1,50	1.000,00	500,00	3,00	3,00	3,00	5,00	15,00
				70%*	Facultativo			700,00		3,00	3,00	5,60	2,80

* Permitido 70% até a **altura máxima de 12 metros**, desde que se utilize pelo menos 25% da área útil do pavimento térreo para os usos comercial e ou serviços, ou criando espaços de fruição pública, e o restante como áreas comuns de qualquer uso e atenda as características da Lei complementar.

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 11: Simulação proposta, ZCH A



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona de Chácaras B – ZCH/B

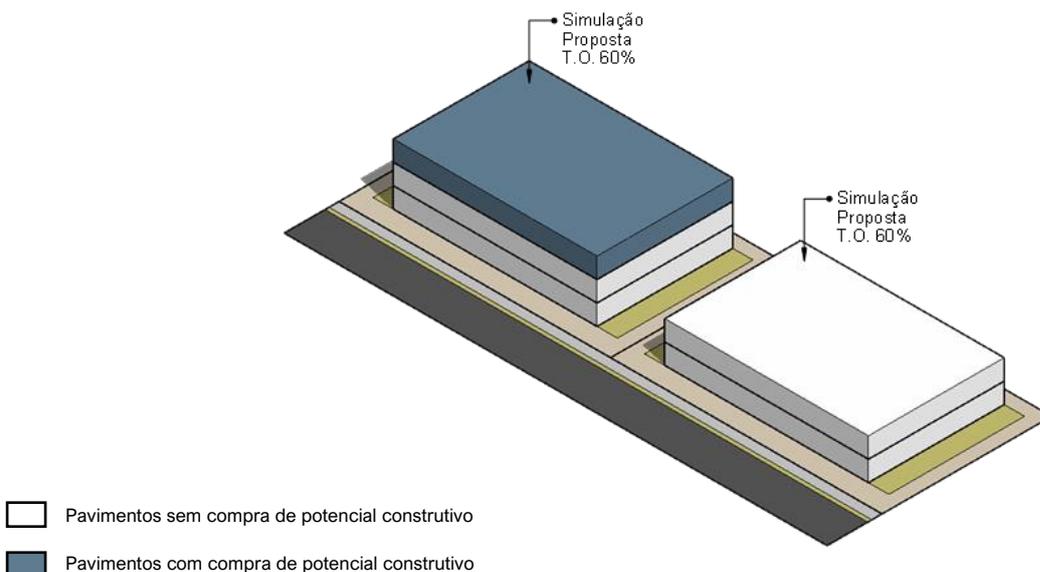
Descrição: compreende os loteamentos aprovados como Sítios de Recreios com lotes de área mínima de 1.000 m² (um mil metros quadrados) que possuem infraestrutura precária, destinados ao uso residencial unifamiliar, onde é permitida a implantação de atividades comerciais e de serviços que sirvam de apoio à população local, ou a mudança para habitação multifamiliar horizontal, mediante processo de reloteamento.

Tabela 9: Parâmetros Urbanísticos Zona de Chácaras B

Parâmetro		PROPOSTA										
		Simulação									Gabarito (m)	
		C.A.		T.O.		Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado		Afastamentos (m)
Bás.	Máx.	FR	Demais	FR	L	FU						
Habitação Unifamiliar		1,20	60%	3,00	1,50	1.000,00	600,00	1,20	3,00	3,00	1,50	6,00
Habitação Vertical		1,50	2,00	60%	3,00	1.000,00	600,00	1,80	3,00	3,40	1,70	9,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 12: Simulação proposta, ZCH B



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona de Chácaras C – ZCH/C

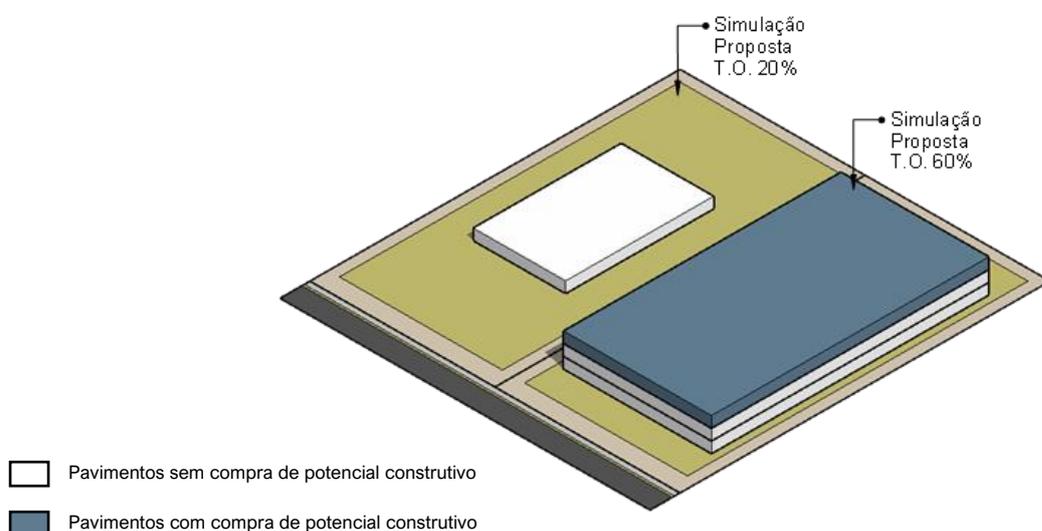
Descrição: compreende os loteamentos aprovados como Sítios de Recreios, denominados Chácaras Ibiporã, junto ao Rio Uberabinha, com lotes de área mínima de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) que possuem infraestrutura precária, onde é permitida a implantação de atividades comerciais e de serviços, compatíveis com a da Zona Residencial 1/ A – ZR1/ A, que sirvam de apoio à população local, ou a mudança para habitação multifamiliar horizontal, mediante processo de reloteamento.

Tabela 10: Parâmetros Urbanísticos Zona de Chácaras C

		PROPOSTA										
		Parâmetro					Simulação					
Situação	C.A.		T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.		FR	Demais				FR	L	FU	
Habitação Unifamiliar	0,2		20%	5,00	3,00	5.000,00	1.000,00	0,20	5,00	6,00	3,00	3,00
Habitação Vertical	1,50	2,00	60%	5,00	3,00	5.000,00	3.000,00	1,80	5,00	6,00	3,00	9,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 13: Simulação proposta, ZCH C



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona de Distritos – ZD

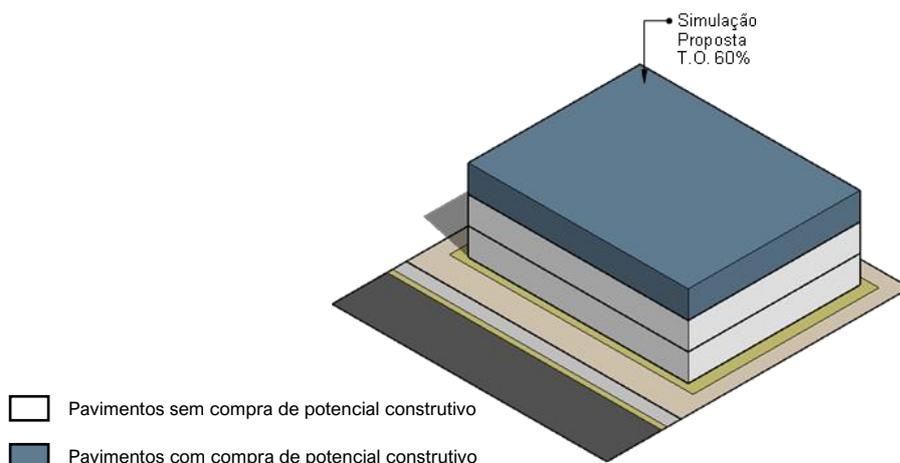
Descrição: Compreendem as áreas urbanas dos distritos de Cruzeiro dos Peixotos, Martinésia, Miraporanga e Tapuirama.

Tabela 11: Parâmetros Urbanísticos Zona de Distritos

		PROPOSTA										
		Parâmetro					Simulação					
Situação	C.A.		T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.		FR	Demais				FR	L	FU	
Habitação Vertical	1,50	2,00	60%	3,00	1,50	750,00	450,00	1,80	3,00	3,40	1,70	9,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 14: Simulação proposta, ZD



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona de Preservação e Lazer – ZPL

Descrição: compreende as regiões de fundos de vale, praças, parques, bosques e outras áreas similares de interesse público, destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática, através da manutenção do alto índice de permeabilidade e da implantação e manutenção de parques urbanos.

Zona de Preservação Parcial – ZPP

Descrição: são áreas com ocupação rarefeita, devendo manter-se com baixa densidade.

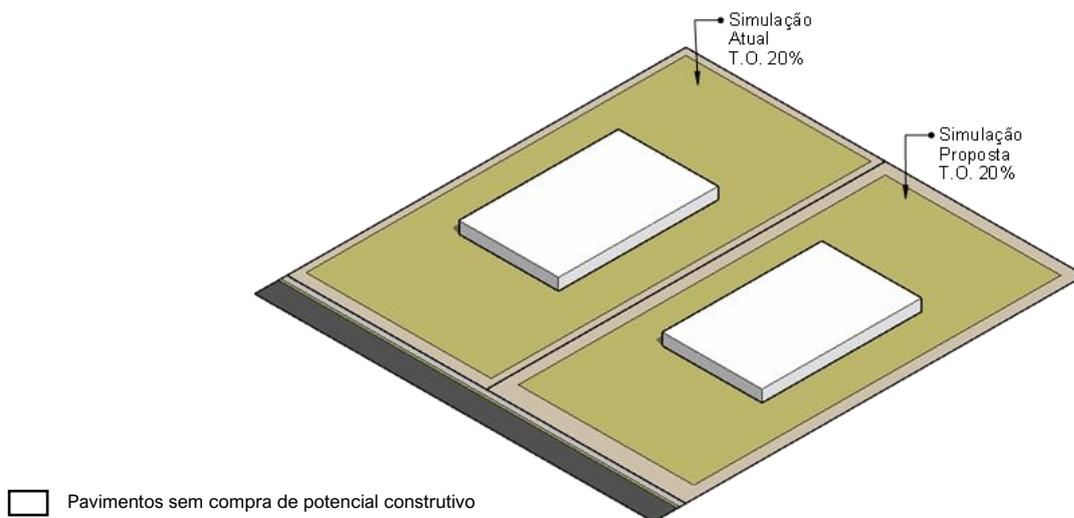
Tabela 12: Parâmetros Urbanísticos Zona de Preservação Parcial

SITUAÇÃO ATUAL											
Situação	Parâmetro				Simulação						
	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
			FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	0,20	20%	3,00	1,50	5.000,00	1.000,00	0,20	3,00	3,60	1,80	3,00

PROPOSTA											
Situação	Parâmetro				Simulação						
	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
			FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	0,20	20%	5,00	3,00	5.000,00	1.000,00	0,20	5,00	6,00	3,00	3,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 15: Simulação situação atual e proposta, ZPP



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona de Proteção ao Aeroporto A – ZPA/A

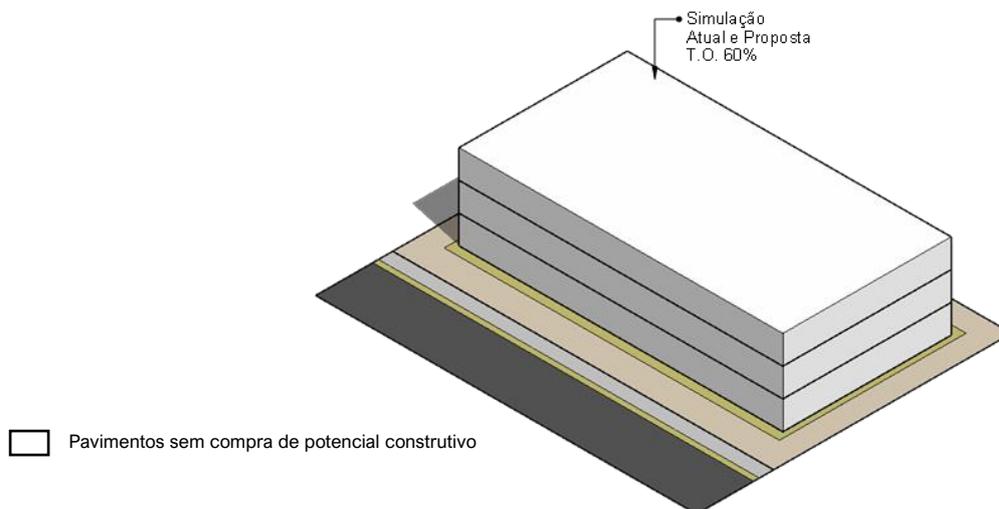
Descrição: compreende as áreas definidas pelo Plano Específico de Zoneamento de Ruído e pelo Plano de Proteção do Aeroporto de Uberlândia.

Tabela 13: Parâmetros Urbanísticos Zona de Proteção ao Aeroporto A

SITUAÇÃO ATUAL E PROPOSTA											
Situação	Parâmetro		Simulação								
	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
			FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	-	60%	3,00	1,50	1.000,00	600,00	1,80	3,00	3,70	2,40	9,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 16: Simulação situação atual e proposta, ZPA A



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona de Proteção ao Aeroporto B – ZPA/B

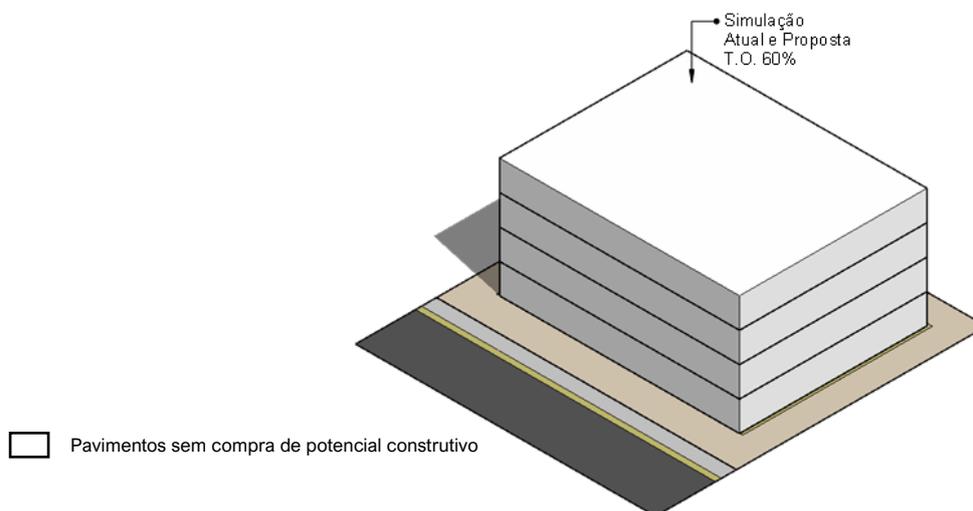
Descrição: compreende as áreas definidas pelo Plano Específico de Zoneamento de Ruído e pelo Plano de Proteção do Aeroporto de Uberlândia.

Tabela 14: Parâmetros Urbanísticos Zona de Proteção ao Aeroporto B

SITUAÇÃO ATUAL E PROPOSTA											
Situação	Parâmetro		Simulação								
	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
			FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	2,50	60%	3,00	1,50	750,00	450,00	2,50	3,30	5,40	2,70	12,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 17: Simulação situação atual e proposta, ZPA B



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona de Sítios de Recreio A – ZSR/A

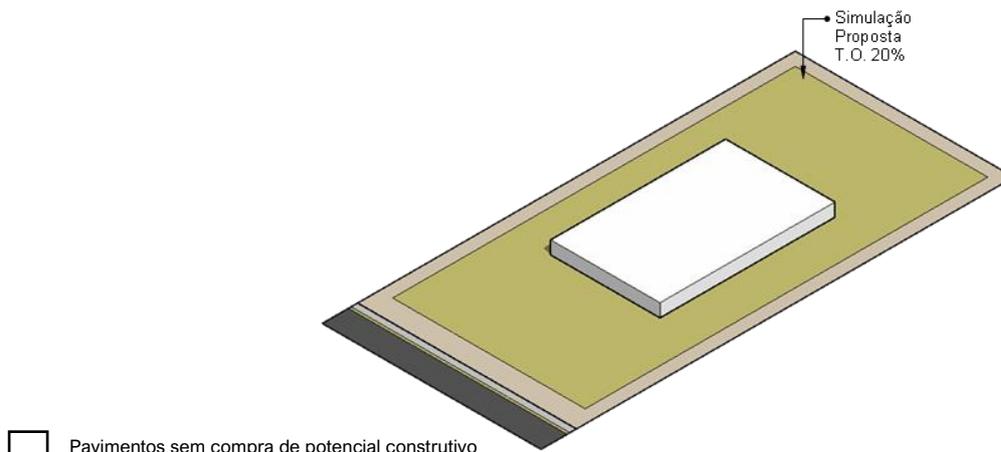
Descrição: compreende os loteamentos aprovados como Sítios de Recreio com lotes de área mínima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) localizados na Macrozona de Expansão Urbana 1 e 2, onde se pretende a manutenção da baixa densidade habitacional, com restrição à verticalização.

