



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 127 Os Condomínios Urbanísticos e Condomínios Urbanísticos Integrados à Edificação não poderão exceder a área máxima de 450.000m² (quatrocentos e cinquenta mil metros quadrados).

Art. 128 Em condomínios com mais de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais autônomas deverão ser previstas áreas comerciais e de serviços para atendimento local, compatíveis com a legislação do Uso e Ocupação do Solo para a Zona em que estiverem inseridas.

§ 1º A quantidade de lotes comerciais de que trata o *caput* deste artigo deverá ser igual ou superior a 2% (dois por cento) do número de unidades habitacionais.

§ 2º Os lotes comerciais poderão estar fora do perímetro fechado do empreendimento, devendo atender aos índices da Zona em que se encontra, e serão sujeitos às regras internas impostas pelo Condomínio, se houver.

§ 3º Ficam dispensados da exigência do *caput* deste artigo os empreendimentos a serem instalados em área consolidada com comércio no raio de até 300 metros.

Art. 129 É vedada a implantação de condomínios contíguos projetados ou existentes quando a soma das áreas dos condomínios for superior a 450.000m² (quatrocentos e cinquenta mil metros quadrados).

Parágrafo único. Deverá ser previsto, no mínimo, uma via com infraestrutura equivalente a uma Via Coletora entre os mesmos.

Art. 130 Quando a divisa do condomínio for contígua ao alinhamento das vias externas e exceder a dimensão de 150m (cento e cinquenta metros), este não poderá ser totalmente fechado por sistema construtivo ou outro elemento que vede completamente a visão e as correntes de vento.

§ 1º A tipologia de fechamento citada no *caput* deste artigo poderá ser mista, atendendo a proporção de, no máximo, um terço com sistema construtivo ou outro elemento que vede completamente a visão e as correntes de vento, e o restante com outras soluções.

§ 2º A somatória dos trechos com fechamento completamente vedado não poderá ultrapassar a dimensão de 300m (trezentos metros) de comprimento.

Art. 131 Quando a área do condomínio exceder 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), o empreendedor deverá apresentar o Plano Urbanístico ao Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – IPDU ou seu sucedâneo, com a finalidade de obter diretrizes para a elaboração do projeto urbanístico.

Art. 132 A coleta, tratamento e disposição final de esgoto, na ausência de rede coletora, são de responsabilidade do Condomínio.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 133 Os *containers* necessários à disposição do lixo e materiais recicláveis deverão estar localizados dentro da área destinada ao condomínio, em espaço não fechado, coberto e acessível aos caminhões de coleta.

Art. 134 Os espaços de uso condominial, as áreas de estacionamento e as vias de circulação de veículos e pedestres situadas no interior do perímetro do condomínio, integram as Frações Ideais em que este se subdivide e são considerados bens de uso exclusivo dos condôminos, sendo destes a responsabilidade pela sua manutenção.

Art. 135 A definição e todas as exigências dispostas nesta lei para condomínio urbanístico abrangem também o condomínio urbanístico integrado à edificação, pois este, por ser uma variante do primeiro, se diferencia somente quanto à construção das edificações pelo empreendedor concomitantemente à implantação da urbanização.

CAPÍTULO VI
DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 136 A ocupação do solo é aferida pela quantidade, intensidade e disponibilidade da área a ser construída.

§ 1º Os critérios básicos para a gradação dos parâmetros da Ocupação do Solo Urbano são a função social da área, a compatibilidade de vizinhança, a capacidade e funcionalidade de tráfego, a disponibilidade de infraestrutura urbana e a Zona onde se localiza o empreendimento e/ou atividade.

§ 2º Para efeitos da Ocupação do Solo, as vias e logradouros públicos ou seus trechos, ficam classificados de acordo com sua disponibilidade de infraestrutura urbana, nos seguintes padrões:

- I – inabitável;
- II – mínimo;
- III – médio;
- IV – alto;
- V – máximo.

Art. 137 As Vias Públicas, ou seus trechos, que não possuam Infraestrutura Urbana Mínima configuram o padrão inabitável.

Art. 138 As Vias Públicas, ou seus trechos, que possuam Infraestrutura Urbana Mínima configuram o padrão mínimo.

Art. 139 As Vias Públicas, ou seus trechos, que possuam Infraestrutura Urbana Mínima, pavimentação e arborização pública conservada configuram o padrão médio.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Parágrafo único. Por arborização pública conservada entende-se a existência de árvores ou palmeiras adaptadas ao ambiente com, no mínimo, 02m (dois metros) de altura.

Art. 140 As Vias Públicas, ou seus trechos, que possuam as exigências do padrão Médio, Padrão Geométrico Mínimo – PGM e Largura Real de 18m (dezoito metros), com acesso direto à Via Principal ou à Via Estrutural configuram o padrão alto.

Art. 141 As Vias Públicas, ou seus trechos, que possuam as exigências do padrão Médio, Padrão Geométrico Mínimo – PGM e Largura Real de 24m (vinte e quatro metros) para as vias existentes e 30m (trinta metros) para as criadas após a publicação da Lei de Hierarquização Viária, com acesso direto à Via Estrutural, galeria de águas pluviais, rede de esgoto e hidrantes configuram o padrão máximo.

Art. 142 A cada padrão de Via Pública está relacionado um Limite de Adensamento – (LA).

§ 1º Para o padrão inabitável, o Limite de Adensamento é igual a 0 (zero).

§ 2º Para o padrão mínimo, o Limite de Adensamento máximo é igual a 01 (um).

§ 3º Para o padrão médio, o Limite de Adensamento máximo é igual a 02 (dois).

§ 4º Para o padrão alto, o Limite de Adensamento máximo é igual a 04 (quatro).

§ 5º Para o padrão máximo, o Limite de Adensamento máximo é igual a 06 (seis).

Art. 143 Quando, em função de condições especiais, uma determinada Zona Urbana apresentar um Limite de Adensamento específico, este prevalecerá sobre os limites determinados pelos padrões de Vias e Logradouros.

§ 1º Nas vias locais, os lotes contíguos e paralelos a Corredor de Tráfego que confrontarem com Área Livre de Uso Público terão mesmos os índices urbanísticos da respectiva Zona de Corredor de Tráfego.

§ 2º A aplicação do disposto no parágrafo anterior deverá ser precedida de análise técnica e aprovação do Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – IPDU.

Art. 144 A relação entre o Padrão de Infraestrutura e o Limite de Adensamento está definida no quadro abaixo:



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

QUADRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

PADRÃO DE INFRAESTRUTURA	INFRAESTRUTURA EXISTENTE	LIMITE DE ADENSAMENTO
INABITÁVEL	- Sem Infraestrutura Urbana Mínima	0 (zero)
MÍNIMO	- Infraestrutura Urbana