Tabela 15: Parâmetros Urbanísticos Zona de Sítios de Recreio A

PROPOSTA											
Situação	Parâmetro		Simulação								
	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
			FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	0,20	20%	5,00	3,00	5.000,00	1.000,00	0,20	5,00	6,00	3,00	3,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 18: Simulação proposta, ZSR A



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona de Sítios de Recreio B – ZSR/B

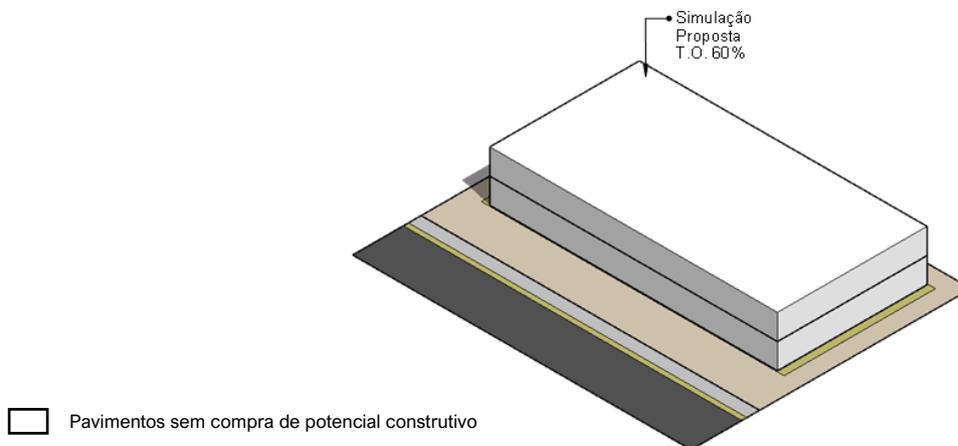
Descrição: compreende os loteamentos aprovados como Sítios de Recreio com lotes de área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) localizados na Macrozona de Expansão Urbana 1, onde se pretende a manutenção da baixa densidade habitacional, com restrição à verticalização.

Tabela 16: Parâmetros Urbanísticos Zona de Sítios de Recreio B

		PROPOSTA									
Parâmetro		Simulação									
Situação	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
			FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	1,20	60%	5,00	1,50	1.000,00	600,00	1,20	5,00	3,20	1,60	6,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 19: Simulação proposta, ZSR B



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona de Transição – ZT

Descrição: são áreas que desempenham o papel de zonas intermediárias entre o Setor de Vias Marginais e a zona residencial.

Tabela 17: Parâmetros Urbanísticos Zona de Transição

SITUAÇÃO ATUAL												
Parâmetro						Simulação						
Situação	C.A.		Afastamentos (m)			Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.	FR	Demais	FR				L	FU		
Até 4 pavimentos	2,75	60%	3,00	1,50		1.000,00	600,00	2,40	3,30	5,40	2,70	12,00
	2,75	40%	3,00	1,50		1.000,00	400,00	2,75	4,20	7,20	3,60	21,00
Acima de 4 pavimentos	2,75	40%	3,00	1,50		1.000,00	400,00	2,75	4,20	7,20	3,60	18,00
		60%*	Facultativo		600,00							

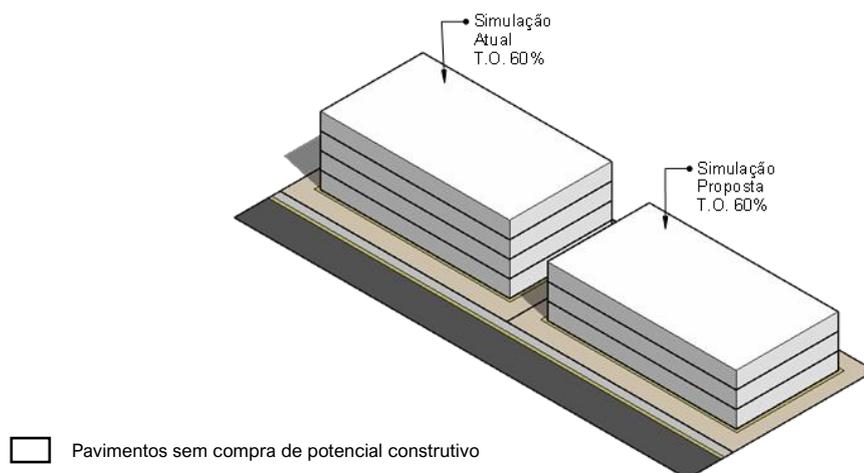
* Permitido 60% nos **dois primeiros** pavimentos acima do nível do logradouro.

PROPOSTA												
Parâmetro						Simulação						
Situação	C.A.		Afastamentos (m)			Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.	FR	Demais	FR				L	FU		
Até 4 pavimentos	1,50	2,00	60%	3,00	1,50	1.000,00	600,00	1,80	3,00	3,40	1,70	9,00
	2,50	3,50	50%	3,00	1,50	1.000,00	500,00	3,50	3,30	6,20	3,10	21,00
Acima de 4 pavimentos	2,50	3,50	50%	3,00	1,50	1.000,00	500,00	3,50	3,00	5,60	2,80	18,00
			70%*	Facultativo								

*Permitido 70% até a **altura máxima de 12 metros**, desde que se utilize pelo menos 25% da área útil do pavimento térreo para os usos comercial e ou serviços, ou criando espaços de fruição pública, e o restante como áreas comuns de qualquer uso e atenda as características da Lei complementar.

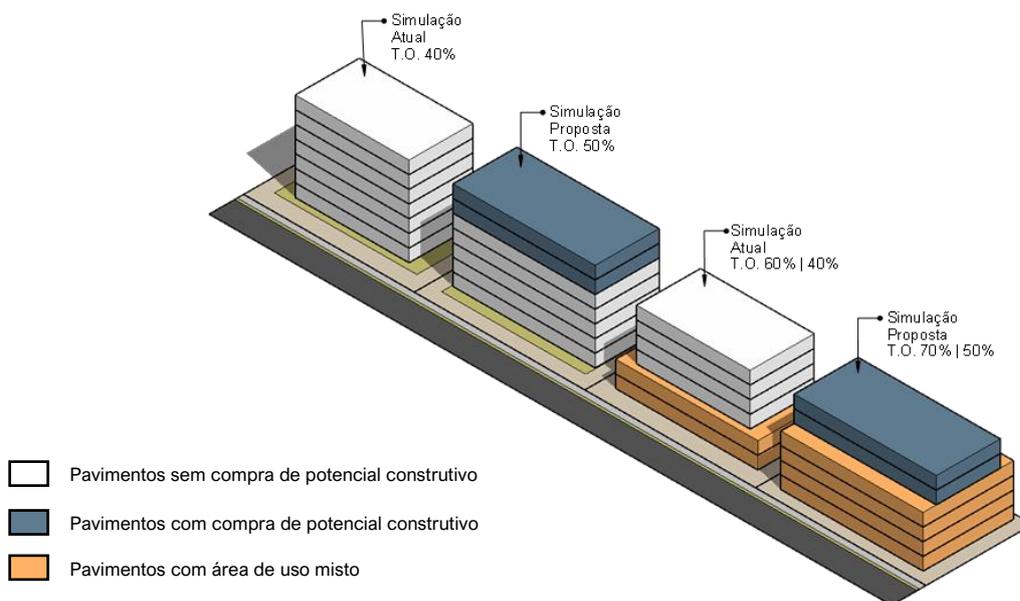
Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 20: Simulação situação atual e proposta edificações até 4 pavimentos ZT



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 21: Simulação situação atual e proposta edificações acima de 4 pavimentos ZT



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona Especial de Interesse Social I – ZEIS I

Descrição: são regiões destinadas para a implantação de habitação de interesse social, parceladas ou não, ou regiões que já receberam ou poderão receber habitação de interesse social.

Tabela 18: Parâmetros Urbanísticos Zona Especial de Interesse Social I

SITUAÇÃO ATUAL											
Situação	Parâmetro				Simulação						
	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
			FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	2,50	80%	3,00	1,50*	200,00	160,00	1,60	4,00	-	-	6,00

*edificações com **até 02 (dois) pavimentos** acima do nível do logradouro, será facultativa a implantação de 1,5 m (um vírgula cinco metros).

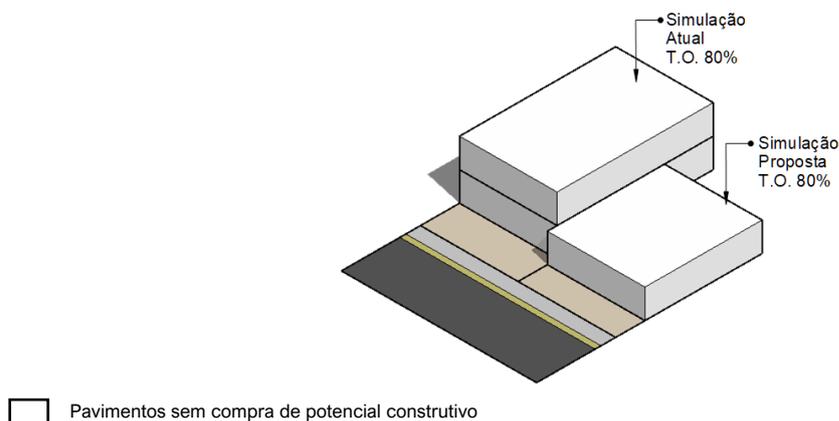
PROPOSTA												
Situação	Parâmetro				Simulação							
	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)	
			Bás.	Máx.				FR	Demais	FR		L
Habitação Unifamiliar	1,20	80%	3,00	1,50*	150,00	120,00	0,80	3,00	-	-	3,00	
Até 4 pavimentos	2,50	3,50	60%	3,00	1,50*	750,00	450,00	2,40	3,00	4,00	2,00	12,00
	2,50	3,50	50%	3,00	1,50*	750,00	375,00	350	3,30	6,20	3,10	21,00
Acima de 4 pavimentos	2,50	3,50	50%	3,00	1,50*	750,00	375,00	3,30	3,00	5,00	2,50	15,00
			70%**	Facultativo	3,00				5,00	2,00		

*Permitido utilizar os Afastamentos Laterais e de Fundo no trecho da edificação que não tiver abertura, até a **altura máxima de 12 metros**.

** Permitido 70% até a **altura máxima de 12 metros**, desde que se utilize pelo menos 25% da área útil do pavimento térreo para os usos comercial e ou serviços, ou criando espaços de fruição pública, e o restante como áreas comuns de qualquer uso e atenda as características da Lei complementar.

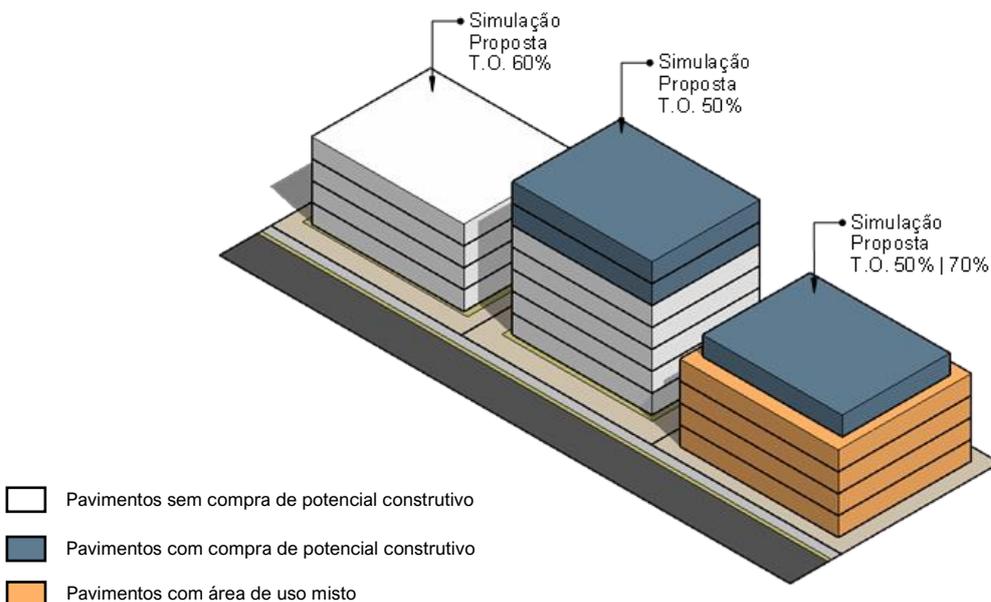
Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 22: Simulação situação atual e proposta Habitação Unifamiliar ZEIS I



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 23: Simulação proposta ZEIS I



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona Especial de Interesse Social II – ZEIS II

Descrição: são regiões onde existe o parcelamento do solo de forma irregular, com características de habitação de interesse social, onde se pretende a regularização pelo Município, nos termos das legislações vigentes.

SITUAÇÃO ATUAL								
Parâmetro			Simulação					
Situação	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)	Área	Área por	C.A.	Afastamentos (m)	Gabarito

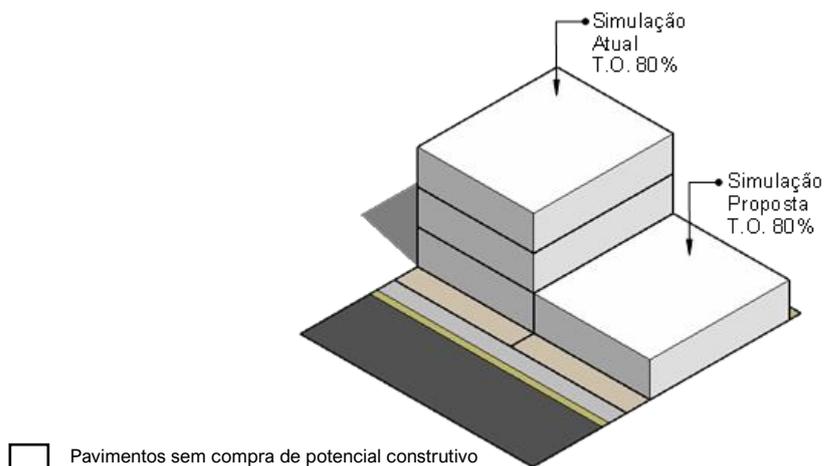
	FR	Demais	Terreno (m ²)	Pavimento (m ²)	Utilizado	FR	L	FU	(m)
Sem restrição	2,50	80%	3,00	1,50*	200,00	160,00	2,40	3,00	- - 9,00

*edificações com **até 02 (dois) pavimentos** acima do nível do logradouro, será facultativa a implantação de 1,5 m (um vírgula cinco metros).

PROPOSTA											
Parâmetro					Simulação						
Situação	C.A.		Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.	FR	Demais				FR	L	FU	
Habitação Unifamiliar	1,20	80%	3,00	1,50*	200,00	160,00	0,80	3,00	-	-	3,00

*Permitido utilizar os Afastamentos Laterais e de Fundo no trecho da edificação que não tiver abertura, até a **altura máxima de 12 metros**.

Figura 24: Simulação situação atual e proposta, ZEIS II



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona Industrial – ZI

Descrição: é a região destinada a abrigar distritos industriais e polos empresariais, tendo como função acomodar usos de médio e grande porte.

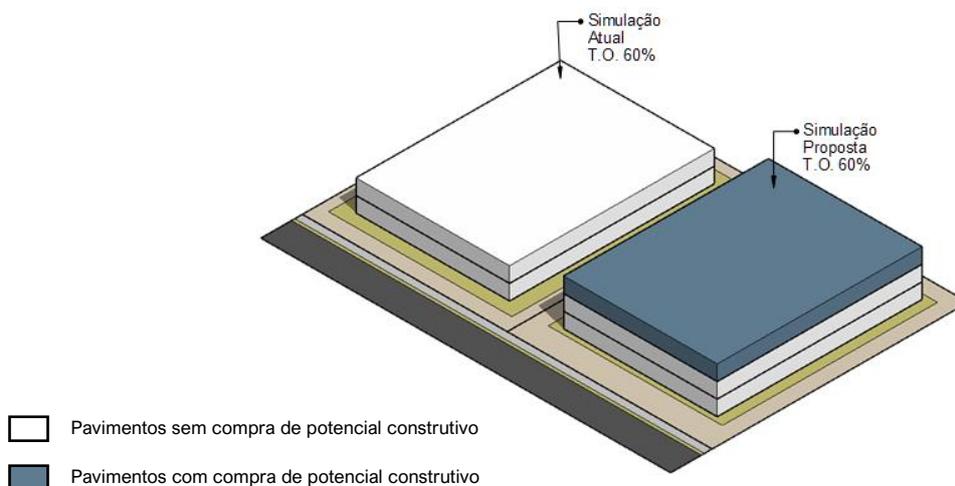
Tabela 19: Parâmetros Urbanísticos Zona Industrial

SITUAÇÃO ATUAL											
Parâmetro					Simulação						
Situação	C.A.		Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	T.O.	FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	1,20	60%	3,00	1,50	2.000,00	1.200,00	1,20	3,00	4,20	2,10	6,00

PROPOSTA												
Parâmetro						Simulação						
Situação	C.A.		T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.		FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	1,20	2,00	60%	5,00	3,00	2.000,00	1.200,00	1,80	5,00	6,00	3,00	9,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 25: Simulação situação atual e proposta, ZI



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona Mista – ZM

Descrição: compreende a região que circunda os Setores de Vias Principais – SVP e abrange os subcentros regionais, onde são adequadas às atividades de comércio, e serviços, e onde se pretende um maior adensamento do bairro.

Tabela 20: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista

SITUAÇÃO ATUAL												
Parâmetro						Simulação						
Situação	C.A.		T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.		FR	Demais				FR	L	FU	
Até 4 pavimentos	3,00	60%	3,00	1,50	750,00	450,00	2,40	3,30	5,40	2,70	12,00	
	3,00	60%	3,00	1,50	750,00	450,00	3,00	3,30	5,40	2,70	12,00	
	2,40	80%*	Facultativo			600,00	3,00	3,30	-	1,70		
Acima de 4 pavimentos	3,00	40%	3,00	1,50	750,00	300,00	3,0	4,50	7,80	3,90	24,00	
	3,00	40%	3,00	1,50	750,00	300,00	3,0	3,60	6,00	3,00	15,00	
	2,40	80%*	Facultativo			600,00	3,0	3,60	-	1,50		

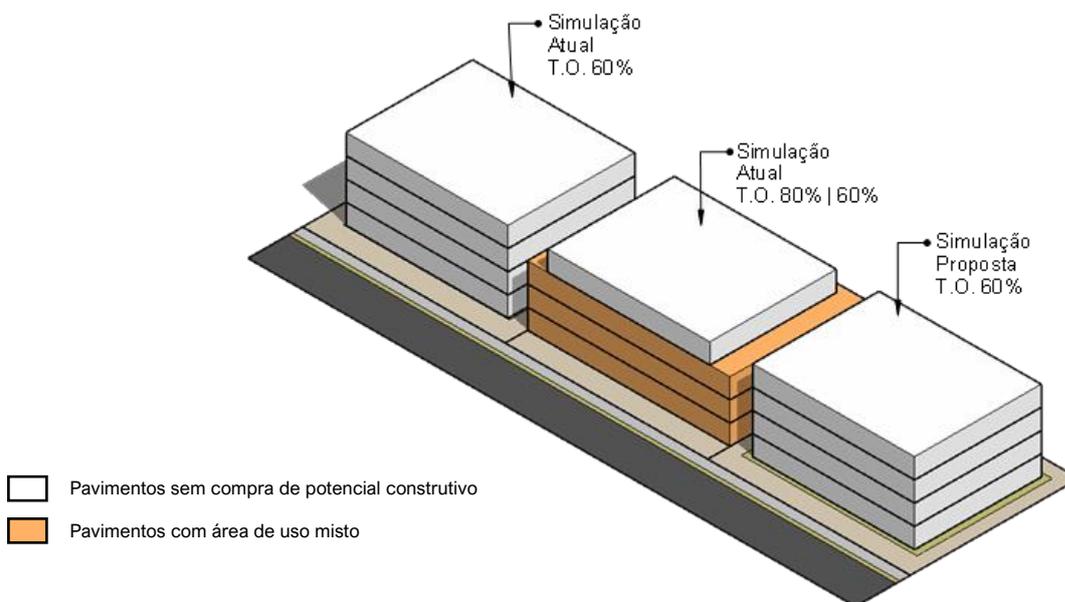
*Permitido 80% (oitenta por cento) nos **3 (três) primeiros pavimentos** acima do nível do logradouro, para os usos comercial e/ou serviços e as áreas comuns de qualquer uso, com coeficiente de aproveitamento máximo de 2,4 (dois vírgula quatro) e altura máxima de 14,00 (quatorze) metros. O subsolo não poderá ocupar apenas a projeção do recuo.

PROPOSTA												
Situação	Parâmetro					Simulação						
	C.A.		T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.		FR	Demais				FR	L	FU	
Até 4 pavimentos	2,50	4,00	60%	3,00	1,50	750,00	450,00	2,40	3,00	4,00	2,00	12,00
	2,50	4,00	50%	3,00	1,50	750,00	375,00	4,00	3,60	6,80	3,40	24,00
Acima de 4 pavimentos	2,50	4,00	50%	3,00	1,50	750,00	375,00	4,00	3,00	5,60	2,80	18,00
	2,50	4,00	70%*	Facultativo			525,00		3,00	6,00	-	

*Permitido 70% até a altura máxima de 12 metros, desde que se utilize pelo menos 25% da área útil do pavimento térreo para os usos comercial e ou serviços, ou criando espaços de fruição pública, e o restante como áreas comuns de qualquer uso e atenda as características da Lei complementar.

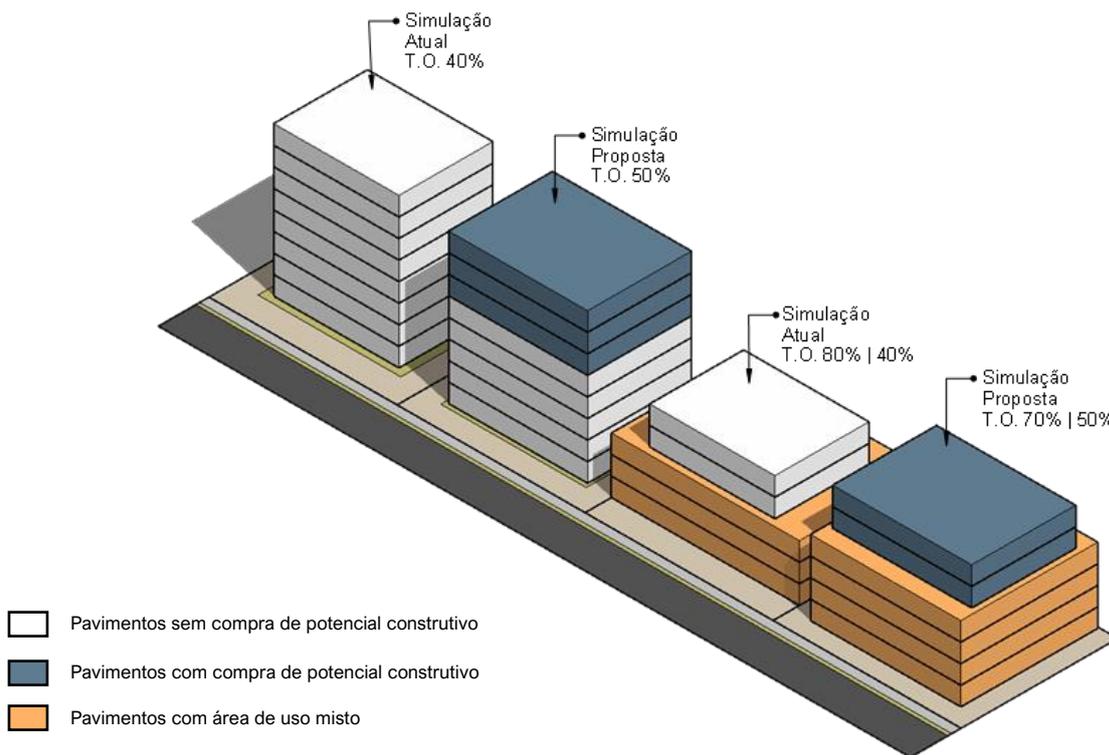
Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 26: Simulação situação atual e proposta edificações até 4 pavimentos ZM



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 27: Simulação situação atual e proposta edificações acima de 4 pavimentos ZM



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona Residencial 1/A – ZR1/A

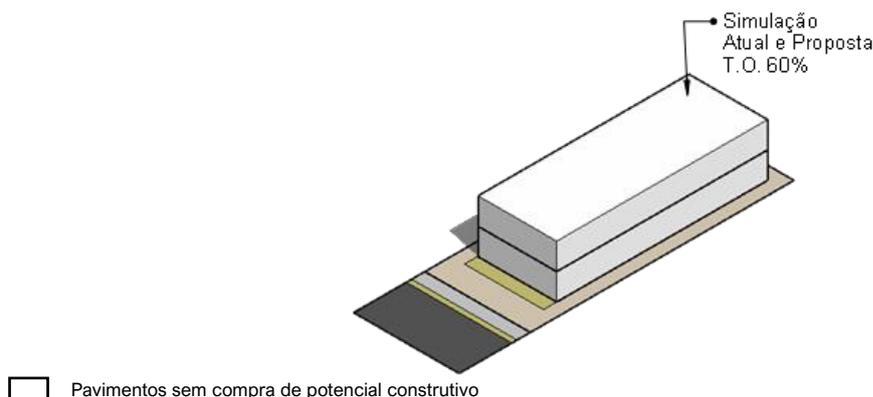
Descrição: compreende a região da cidade sem restrições próprias de loteadora, onde se pretende a ocupação de baixa densidade, com predominância de uso habitacional e atividades comerciais e de serviços de pequeno porte, compatíveis com esta zona.

Tabela 21: Parâmetros Urbanísticos Zona Residencial 1 A

SITUAÇÃO ATUAL E PROPOSTA											
Situação	Parâmetro		Simulação								
	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
			FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	1,20	60%	3,00	1,50	360,00	216,00	1,20	3,00	3,00	1,50	6,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 28: Simulação situação atual e proposta ZR1-A



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona Residencial 1/B – ZR1/B

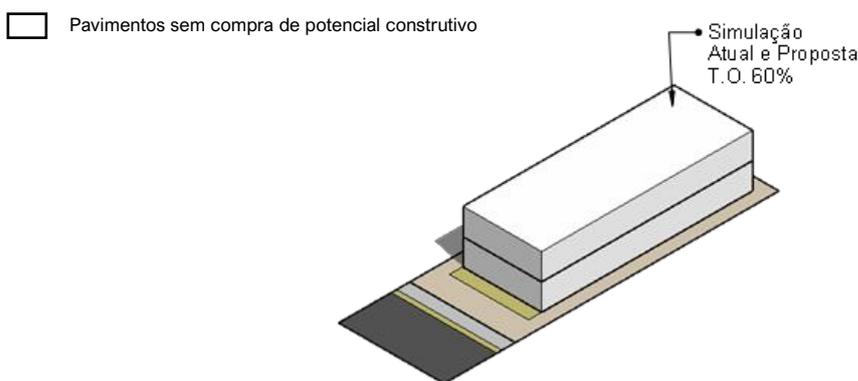
Descrição: compreende a região da cidade com predominância de restrições próprias de loteadora, onde se pretende a ocupação de baixa densidade, sendo permitido apenas o uso residencial.

Tabela 22: Parâmetros Urbanísticos Zona Residencial 1 B

SITUAÇÃO ATUAL E PROPOSTA											
Situação	Parâmetro		Simulação								
	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
			FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	1,20	60%	3,00	1,50	360,00	216,00	1,20	3,00	3,00	1,50	6,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 29: Simulação situação atual e proposta ZR1-B



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona Residencial 2 – ZR2

Descrição: compreende a região da cidade onde se pretende a ocupação de densidade e verticalização superior à Zona Residencial 1 – ZR1, com predominância de uso habitacional e atividades comerciais e de serviços de pequeno e médio porte, compatíveis com este uso.

Tabela 23: Parâmetros Urbanísticos Zona Residencial 2

SITUAÇÃO ATUAL													
Parâmetro					Simulação								
Situação	C.A.		T.O.		Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.	FR	Demais	FR	L				FU			
Até 4 pavimentos	3,00	60%	3,00	1,50	750,00	450,00	2,40	3,30	5,40	2,70	12,00		
	3,00	60%	3,00	1,50									
	2,40	80%*	Facultativo		750,00	600,00	3,00	3,30	Facultativo		12,00		
Acima de 4 pavimentos	3,00	40%	3,00	1,50	750,00	300,00	3,0	4,50	7,80	3,90	24,00		
	3,00	40%	3,00	1,50									
	2,40	80%*	Facultativo		750,00	600,00	3,0	3,60	6,00	3,00	15,00		

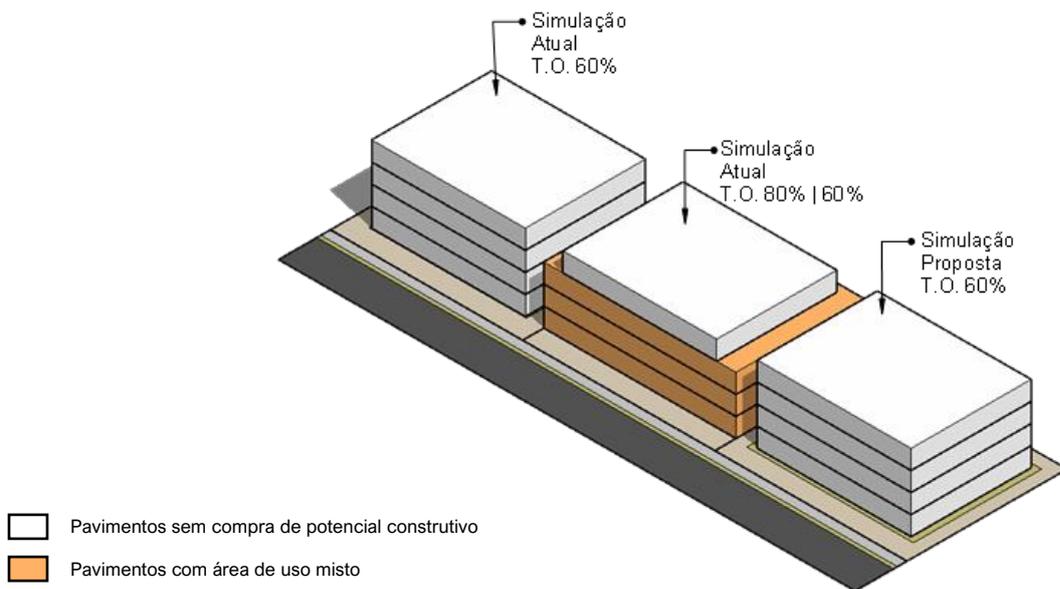
*Permitido 80% (oitenta por cento) nos **3 (três) primeiros pavimentos** acima do nível do logradouro, para os usos comercial e/ou serviços e as áreas comuns de qualquer uso, com coeficiente de aproveitamento máximo de 2,4 (dois vírgula quatro) e altura máxima de 14,00 (quatorze) metros. O subsolo não poderá ocupar apenas a projeção do recuo.

PROPOSTA													
Parâmetro					Simulação								
Situação	C.A.		T.O.		Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.	FR	Demais	FR	L				FU			
Até 4 pavimentos	2,50	3,50	60%	3,00	1,50	750,00	450,00	2,40	3,00	4,00	2,00	12,00	
	2,50	4,00	40%	3,00	1,50								
Acima de 4 pavimentos	2,50	4,00	40%	3,00	1,50	750,00	300,00	3,50	4,20	7,80	3,90	27,00	
	2,50	4,00	40%	3,00	1,50								
	2,50	4,00	60%*	Facultativo		750,00	450,00	3,50	3,30	6,20	3,10	21,00	

*Permitido 60% até a altura máxima de 12 metros nas áreas comuns de qualquer uso, ou 70% desde que utilize pelo menos 25% da área útil do pavimento térreo criando espaços de fruição pública e o restante como áreas comuns de qualquer uso e atenda as características da Lei complementar.

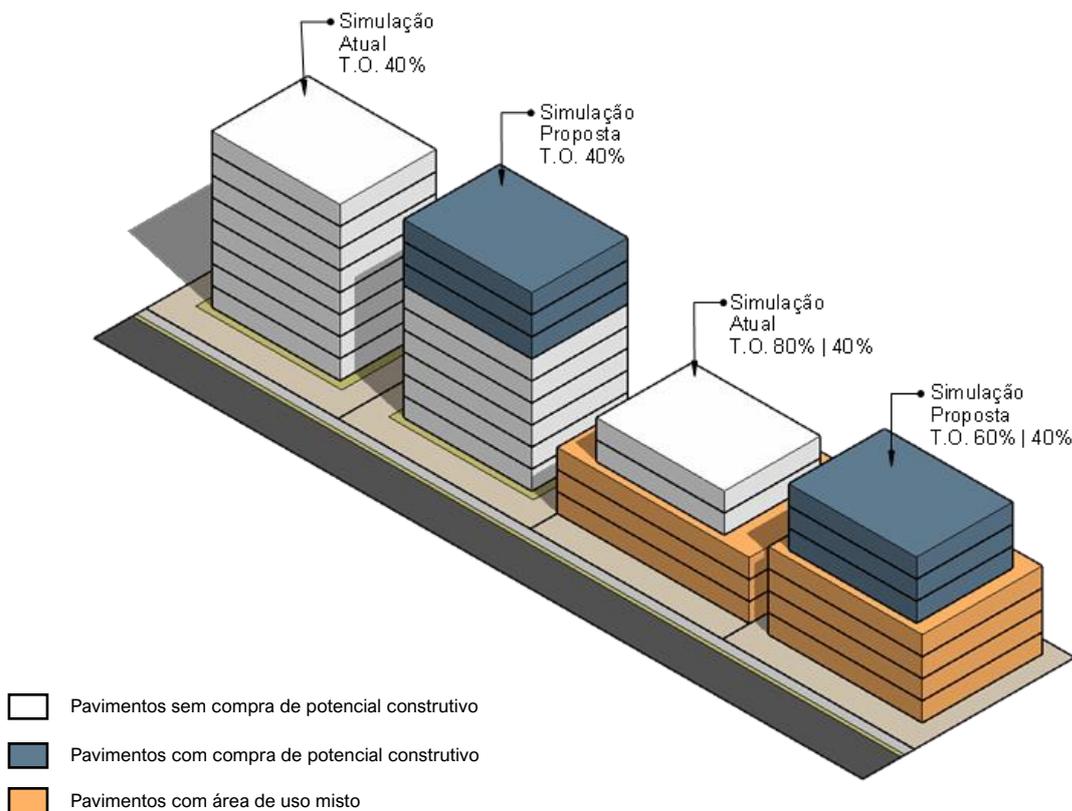
Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 30: Simulação situação atual e proposta edificações até 4 pavimentos ZR2



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 31: Simulação situação atual e proposta edificações acima de 4 pavimentos ZR2



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona Residencial 3 – ZR3

Descrição: compreende a região sul da cidade, onde se pretende a ocupação com densidade e verticalização superior à Zona Residencial 2 – ZR2, com predominância de uso habitacional e atividades comerciais e de serviços de pequeno e médio porte, compatíveis com este uso.

Tabela 24: Parâmetros Urbanísticos Zona Residencial 3

SITUAÇÃO ATUAL											
Parâmetro					Simulação						
Situação	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
			FR	Demais				FR	L	FU	
Habitação Unifamiliar	1,20	60%	3,00	1,50	360,00	216,00	1,20	3,00	3,00	1,50	6,00
Até 4 pavimentos	3,00	45%	3,00	1,50	3.000,00	1.350,00	1,80	3,30	5,40	2,70	12,00
	3,00	60%	3,00	1,50	3.000,00	1.350,00	2,40	3,30	5,40	2,70	12,00
	2,40	80%*	Facultativo			1.800,00		3,30	5,40	2,70	
Acima de 4 pavimentos	3,00	30%	3,00	1,50	3.000,00	900,00	3,00	5,10	9,00	4,50	30,00
	3,00	30%	3,00	1,50	3.000,00	900,00	3,00	4,50	7,80	3,90	24,00
	2,40	80%*	Facultativo			1.800,00		4,50	7,80	3,90	

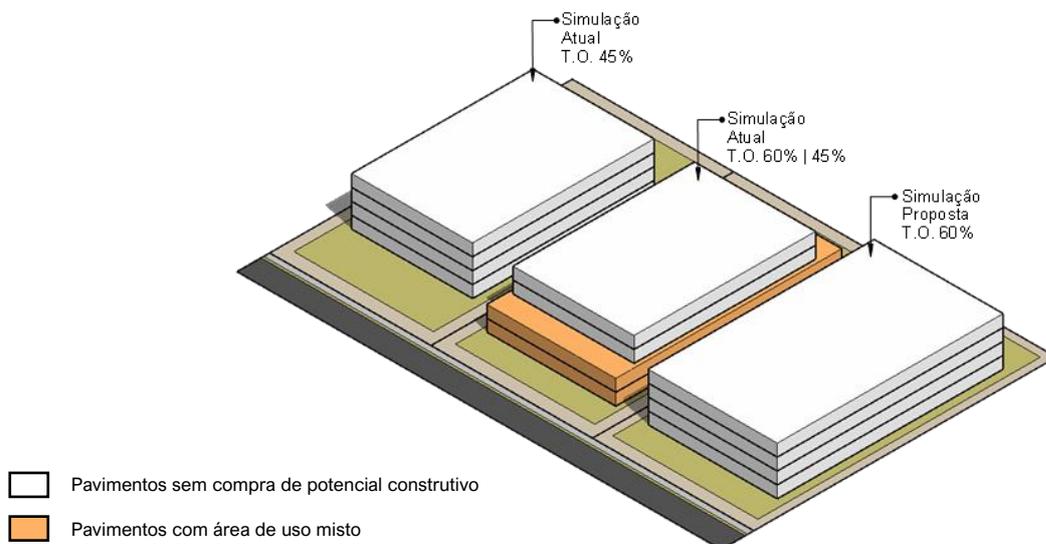
*Permitido 80% (oitenta por cento) nos **3 (três) primeiros pavimentos** acima do nível do logradouro, para os usos comercial e/ou serviços e as áreas comuns de qualquer uso, com coeficiente de aproveitamento máximo de 2,4 (dois vírgula quatro) e altura máxima de 14,00 (quatorze) metros. O subsolo não poderá ocupar apenas a projeção do recuo.

SITUAÇÃO PROPOSTA												
Parâmetro					Simulação							
Situação	C.A.		T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.		FR	Demais				FR	L	FU	
Habitação Unifamiliar	1,20		60%	3,00	1,50	360,00	216,00	1,20	3,00	3,00	1,50	6,00
Até 4 pavimentos	2,50	5,00	60%	3,00	1,50	3.000,00	1.350,00	2,40	3,00	4,00	2,00	12,00
	2,50	5,00	30%	3,00	1,50	3.000,00	900,00	5,00	6,60	12,60	6,30	51,00
Acima de 4 pavimentos	2,50	5,00	30%	3,00	1,50	3.000,00	900,00	5,00	6,00	11,40	5,70	45,00
	2,50	5,00	60%*	Facultativo			1.800,00		6,00	11,40	5,70	

*Permitido 60% até a altura máxima de 12 metros nas áreas comuns de qualquer uso, ou 70% desde que utilize pelo menos 25% da área útil do pavimento térreo criando espaços de fruição pública e o restante como áreas comuns de qualquer uso e atenda as características da Lei complementar.

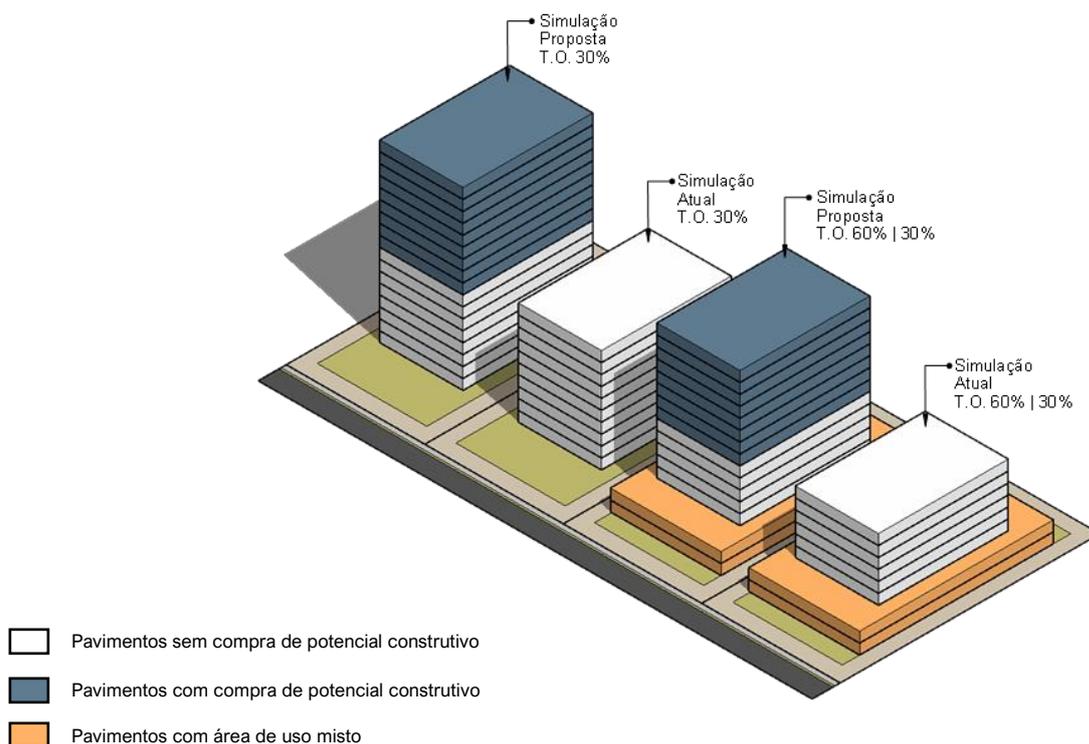
Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 32: Simulação situação atual e proposta edificações até 4 pavimentos ZR3



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 33: Simulação situação atual e proposta edificações acima de 4 pavimentos ZR3



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona Residencial de Proteção Ambiental – ZRPA

Descrição: são regiões dentro do perímetro urbano parceladas como sítios ou chácaras, com uso exclusivamente residencial unifamiliar, devendo manter-se com densidade habitacional mínima.

Zona Tecnológica – ZTEC

Descrição: compreende o loteamento Polo Tecnológico de Uberlândia, localizado no Setor Sul da Cidade, onde se pretende a implantação de atividades que promovam o desenvolvimento econômico e tecnológico.

Zona Universitária – ZU

Descrição: compreendem as áreas na cidade onde estão localizados os *Campi* da Universidade Federal de Uberlândia;

Setor de Vias Principais – SVP

Descrição: compreende os lotes lindeiros às vias estruturais e arteriais da cidade, definindo um crescimento linear para a cidade ao longo dos eixos de estruturação urbana definidos pelo Plano Diretor.

Tabela 25: Parâmetros Urbanísticos Setor de Vias Principais

SITUAÇÃO ATUAL - SETOR DE VIAS ARTERIAIS											
Parâmetro					Simulação						
Situação	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
			FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	4,00	70%	3,00	1,50	750,00	525,00	4,00	3,90	6,60	3,30	18,00

PROPOSTA - SETOR DE VIAS ESTRUTURAIS											
Parâmetro					Simulação						
Situação	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
			FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	4,00	70%	3,00	1,50	750,00	525,00	4,00	3,90	6,60	3,30	18,00
	4,00	70%	3,00	1,50	750,00	525,00	4,00	3,60	6,00	3,00	15,00
	2,40	80%*	Facultativo					600,00	3,60	-	

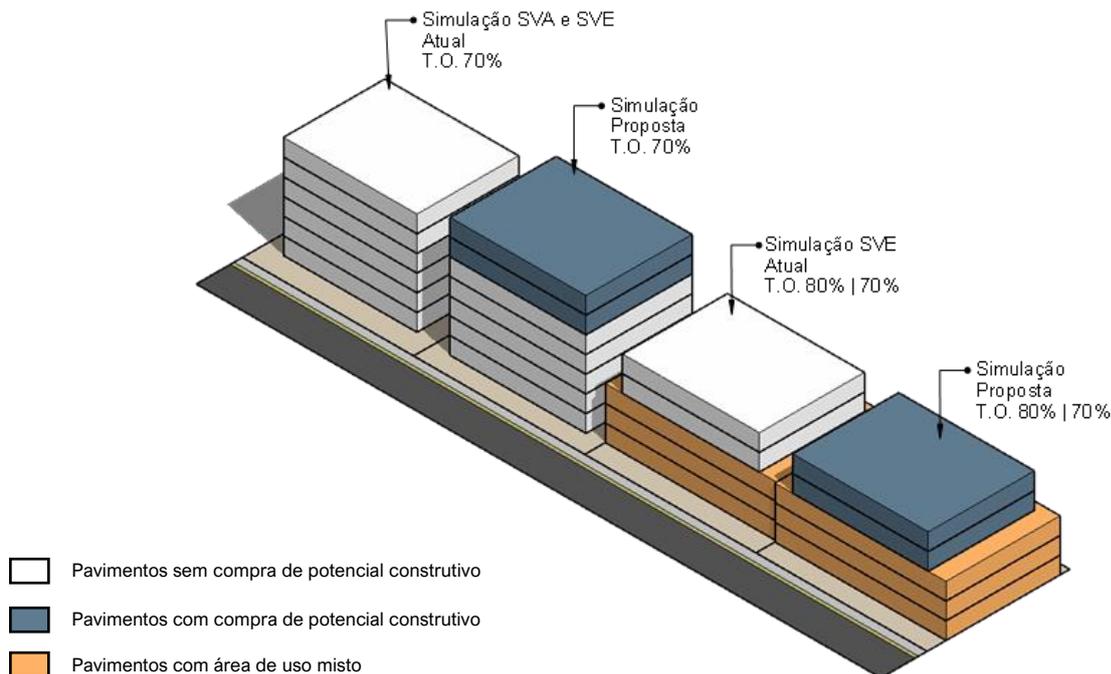
*Permitido 80% (oitenta por cento) nos **3 (três) primeiros pavimentos** acima do nível do logradouro, para os usos comercial e/ou serviços e as áreas comuns de qualquer uso, com coeficiente de aproveitamento máximo de 2,4 (dois vírgula quatro) e altura máxima de 14,00 (quatorze) metros. O subsolo não poderá ocupar apenas a projeção do recuo.

PROPOSTA - SETOR DE VIAS PRINCIPAIS												
Parâmetro					Simulação							
Situação	C.A.		T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.		FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	3,50	5,00	70%	3,00	1,50	750,00	525,00	5,00	3,30	6,20	3,10	21,00
	3,50	5,00	70%	3,00	1,50	750,00	525,00	4,60	3,00	5,60	2,80	18,00
			80%*	Facultativo					600,00	3,00	-	

* Permitido 80% até a altura máxima de 12 metros, desde que se utilize pelo menos 25% da área útil do pavimento térreo para os usos comercial e ou serviços, ou criando espaços de fruição pública, e o restante como áreas comuns de qualquer uso e atenda da Lei complementar.

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 34: Simulação situação atual e proposta, SVP



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Setor de Vias Secundárias – SVS

Descrição: compreende os lotes lindeiros às vias com funções coletoras, adequadas à implantação de atividades que sirvam de apoio à população de um bairro ou setor e que permitam um maior adensamento do bairro.

Tabela 26: Parâmetros Urbanísticos Setor de Vias Secundárias

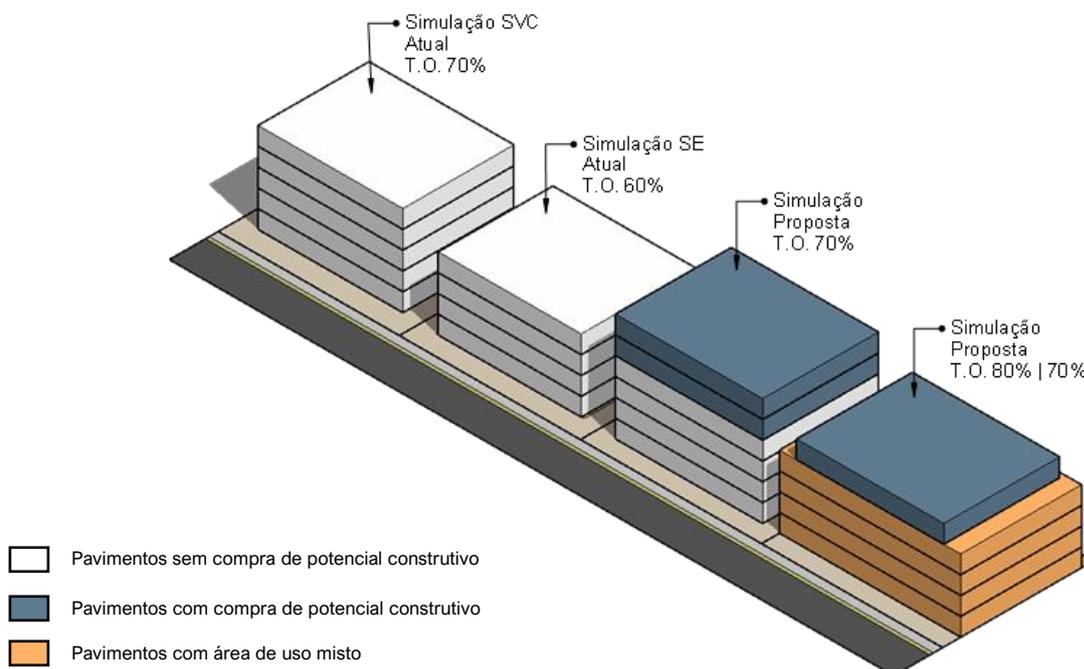
SITUAÇÃO ATUAL - SETOR DE VIAS COLETORAS											
Situação	Parâmetro		Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	C.A.	T.O.	FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	3,50	70%	3,00	1,50	750,00	525,00	3,50	3,60	6,00	3,00	15,00

PROPOSTA - SETOR DE VIAS SECUNDÁRIAS												
Situação	Parâmetro		Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)	
	C.A.	T.O.	FR	Demais				FR	L	FU		
												Bás.
Sem restrição	3,00	4,00	70%	3,00	1,50	750,00	525,00	4,00	3,90	6,60	3,30	18,00
	3,00	4,00	70%	3,00	1,50	750,00	525,00	4,00	3,00	5,00	2,50	15,00
			80%*	Facultativo	3,00				-	2,00		

* Permitido 80% até a altura máxima de 12 metros, desde que se utilize pelo menos 25% da área útil do pavimento térreo para os usos comercial e ou serviços, ou criando espaços de fruição pública, e o restante como áreas comuns de qualquer uso e atenda da Lei complementar.

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 35: Simulação situação atual e proposta, SVS



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Setor de Vias Marginais – SVM

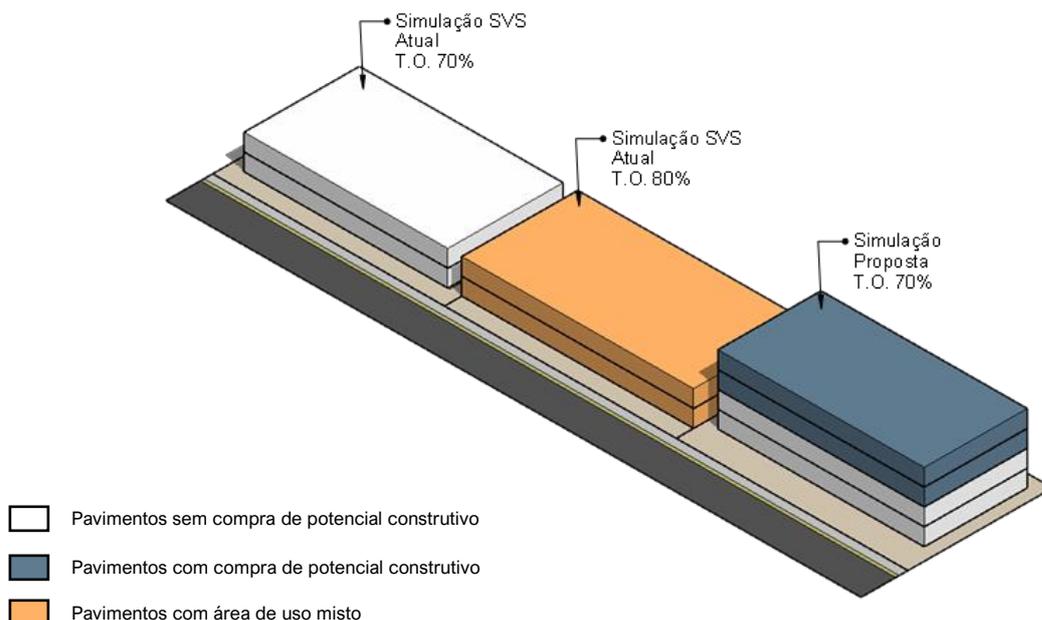
Descrição: compreende os lotes lindeiros ao anel viário e às rodovias, adequadas às atividades industriais, comerciais e de serviços onde não é permitido o uso residencial.

Tabela 27: Parâmetros Urbanísticos Setor de Vias Marginais

SITUAÇÃO ATUAL - SETOR DE VIAS DE SERVIÇOS											
Situação	Parâmetro		Simulação				Gabarito (m)				
	C.A.	T.O.	Área		C.A.	Afastamentos (m)					
			Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	Utilizado	FR	L	FU			
Sem restrição	1,40	70%	1.000,00	700,00	1,40	3,00	4,20	2,10			6,00
	2,40	80%*	1.000,00	800,00	1,60	3,00	-	2,00			6,00
PROPOSTA - SETOR DE VIAS MARGINAIS											
Situação	Parâmetro		Simulação				Gabarito (m)				
	C.A.	T.O.	Área		C.A.	Afastamentos (m)					
	Bás.	Máx.	Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	Utilizado	FR	L	FU			
Sem restrição	1,50	2,50	1.000,00	700,00	2,50	5,00	4,40	2,20			12,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 36: Simulação situação atual, SVS



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Setor de Vias Especiais I – SVE I

Descrição: compreende os lotes lindeiros às vias de ligação localizadas dentro de zonas predominantemente residenciais, adequadas à implantação de atividades comerciais e de serviços que sirvam de apoio à população de um bairro ou setor, onde não é permitido o uso de habitação multifamiliar vertical.

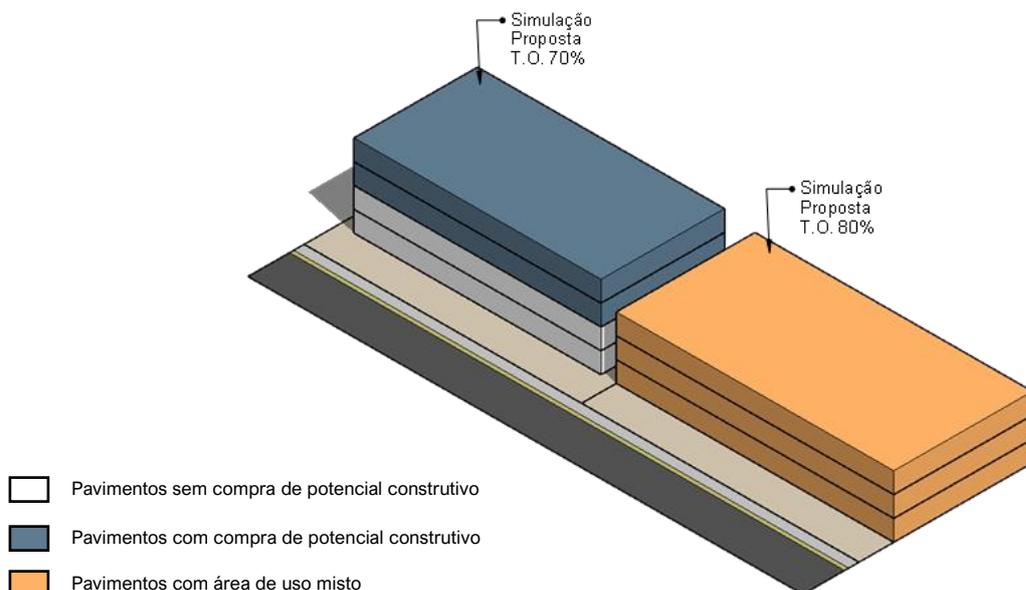
Tabela 28: Parâmetros Urbanísticos Setor de Vias Marginais I

PROPOSTA - SETOR DE VIAS MARGINAIS												
Situação	Parâmetro					Simulação						
	C.A.		T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.		FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	1,50	2,50	70%	5,00	1,50	1.000,00	700,00	2,50	5,00	4,40	2,20	12,00
restrição	1,50	2,50	80%*	5,00	1,50	1.000,00	800,00	2,40	5,00	3,80	1,90	9,00

* Permitido 80% até a altura máxima de 12 metros, desde que se utilize pelo menos 25% da área útil do pavimento térreo para os usos comercial e ou serviços, ou criando espaços de fruição pública, e o restante como áreas comuns de qualquer uso e atenda da Lei complementar.

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 37: Simulação proposta, SVE I



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Setor de Vias Especiais II – SVE II

Descrição: compreende os lotes lindeiros às vias de ligação localizadas dentro de zonas predominantemente residenciais, adequadas à implantação de atividades comerciais e de serviços, que sirvam de apoio à população de um bairro, onde não é permitido o uso de habitação multifamiliar vertical.

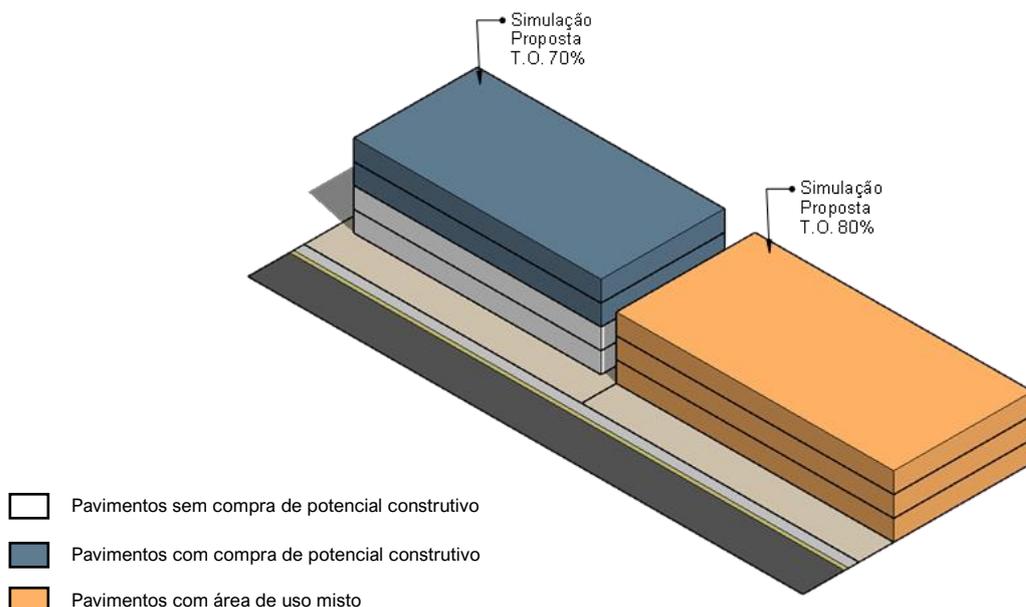
Tabela 29: Parâmetros Urbanísticos Setor de Vias Marginais II

PROPOSTA - SETOR DE VIAS MARGINAIS												
Situação	Parâmetro					Simulação						
	C.A.		T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.		FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	1,50	2,50	70%	5,00	1,50	1.000,00	700,00	2,50	5,00	4,40	2,20	12,00
restrição	1,50	2,50	80%*	5,00	1,50	1.000,00	800,00	2,40	5,00	3,80	1,90	9,00

* Permitted 80% até a altura máxima de 12 metros, desde que se utilize pelo menos 25% da área útil do pavimento térreo para os usos comercial e ou serviços, ou criando espaços de fruição pública, e o restante como áreas comuns de qualquer uso e atenda da Lei complementar.

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 38: Simulação proposta, SVE II



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona de Urbanização Específica 1 – ZUE 1 - Complexo Turístico Interlagos

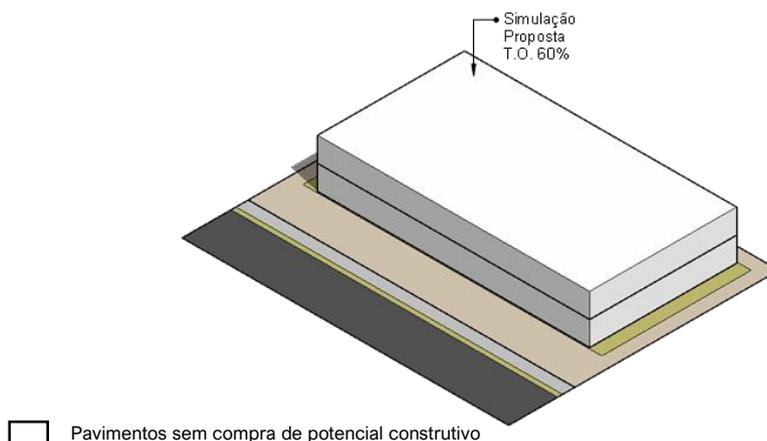
Descrição: : visa o desenvolvimento das atividades voltadas ao turismo, comércio, serviços, indústria de baixo impacto ambiental local, lazer e a proteção dos patrimônios naturais e edificados.

Tabela 30: Parâmetros Urbanísticos Zona de Urbanização Específica 1- Complexo Turístico Interlagos

		PROPOSTA										
Parâmetro		Simulação										
Situação	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)	
			FR	Demais				FR	L	FU		
Sem restrição	1,20	60%	5,00	1,50	1.000,00	600,00	1,20	5,00	3,00	1,50	6,00	

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 39: Simulação proposta, ZUE 1



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona de Urbanização Específica 2 – ZUE 2 – Marielza

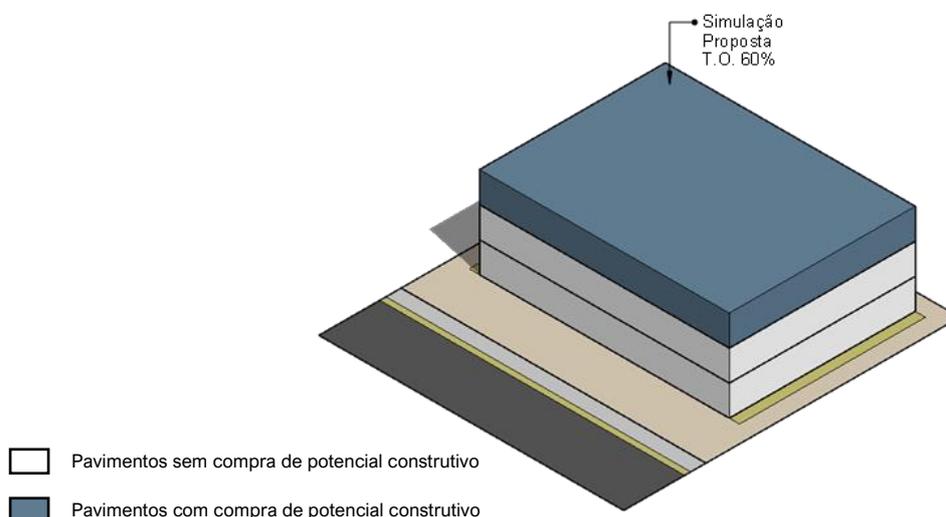
Descrição: compreende a área da Vila Marielza, voltada para o uso habitacional e atividades de pequeno e médio porte, compatíveis com este uso.

Tabela 31: Parâmetros Urbanísticos Zona de Urbanização Específica 2– Marielza

PROPOSTA												
Parâmetro						Simulação						
Situação	C.A.		T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
	Bás.	Máx.		FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	1,50	2,00	60%	5,00	1,50	750,00	450,00	1,80	5,00	3,40	1,70	9,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 40: Simulação proposta, ZUE 2



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona de Urbanização Específica 3 – ZUE 3 - Catuçaba

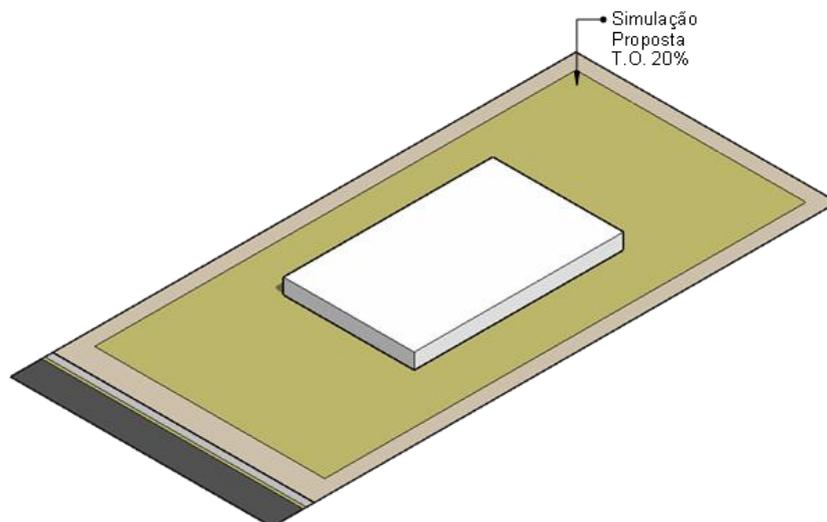
Descrição: compreende o loteamento aprovado com Sítio de Recreio, na Macrozona Rural, com lotes de área mínima de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) que possuem infraestrutura precária, destinados ao uso residencial unifamiliar, onde é permitida a implantação de atividades comerciais e de serviços que sirvam de apoio à população local.

Tabela 32: Parâmetros Urbanísticos Zona de Urbanização Específica 3 - Catuçaba

SITUAÇÃO PROPOSTA												
Parâmetro						Simulação						
Situação	C.A.		T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m²)	Área por Pavimento (m²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)
				FR	Demais				FR	L	FU	
Sem restrição	0,20	20%		5,00	3,00	5.000,00	1.000,00	0,20	5,00	6,00	3,00	3,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 41: Simulação proposta, ZUE 3



Pavimentos sem compra de potencial construtivo

Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

Zona de Urbanização Específica 4 – ZUE 4 – Park dos Cedros

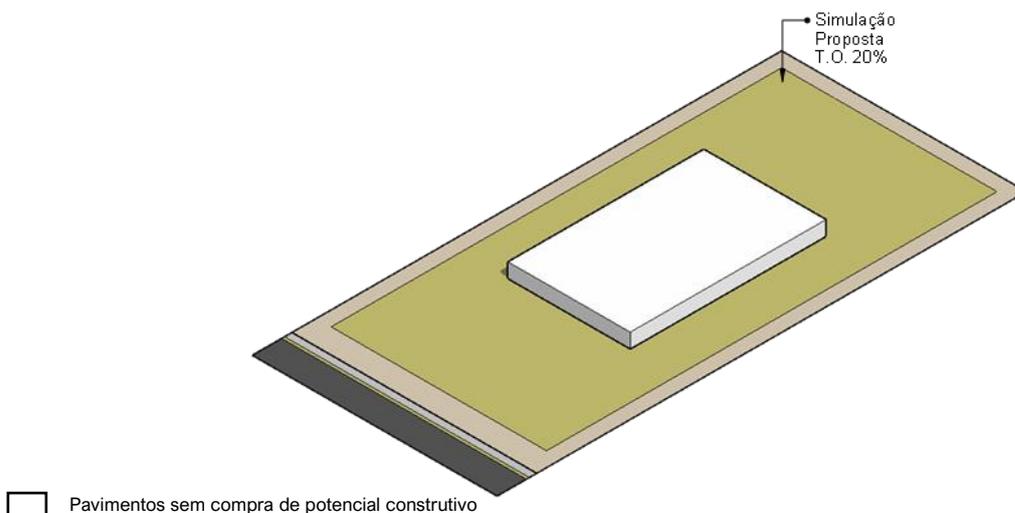
Descrição: compreende o loteamento aprovado como Sítio de Recreio, Macrozona Rural, com lotes de área mínima de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) que possuem infraestrutura precária, destinados ao uso residencial unifamiliar, onde é permitida a implantação de atividades comerciais e de serviços que sirvam de apoio à população local.

Tabela 33: Parâmetros Urbanísticos Zona de Urbanização Específica 4 – Park dos Cedros

		SITUAÇÃO PROPOSTA										
Parâmetro		Simulação										
Situação	C.A.	T.O.	Afastamentos (m)		Área Terreno (m ²)	Área por Pavimento (m ²)	C.A. Utilizado	Afastamentos (m)			Gabarito (m)	
			FR	Demais				FR	L	FU		
Sem restrição	0,20	20%	5,00	3,00	5.000,00	1.000,00	0,20	5,00	6,00	3,00	3,00	

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 2011. Consórcio Cidadania, 2024.

Figura 42: Simulação proposta, ZUE 4



Elaboração: Consórcio Cidadania, 2024.

3.4.2 Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

São conceitos para os Parâmetros Uso e Ocupação do Solo:

- a. **afastamento:** é a menor distância entre duas edificações, ou entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde ela se situa;
- b. **coeficiente de aproveitamento básico:** é o fator numérico pelo qual se multiplica a área do lote para obtenção da área total básica permitida de construção;
- c. **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;
- d. **equipamentos sociais e comunitários:** são equipamentos públicos de apoio à comunidade para fins de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, administração pública, segurança, assistência social e similares;
- e. **fachada ativa:** corresponde à ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos por uso não residencial com acesso aberto à população e abertura para o logradouro, com o objetivo de promover usos mais dinâmicos dos passeios públicos em interação com atividades instaladas nos térreos das edificações a fim de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos e evitar a multiplicação de planos fechados na interface entre as construções e o passeio público;
- f. **fruição pública:** uso público de área localizada no pavimento térreo que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos, com o objetivo de estimular e melhorar a oferta de áreas qualificadas para o uso público com que privilegiem o pedestre e promovam o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico;
- g. **habitação de interesse social:** são as unidades construídas dentro de loteamento de interesse social, destinados à população com renda familiar mensal de até 5 (cinco) salários-mínimos;
- h. **habitação multifamiliar horizontal:** compreende edificações correspondentes a mais de uma habitação por lote, compostas de térreo e/ou pavimento superior;

- i. **habitação multifamiliar vertical:** compreende edificações correspondentes a mais de uma habitação por lote, acima de dois pavimentos;
- j. **habitação unifamiliar:** compreende edificações correspondentes a uma única habitação por lote;
- k. **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;
- l. **transferência de potencial construtivo:** é o mecanismo que permite ao proprietário de imóvel privado ou público a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir;

Tabela 34: Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano

Zona	Taxa de Ocupação (A)	CA Básico	CA Máximo	Afastamento Frontal	Demais afastamentos	Testada mínima	Área mínima	Gabarito Máximo
ZC1	100% =< 12m	3,5	5,0	Facultativo	Facultativo	10	250,00 m ²	-
	70% > 12 m (B)							
ZC2	60% (C)	3,0	4,0	3,0	1,5 (D)	10	250,00 m ²	-
ZCF	70%	1,5	1,5	Facultativo	1.5 (D)	10	250,00 m ²	10 m
ZR1/A	60%	1,2	1,2	3,0	1.5 (D)	12/20 (E)	360,00 m ² / 1.000,00 m ² (E)	10 m
ZR1/B	60%	1,2	1,2	3,0 (F)	1,5 (F)	12/20 (E) (F)	360,00 m ² / 1.000,00 m ² (E) (F)	10 m (F)
ZR2	60% =< 12m	2,5	3,5	3,0	1,5 (D)	10	250,00 m ²	-
	45% p/ H2V > 12 m (G)							
ZR3	60% p/ H1	1,2	1,2	3,0 (F)	1.5 (D) (F)	12 (F)	360,00 m ² (F)	10 m (F)
	60% =< 12 m	2,5	5,0	3,0	1,5 (D)	12	360,00 m ²	-
	50% p/ H2V > 12 m (C)							
ZM	60% =< 12m	2,5	4,0	3,0	1,5 (D)	10	250,00 m ²	-
	50% p/ H2V > 12 m (C)							
ZEIS I	80% lotes =< 200 m ²	1,2	1,2	3,0	1,5 (D)	6	150,00 m ²	10 m
	60% =<12 m	2,5	3,5	3,0	1,5 (D)	10	250,00 m ²	
	50% p/ H2V > 12 m (C)					20	500,00 m ²	-
ZEIS II	80%	1,2	1,2	3,0	1,5 (D)	6	200,00 m ²	10 m
ZPA/ A	60% (H)	2,5	2,5	3,0	1,5 (D)	10	250,00 m ²	10 m
ZPA/ B	60% (H)	2,5	2,5	3,0	1,5 (D)	10	250,00 m ²	10 m
ZPA/ C	Na Região C da ZPA, os parâmetros urbanísticos serão definidos pela Administração Aeroportuária local, ou outro órgão equivalente, com a anuência do órgão municipal de planejamento urbano.							
ZT	60% =< 12 m	1,5	2,0	3,0	1,5 (D)	10	250,00 m ²	

Zona	Taxa de Ocupação (A)	CA Básico	CA Máximo	Afastamento Frontal	Demais afastamentos	Testada mínima	Área mínima	Gabarito Máximo
	50% p/ H2V > 12 m (C)	2,5	3,5	3,0	1,5 (D)	10	250,00 m ²	-
ZI	60%	1,2	2,0	5,0	3,0	14	500,00 m ²	-
ZCE	60%	2,0	2,5	5	3	20	1.000,00 m ² / 2.500,00 (E)	-
ZU	VER DESCRIÇÃO PRÓPRIA - Parâmetros Urbanísticos para a Zona Universitária - ZU (I)							
ZTEC	VER DESCRIÇÃO PRÓPRIA - Parâmetros Urbanísticos para a Zona Tecnológica - ZTEC							
ZCH A	60% P/ H1	1,2	1,2	3,0	1,5 (D)	10	250,00 m ²	10 m
	60% p/ H2V=<12 m	2,0	3,0	3,0	1,5	10	250,00 m ²	12 m
	50% p/ H2V > 12 m (C)					20	2.500,00 m ²	24 m
ZCH B	60% P/ H1	1,2	1,2	3,0	1,5 (D)	20	1.000,00 m ²	10 m
	80% p/ H2h	1,5	2,0	3,0	1,5 (D)	20	1.000,00 m ²	10 m
ZCH C	60% P/ H1	1,2	1,2	3,0	1,5 (D)	50	5.000,00 m ²	10 m
	80% p/ H2h	1,5	2,0	3,0	1,5 (D)	50	5.000,00 m ²	10 m
ZRPA	20%	0,2	0,2	5,0	1,5	50(E)	5.000,00 m ² (E)	10 m
ZPP	20%	0,2	0,2	5,0	3,0	50	5.000,00 m ²	10 m
ZPL	20% (J)	0,2	0,2	Facultativo	Facultativo	-	-	-
SVP	70% (B)	3,5	5	3,0	1,5 (D)	10	250,00 m ²	-
SVS	70% (B)	3,0	4,0	3,0	1,5 (D)	10	250,00 m ²	-
SVM	70%	1,5	2,5	5	1,5 (D)	20	1.000,00 m ²	12 m
SVE I	70% (B)	1,5	2,5	3,0 / 5,0 (E)	1,5 (D)	12/20 (E)	360,00 m ² / 1.000,00 m ² (E)	12 m
SVE II	70% (B)	1,5	2,5	3,0 / 5,0 (E)	1,5 (D)	12/20 (E)	360,00 m ² / 1.000,00 m ² (E)	12 m
ZUE 1	60%	1,2	1,2	5,0	1,5	20	1.000,00 m ²	24 m
ZUE 2	60%	1,5	2,0	5,0	1,5 (D)	10	250,00 m ²	10 m

Zona	Taxa de Ocupação (A)	CA Básico	CA Máximo	Afastamento Frontal	Demais afastamentos	Testada mínima	Área mínima	Gabarito Máximo
ZUE 3	20%	0,2	0,2	5,0	3,0	50	5.000,00 m ²	10 m
ZUE 4	20%	0,2	0,2	5,0	3,0	50	5.000,00 m ²	10 m
ZD	60%	1,5	2,0	3,0	1,5 (D)	10	250,00 m ²	12 m

A - A taxa de ocupação máxima dos lotes existentes com área igual ou inferior a 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados) será de 85% (oitenta e cinco por cento), sendo mantido o coeficiente de aproveitamento máximo da zona.

B - Permitido 80% até a altura máxima de 12 metros, desde que se utilize pelo menos 25% da área construída do pavimento térreo para os usos comercial e ou serviços, ou criando espaços de fruição pública, e o restante como áreas comuns de qualquer uso e atenda as características dos Artigos 56 e 58, desta Lei complementar.

C - Permitido 70% até a altura máxima de 12 metros, desde que se utilize pelo menos 25% da área construída do pavimento térreo para os usos comercial e ou serviços, ou criando espaços de fruição pública, e o restante como áreas comuns de qualquer uso e atenda as características dos Artigos 56 e 58, desta Lei complementar.

D - Permitido utilizar os Afastamentos Laterais e de Fundo no trecho da edificação que não tiver abertura, até a altura máxima de 12 metros.

E - De acordo com as características do loteamento original.

F - De acordo com as restrições da loteadora registrado em cartório.

G - Permitido 60% até a altura máxima de 12 metros nas áreas comuns de qualquer uso, ou 70% desde que utilize pelo menos 25% da área útil do pavimento térreo criando espaços de fruição pública e o restante como áreas comuns de qualquer uso e atenda as características do Art. 43, desta Lei complementar.

H - Na ZPA, nenhuma construção poderá ser coberta de material refletivo.

I - Excetua-se do Campus Jardim Umuarama os lotes inseridos na quadra 23, do loteamento Jardim Umuarama, aprovado sob o nº 590 em 29/12/1966, que possuirá o zoneamento de Zona Mista.

J - Apenas para implantação de estruturas de apoio para parques lineares.

Classificação dos Usos Urbanos:

Os usos do solo serão classificados quanto à sua natureza, subdividindo-se em categorias quanto à dimensão do lote, porte da edificação e atividade, conforme descrito a seguir:

1. HABITAÇÃO (H):

- a. Habitação Unifamiliar (H1);
- b. Habitação Multifamiliar Horizontal (H2h);
- c. Habitação Multifamiliar Vertical (H2v);
- d. Habitação de Interesse Social (H3).

2. COMÉRCIO (C):

- a. Comércio Local (C1);
- b. Comércio Varejista Diversificado (C2);
- c. Comércio Especial e/ou Atacadista de pequeno porte (C3P);
- d. Comércio Especial e/ou Atacadista de médio porte (C3M);
- e. Comércio Especial e/ou Atacadista de grande porte (C3G);
- f. Comércio Atacadista Especial I de pequeno porte (C4P);
- g. Comércio Atacadista Especial I de médio porte (C4M);
- h. Comércio Atacadista Especial I grande porte (C4G);
- i. Comércio Atacadista Especial II (C5).

3. SERVIÇOS (S):

- a. Serviço Local (S1);
- b. Serviço Diversificado (S2);
- c. Serviço Especial de baixo impacto de pequeno porte (S3P);
- d. Serviço Especial de baixo impacto de médio porte (S3M);
- e. Serviço Especial de baixo impacto de grande porte (S3G);
- f. Serviço Especial de médio impacto de pequeno porte (S4P);
- g. Serviço Especial de médio impacto de médio porte (S4M);
- h. Serviço Especial de médio impacto de grande porte (S4G);
- i. Serviço Especial de alto impacto (S5).

4. INDÚSTRIA (I):

- a. Indústria Artesanal (I1);
- b. Indústria de Pequeno Porte (I2);
- c. Indústria de Médio Porte (I3);
- d. Indústria de Grande Porte (I4).
- e. Indústria Especial (I5)

5. MISTO (M):

- a. Residencial com comércio e/ou serviços

* PORTE DE COMÉRCIO E SERVIÇOS C3 E S3:

- Pequeno porte: Com área construída menor ou igual a 250,00;

- Médio porte: Com área construída maior que 250,00 e igual ou menor que 500,00;

- Grande porte: Com área construída maior que 500,00.

* PORTE DE COMÉRCIO E SERVIÇOS C4 E S4:

- Pequeno porte: Com área construída menor ou igual a 1000,00;
- Médio porte: Com área construída maior que 1000,00 e igual ou menor que 2500,00;
- Grande porte: Com área construída maior que 2500,00.

* PORTE DE INDÚSTRIAS:

- Industria Artesanal: Com área construída menor ou igual a 250,00 , não perigosa e não incômoda.
- Pequeno porte: Com área construída menor ou igual a 1000,00 , não perigosa e não incômoda.
- Médio porte: Com área construída maior que 1000,00 e igual ou menor que 2500,00
- Grande porte: Com área construída maior que 2500,00

* Centros Comerciais (apenas referência)

- CC1 – C2 – Com área construída igual ou inferior a 1000,00
- CC1 – C3P – Com área construída igual ou inferior a 2500,00
- CC1 – C3M – Com área construída superior a 5000,00

As especificações de adequação de cada uso às zonas são aquelas expressas na **Quadro 12**, constantes do ANEXO III - Quadro de Adequação dos Usos às Zonas desta lei complementar e se classificam em usos Permitidos (PT), Permissível (PM) e usos Proibidos (P).

- a. **uso misto:** é a implantação de dois ou mais usos, diferentes entre si, num mesmo lote, sendo um dos usos o uso habitacional;
- b. **uso proibido (P):** é o uso incompatível com a conceituação da zona e que não pode ser implantado;
- c. **uso permissível (PM):** são os usos não previstos como permitido, porém passíveis de serem admitidos nas zonas e setor de vias, mediante apresentação de estudo elaborado por profissional habilitado e autorizado pela comissão especial de planejamento urbano.

Quadro 12: Adequação dos Usos às Zonas

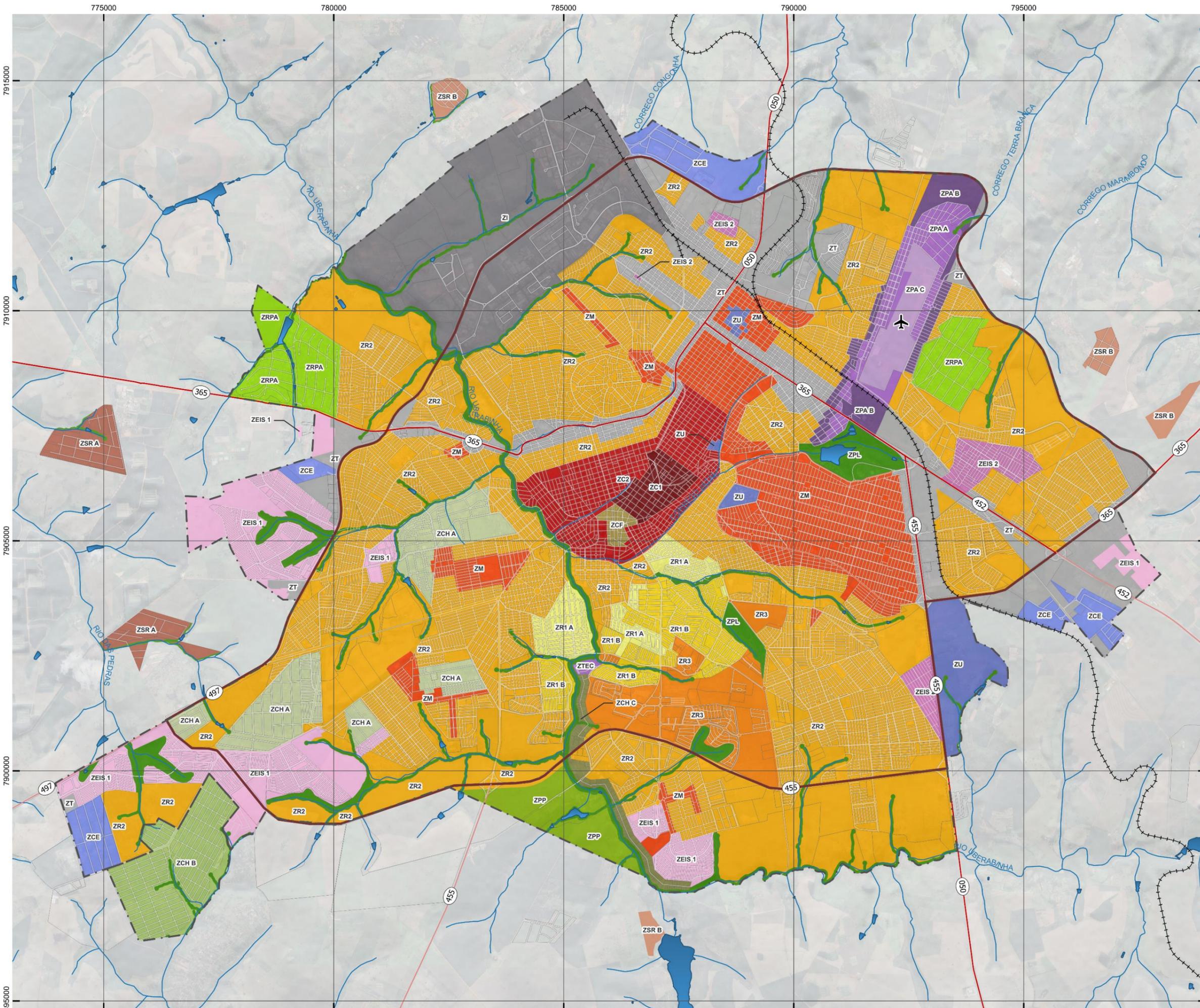
ZONAS	H1	H2h	H2v	H3	C1	C2	C3P	C3M	C3G	C4P	C4M	C4G	C5	S1	S2	S3P	S3M	S3G	S4P	S4M	S4G	S5	I1	I2	I3	I4	I5
ZC1	A	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	A	A	P	P	P
ZC2	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P
ZCF	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	P	A	A	PM	P	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P
ZR1 / A	A	A	P	P	A	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ZR1 / B	A	P (1)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ZR2	A	A	A	A	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P
ZR3	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	P	A	A	PM	P	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P
ZM	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P
ZEIS I	A	A	A	A	A	A	PM	PM	P	P	P	P	P	A	A	PM	PM	P	P	P	P	P	A	A	PM	P	P
ZEIS II	A	A	A	A	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	A	P	A	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P
ZPA A	A	A	P	P	A	A	A	A	A	PM	PM	P	P	A	A	A	A	A	PM	PM	P	P	A	PM	P	P	P
ZPA B	A	A	P	P	A	A	A	A	A	A	PM	PM	P	A	A	A	A	A	A	PM	PM	P	A	PM	P	P	P
ZPA C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P

ZT	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	A	A	A	PM	P
ZI (2)	P	P	P	P	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
ZCE (3)	P	P	P	P	A	A	A	A	A	A	A	A	PM	A	A	A	A	A	A	A	A	PM	A	A	A	PM	P (4)
ZU (5)	P	P	P	P	A	A	A	A	A	PM	PM	PM	P	A	A	A	A	A	PM	PM	PM	P	A	A	PM	PM	P
ZTEC	P	P	P	P	A	A	A	A	A	PM	PM	PM	P	A	A	A	A	A	PM	PM	PM	P	A	A	PM	PM	P
ZCH/A (6)	A	A	A	A	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	A	PM(2)	PM	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P
ZCH/B (6)	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	A	A	A	PM	PM	PM	PM	P	P	A	A	P	P	P
ZCH/C (6)	A	A	P	P	A	PM	P	P	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ZRPA	A	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ZPP	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ZPL	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
SVP	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	PM	PM	P	A	A	A	A	A	A	PM	PM	P	A	A	PM	P	P
SVS	A	A	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	A	A	P	P	P
SVM	P	P	P	P	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P
SVE I	A	A	P	P	A	A	A	A	A	P	P	P	P	A	A	A	A	A	P	P	P	P	A	A	P	P	P

SVE II	A	A	P	P	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P
ZUE 1	A	A	A	P	A	A	PM	P	P	P	P	P	P	A	A	PM	P	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P
ZUE 2	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	A	A	A	PM (3)	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P
ZUE 3	A	P	P	P	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P	P	P	P	P	PM	P	P	P	P
ZUE 4	A	P	P	P	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P	P	P	P	P	PM	P	P	P	P
ZD (7)	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	A	A	A	PM(3)	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P
ZONAS	H1	H2h	H2v	H3	C1	C2	C3P	C3M	C3G	C4P	C4M	C4G	C5	S1	S2	S3P	S3M	S3G	S4P	S4M	S4G	S5	I1	I2	I3	I4	I5
ZC1	A	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	A	A	P	P	P
ZC2	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P
ZCF	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	P	A	A	PM	P	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P
ZR1 / A	A	A	P	P	A	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ZR1 / B	A	P (1)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ZR2	A	A	A	A	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P
ZR3	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	P	A	A	PM	P	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P
ZM	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P
ZEIS I	A	A	A	A	A	A	PM	PM	P	P	P	P	P	A	A	PM	PM	P	P	P	P	P	A	A	PM	P	P
ZEIS II	A	A	A	A	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	A	P	A	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P
ZPA A	A	A	P	P	A	A	A	A	A	PM	PM	P	P	A	A	A	A	A	PM	PM	P	P	A	PM	P	P	P
ZPA B	A	A	P	P	A	A	A	A	A	A	PM	PM	P	A	A	A	A	A	A	PM	PM	P	A	PM	P	P	P
ZPA C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ZT	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	A	A	A	PM	P

ZI (2)	P	P	P	P	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
ZCE (3)	P	P	P	P	A	A	A	A	A	A	A	PM	A	A	A	A	A	A	A	A	PM	A	A	A	PM	P(4)	
ZU (5)	P	P	P	P	A	A	A	A	A	PM	PM	PM	P	A	A	A	A	A	PM	PM	PM	P	A	A	PM	PM	P
ZTEC	P	P	P	P	A	A	A	A	A	PM	PM	PM	P	A	A	A	A	A	PM	PM	PM	P	A	A	PM	PM	P
ZCH/A (6)	A	A	A	A	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	A	PM(2)	PM	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P
ZCH/B (6)	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	A	A	A	PM	PM	PM	PM	P	P	A	A	P	P	P
ZCH/C (6)	A	A	P	P	A	PM	P	P	P	P	P	P	P	A	PM	P(2)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ZRPA	A	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ZPP	A	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ZPL	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
SVP	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	PM	PM	P	A	A	A	A	A	A	PM	PM	P	A	A	PM	P	P
SVS	A	A	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	A	A	P	P	P
SVM	P	P	P	P	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P
SVE I	A	P	P	P	A	A	A	A	A	P	P	P	P	A	A	A	A	A	P	P	P	P	A	A	P	P	P
SVE II	A	P	P	P	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P
ZUE 1	A	A	A	P	A	A	PM	P	P	P	P	P	P	A	A	PM	P	P	P	P	P	P	A	PM	P	P	P
ZUE 2	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	A	A	A	PM(3)	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P
ZUE 3	A	P	P	P	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P	P	P	P	P	PM	P	P	P	P
ZUE 4	A	P	P	P	A	A	P	P	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P	P	P	P	P	PM	P	P	P	P
ZD (7)	A	A	A	A	A	A	A	PM	P	P	P	P	P	A	A	A	PM(3)	P	P	P	P	P	A	A	P	P	P

1. Exceto nos Loteamentos Itapema Sul e Jardim Indáia, onde é permitido o uso H2h, bem como no caso de ser permitido pela restrição da loteadora registrada em cartório;
 2. As atividades relacionadas ao processamento de petróleo deverão ser instaladas apenas no DIQUE.
 3. Na ZCE somente são permitidos usos não poluentes.
 4. No Loteamento denominado "Chácaras Bonanza", aprovado sob o nº 4368 em 30/06/1977, o uso I5 será considerado Permissível.
 5. Excetua-se do Campus Jardim Umuarama os lotes inseridos na quadra 23, do loteamento Jardim Umuarama, aprovado sob o nº 590 em 29/12/1966, que possuirá os usos conforme Zona Mista.
 6. Permitido o uso de Salão de Festas;
 7. São Permitidos Postos de Combustíveis em lotes a partir de 400,00 m²
- * Os usos em desconformidade com o zoneamento, implantados anteriormente a esta lei complementar, serão tolerados.
* Os usos omissos serão analisados pela Comissão de Uso do Solo



- CONVENÇÕES**
- Perímetros Urbanos - Proposta
 - Quadras
 - Rodovias Federais
 - Rodovias Estaduais
 - Anel Viário
 - Sistema Viário
 - Ferrovia
 - Hidrografia
 - Massas d'água
 - Aeroporto

- LEGENDA**
- Zoneamento - Proposta**
- ZC1 - Zona Central 1
 - ZC2 - Zona Central 2
 - ZCE - Zona de Centros Empresariais
 - ZCF - Zona Cultural do Fundinho
 - ZCH A - Zona de Chácaras A
 - ZCH B - Zona de Chácaras B
 - ZCH C - Zona de Chácaras C
 - ZEIS 1 - Zona Especial de Interesse Social 1
 - ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2
 - ZI - Zona Industrial
 - ZM - Zona Mista
 - ZPA A - Zona de Proteção do Aeroporto A
 - ZPA B - Zona de Proteção do Aeroporto B
 - ZPA C - Zona de Proteção do Aeroporto C
 - ZPL - Zona de Preservação e Lazer
 - ZPP - Zona de Preservação Parcial
 - ZR1A - Zona Residencial 1A
 - ZR1B - Zona Residencial 1B
 - ZR2 - Zona Residencial 2
 - ZR3 - Zona Residencial 3
 - ZRPA - Zona Residencial de Proteção Ambiental
 - ZSR A - Zona de Sítios de Recreios A
 - ZSR B - Zona de Sítios de Recreios B
 - ZT - Zona de Transição
 - ZTEC - Zona Tecnológica
 - ZU - Zona Universitária

Fontes:
 Perímetros urbanos, quadras, sistema viário e ferrovia: PMU, 2024.
 Rodovias e aeroporto: Ministério da Infraestrutura, 2023. Eixo dutoviário e PEPF: IDE-Sisema, 2024. Hidrografia: PMU, 2019 e Associação Angá, 2018 (Bacia Rio Uberabinha). Massas d'água: Angá, 2018. Imagem de Satélite: Google Satellite, 2023. MDE: INPE.



Sistema de Projeção: UTM - Fuso 22S
 Datum Horizontal: SIRGAS 2000

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



ZONEAMENTO URBANO DA SEDE MUNICIPAL



Mapa 4: Zoneamento Urbano da Sede Municipal



- CONVENÇÕES**
- Limite Municipal
 - Perímetros Urbanos - Proposta
 - Rodovias Federais
 - Rodovias Estaduais
 - Anel Viário
 - Estradas Vicinais
 - Ferrovia
 - Hidrografia
 - Massas d'água
 - Aeroportos

- LEGENDA**
- Zonas de Sítios de Recreio
- ZSR A - Zona de Sítios de Recreios A
 - ZSR B - Zona de Sítios de Recreios B

Fontes:
 Perímetros urbanos e estradas vicinais: PMU, 2024. Rodovias, ferrovia e aeroportos: Ministério da Infraestrutura, 2023. Hidrografia e massas d'água: ANA, 2017.
 Imagem de Satélite: Google Satellite, 2023. MDE: INPE.



Sistema de Projeção: UTM - Fuso 22S
 Datum Horizontal: SIRGAS 2000

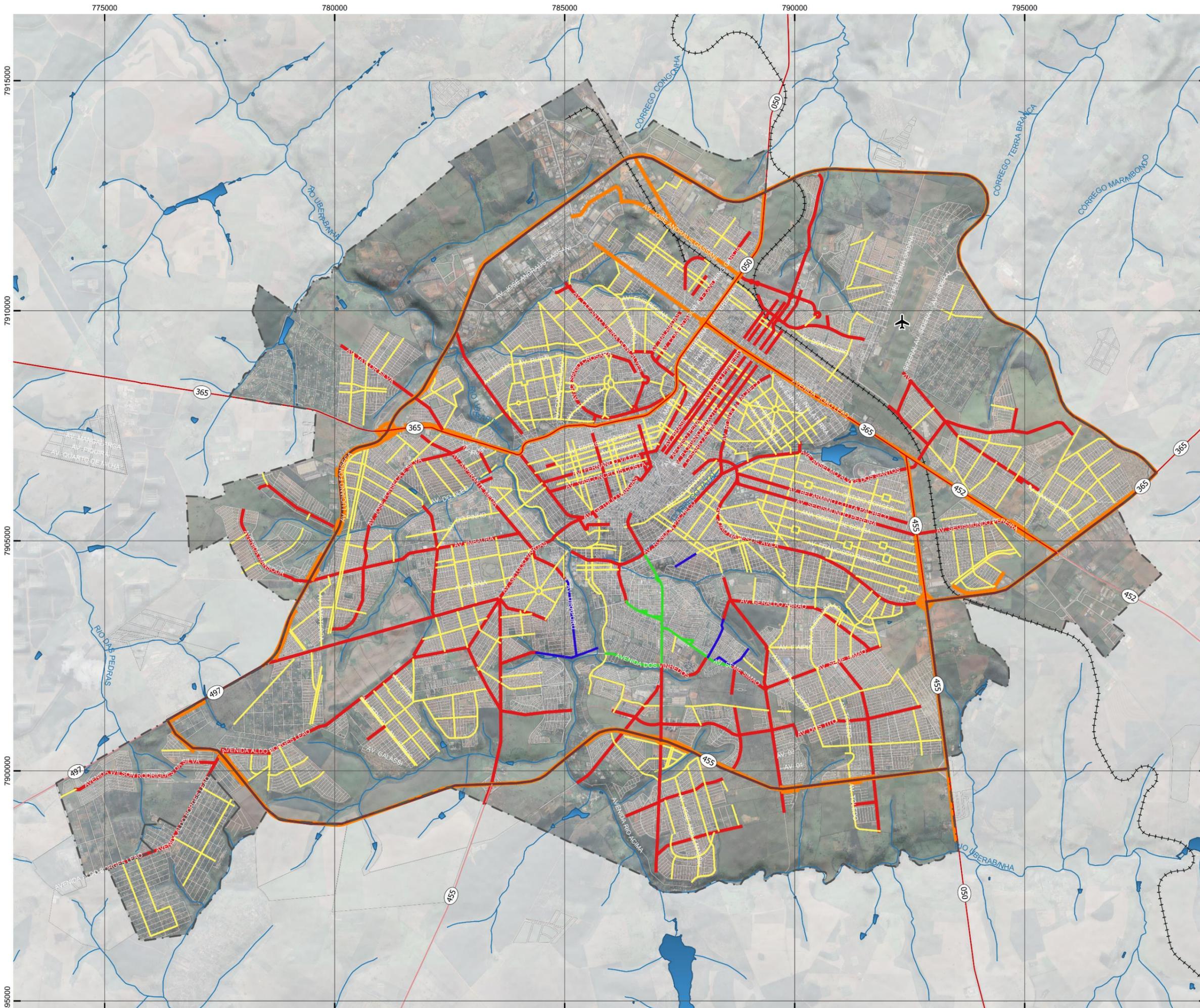
LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



ZONAS DE SÍTIO DE RECREIO



Mapa 5: Zonas de Sítio de Recreio



- CONVENÇÕES**
- Perímetros Urbanos - Proposta
 - Quadras
 - Rodovias Federais
 - Rodovias Estaduais
 - Anel Viário
 - Sistema Viário
 - Ferrovia
 - Hidrografia
 - Massas d'água
 - Aeroporto

- LEGENDA**
- Setores - Proposta
- Setor de Vias Principais
 - Setor de Vias Secundárias
 - Setor de Vias Marginais
 - Setor de Vias Especiais
 - Setor de Vias Especiais 2

Fontes:
 Perímetros urbanos, quadras, sistema viário, ferrovia e área de amortecimento do PEPF: PMU, 2024. Rodovias e aeroporto: Ministério da Infraestrutura, 2023. Hidrografia: PMU, 2019 e Associação Angá, 2018 (Bacia Rio Uberabinha). Massas d'água: Angá, 2018. Imagem de Satélite: Google Satellite, 2023. MDE: INPE.



Sistema de Projeção: UTM - Fuso 22S
 Datum Horizontal: SIRGAS 2000

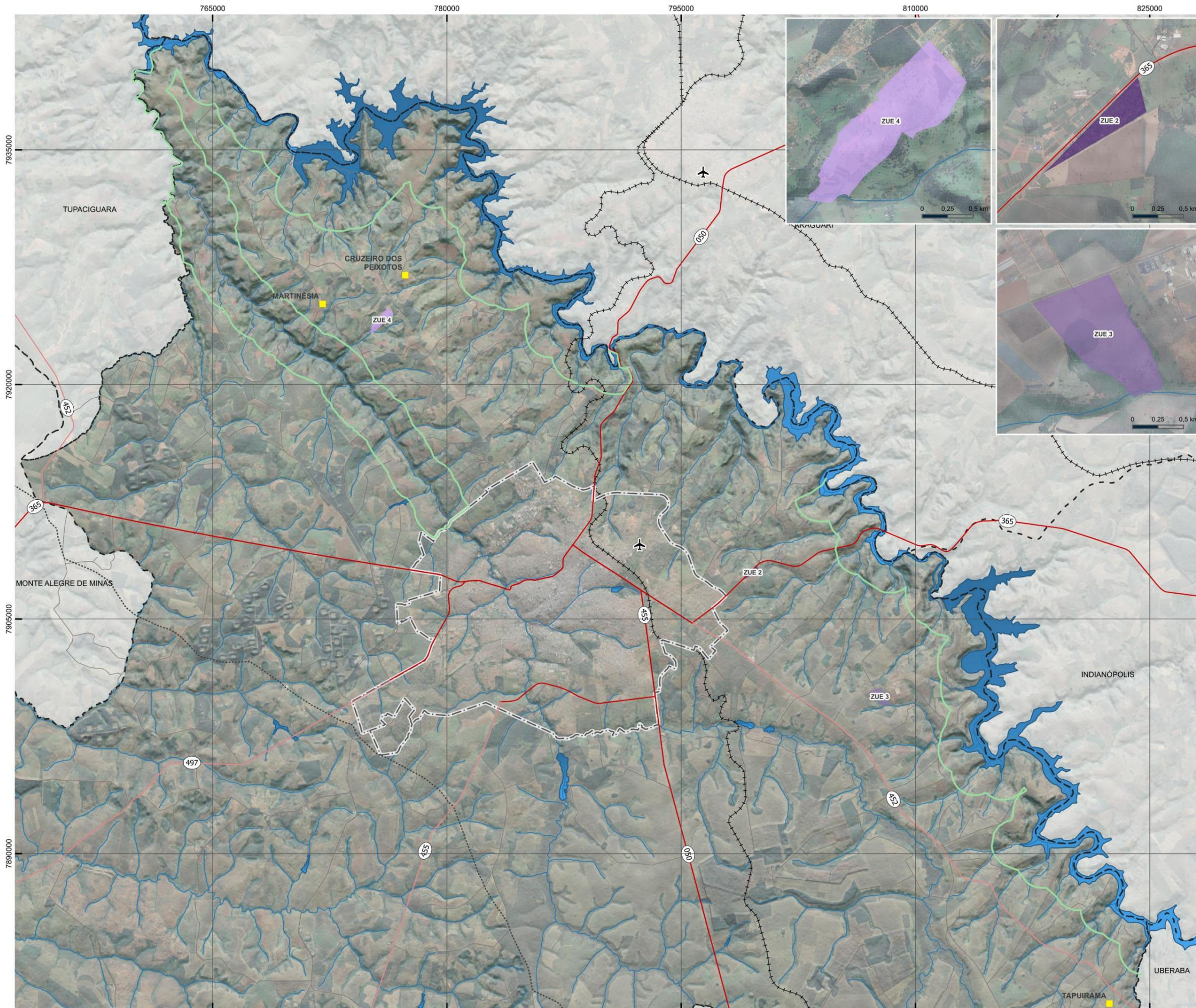
LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



SETORES DE VIAS



Mapa 6: Setores de Vias



CONVENÇÕES

- Limite Municipal
- Perímetros Urbanos - Proposta
- Vilas
- Rodovias Federais
- Rodovias Estaduais
- Anel Viário
- Estradas Vicinais
- Ferrovia
- Eixo Dutoviário
- Hidrografia
- Massas d'água

LEGENDA

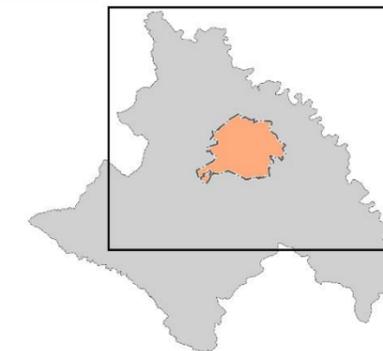
- Zonas de Urbanização Específica - ZUE
- ZUE 1 - Complexo Turístico Interlagos
 - ZUE 2 - Marielza
 - ZUE 3 - Catuçaba
 - ZUE 4 - Park dos Cedros

Fontes:
 Perímetros urbanos e estradas vicinais: PMU, 2024. Rodovias, ferrovia e aeroportos: Ministério da Infraestrutura, 2023. Eixo dutoviário: IDE-Sisema, 2024. Vilas: IBGE, 2010.
 Hidrografia e massas d'água: ANA, 2017.
 Imagem de Satélite: PMU, 2016. MDE: INPE.



Sistema de Projeção: UTM - Fuso 22S
 Datum Horizontal: SIRGAS 2000

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA



Mapa 7: Zonas de Urbanização Específica

3.4.3 Instrumentos do Estatuto da Cidade

O artigo 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, estabelece um conjunto de ferramentas destinadas a fornecer aos municípios os meios necessários para implementar uma política urbana que assegure o direito à cidade e a função social da propriedade.

As inovações e consolidações introduzidas pelo Estatuto da Cidade estão concentradas em três áreas principais: a introdução de novos instrumentos de natureza urbanística para orientar o uso e a ocupação do solo; a ampliação das possibilidades de regularização de posses urbanas; e a adoção de uma nova estratégia de gestão que promove a participação direta dos cidadãos nos processos decisórios que moldam o futuro da cidade (BRASIL, 2001).

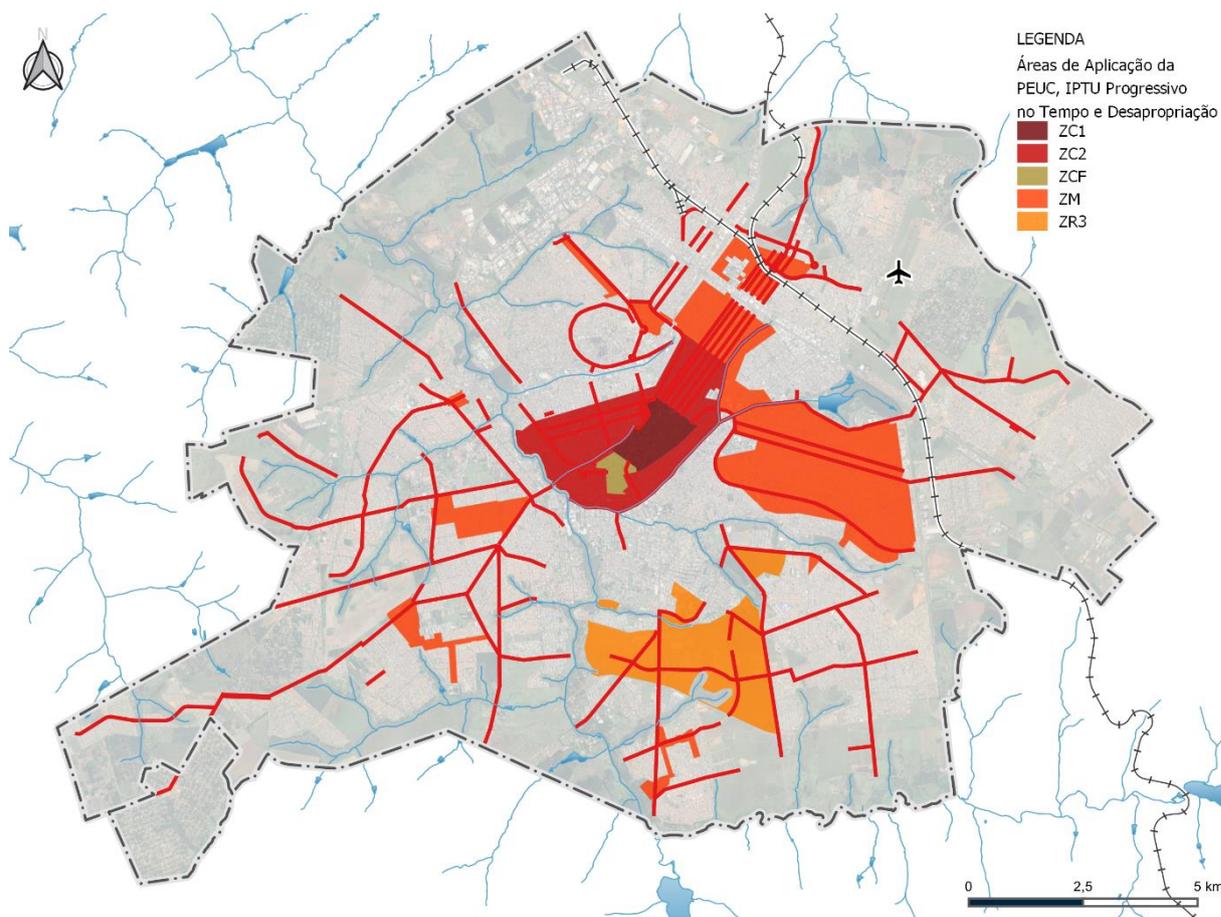
Os diversos instrumentos disponíveis para a administração pública têm o objetivo de organizar o espaço urbano de forma socialmente justa, combatendo a especulação imobiliária, promovendo a gestão democrática da cidade, implementando o direito a cidades sustentáveis e incentivando a regularização da urbanização e da posse de terras ocupadas por populações de baixa renda (BRASIL, 2001).

No contexto de Uberlândia, identificam-se os seguintes instrumentos urbanísticos: **Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC); Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo; Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública; Usucapião Especial de Imóvel Urbano; Direito de Superfície; Direito de Preempção; Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAU); Concessão Urbanística; Operação Urbana Consorciada; Transferência do Direito de Construir (TDC); Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); Consórcio Imobiliário e Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA)**, que estão detalhados no Produto 10 e cuja aplicação pode ser visualizada a seguir.

3.4.3.1 Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação

Áreas de Aplicação: I – Glebas com área igual ou maior que 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), situadas na **Zona Residencial 3 - ZR3** ou **Zona Mista - ZM**; II – Imóvel com taxa de ocupação do lote inferior a 20% (vinte por cento) localizados na **Zona Central 1 - ZC1, Zona Central 2 - ZC2, Zona Cultural do Fundinho - ZCF** ou **Setor de Vias Principais - SVP**.

Figura 43: Áreas de Aplicação da PEUC, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação.

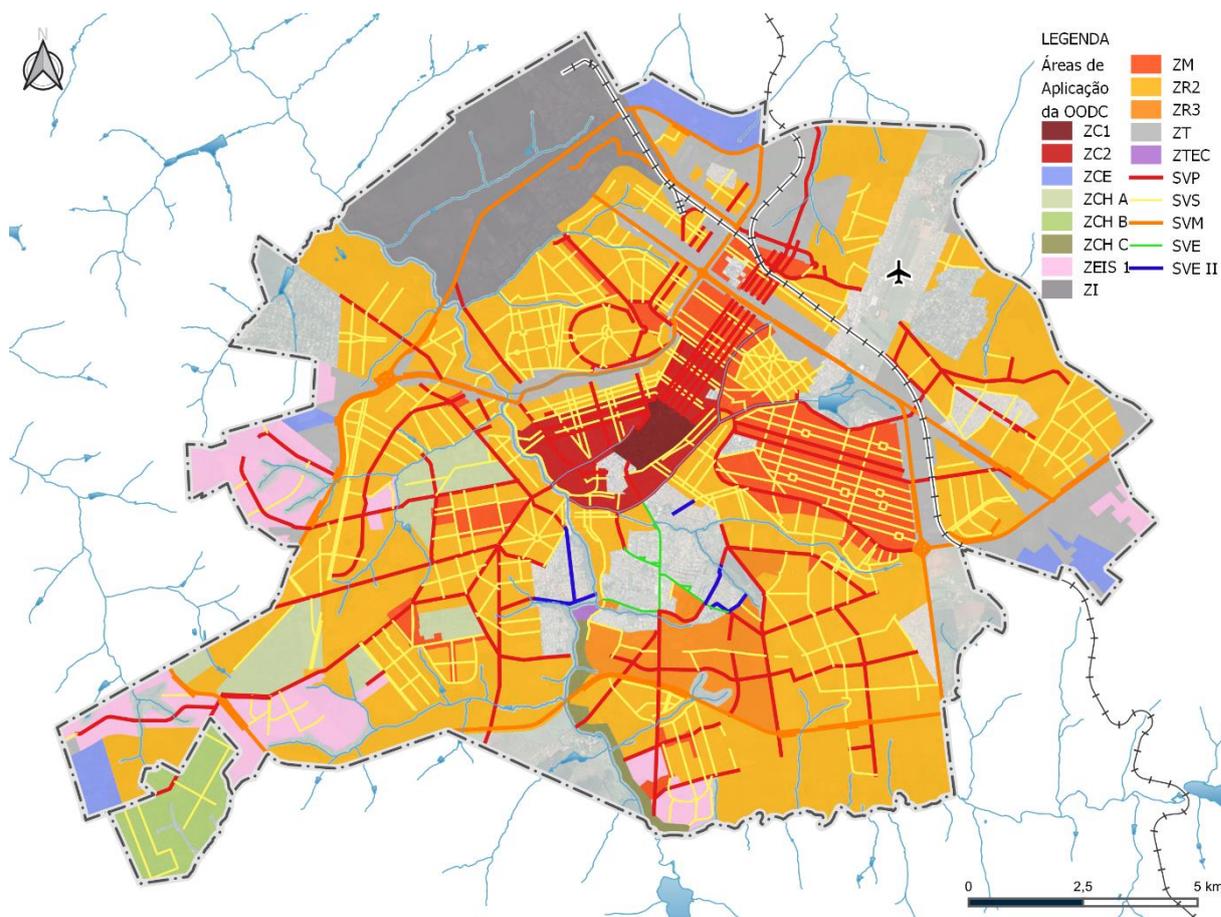


Elaborado: Consórcio Cidadania, 2024.

3.4.3.2 Outorga Onerosa do Direito de Construir

Áreas de Aplicação: Zonas que contém intervalo de Coeficiente de Aproveitamento básico e máximo determinado na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, sendo: **Zona Central 1 – ZC1, Zona Central 2 – ZC2, Zona de Centros Empresariais – ZCE, Zona de Chácaras A – ZCH/A, Zona de Chácaras B – ZCH/B, Zona de Chácaras C – ZCH/C, Zona de Distritos – ZD, Zona de Transição – ZT, Zona Especial de Interesse Social I – ZEIS I, Zona Industrial – ZI, Zona Mista – ZM, Zona Residencial 2 – ZR2, Zona Residencial 3 – ZR3, Zona Tecnológica – ZTEC, Setores de Vias e Zona de Urbanização Específica 2 – ZUE 2 – Vila Marielza.**

Figura 44: Áreas de Aplicação da OODC na Sede de Uberlândia.



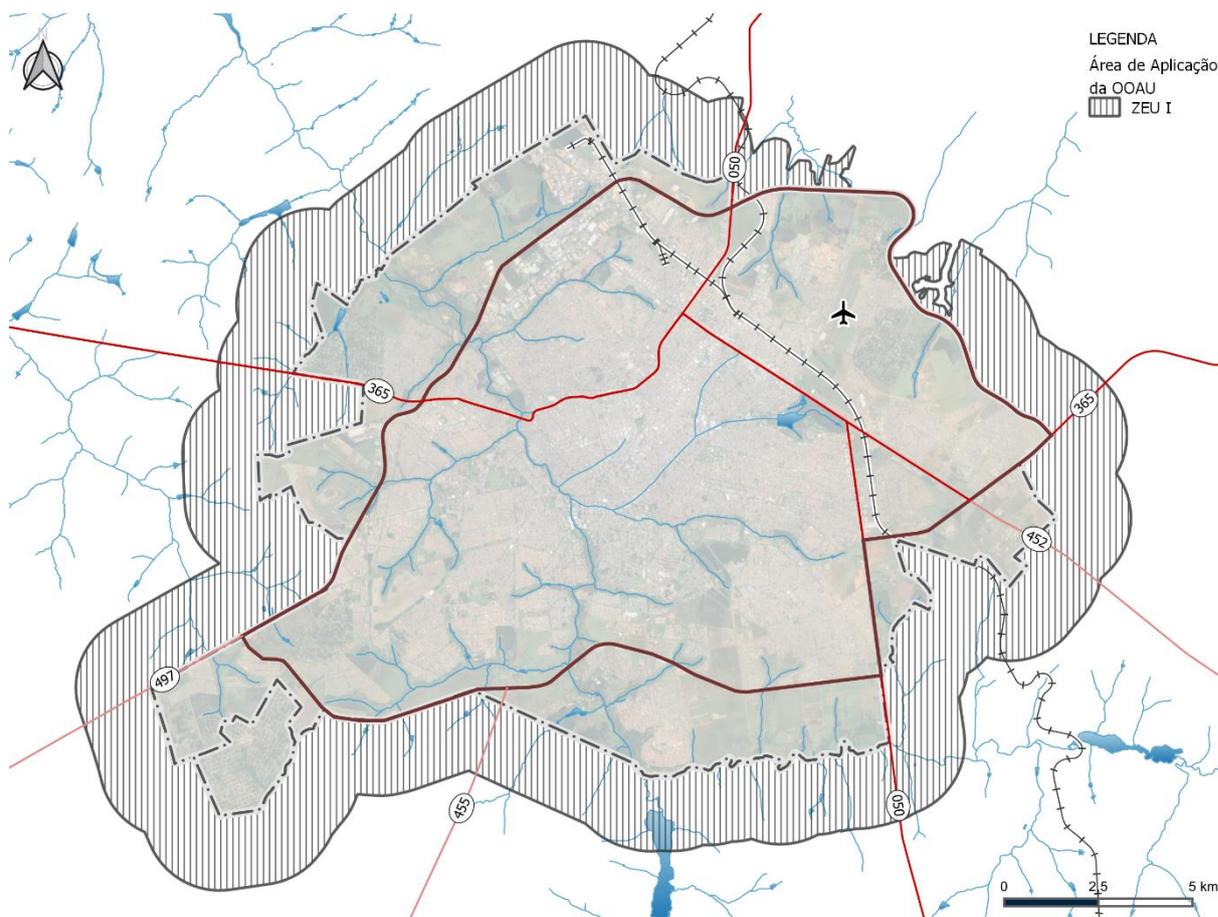
Elaborado: Consórcio Cidadania, 2024.

3.4.3.3 Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo

Áreas de Aplicação: Propriedades situadas na Zona de Expansão Urbana I.



Figura 45: Áreas de Aplicação da OOAU.



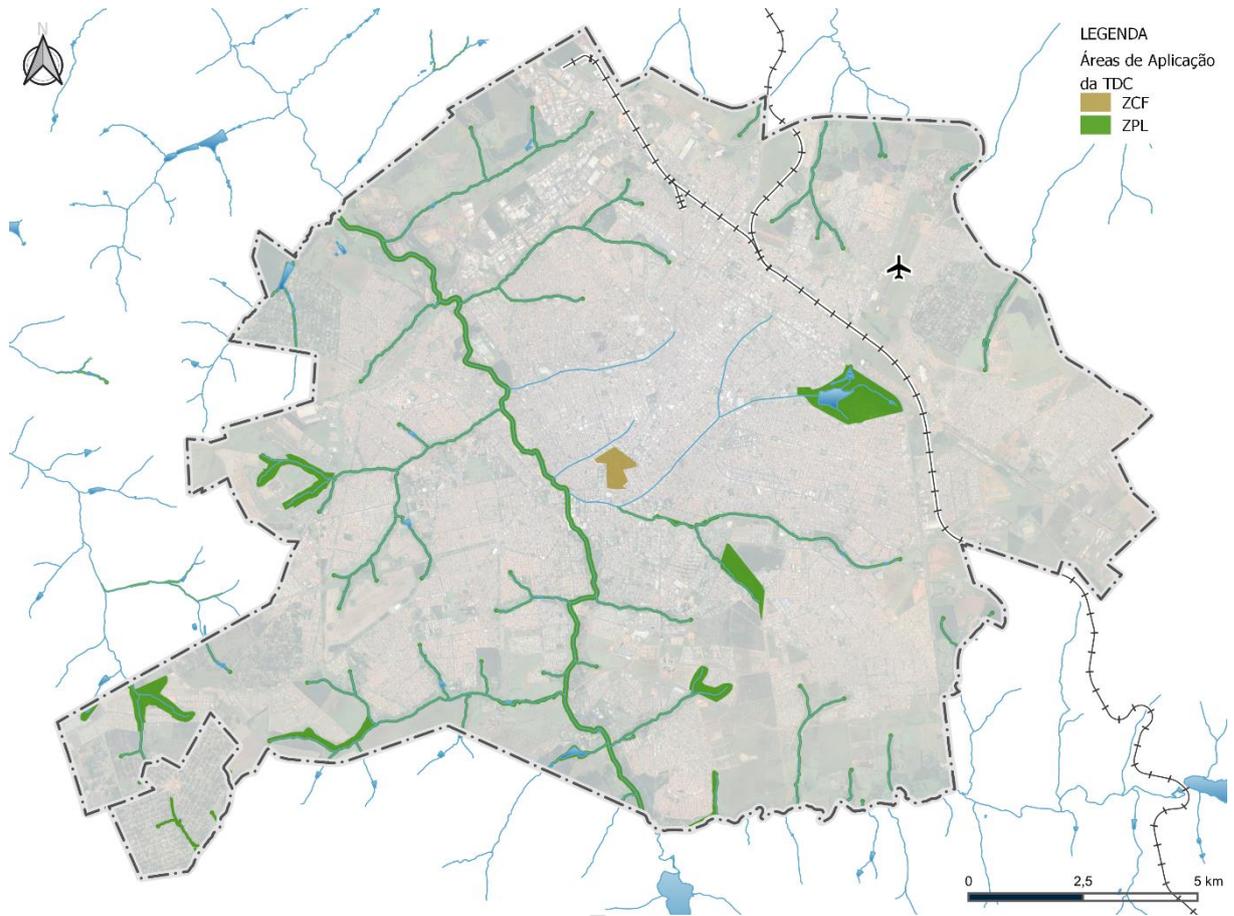
Elaborado: Consórcio Cidadania, 2024.

3.4.3.4 Transferência do Direito de Construir

Áreas de Aplicação: A TDC poderá ser aplicada quando um imóvel se tornar necessário para:

- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- preservação, quando o imóvel for considerado de interesse:
 - a. histórico – imóveis tombados ou cadastrados no **Plano de Inventário de Proteção do Acervo Cultural de Uberlândia** e situados no loteamento Patrimônio da Nossa Senhora da Abadia;
 - b. Ambiental ou paisagístico - imóveis inseridos na **Zona de Preservação e Lazer – ZPL** e demais áreas destinadas à implantação de parques.
 - c. social ou cultural;
- servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- implantação de projeto viário.

Figura 46: Áreas de Aplicação da TDC de interesse ambiental ou paisagístico.



Elaborado: Consórcio Cidadania, 2024.

REFERÊNCIAS

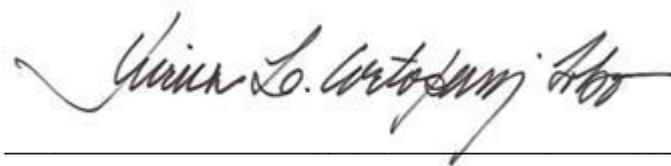
BRASIL. **Estatuto da Cidade: Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.**

LIMA, Sâmara Cristine Pereira. **Análise dos elementos morfológicos nas ruas comerciais de subcentros em Uberlândia – Minas Gerais.** 2021. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2021. Disponível em: <<http://doi.org/10.14393/ufu.di.2022.73>>. Acesso em 26 jul. 2024.

MOREIRA, Vinícius Borges; ARAÚJO, Marina Silva. **Diagnóstico socioambiental e estrutural do bairro Shopping Park, município de Uberlândia – MG.** Uberlândia: Universidade Federal de Uberlândia, 2013. Disponível em: <https://www.cbg2014.agb.org.br/resources/anais/1/1404423470_ARQUIVO_trabalhoCBG.pdf>. Acesso em: 29 jul. 2024.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel/Fapesp/Lincoln Institute. 2001.

Elaboração: Consórcio Cidadania.



Prof.^a Dr.^a Mirna Luiza Cotopassi Lobo

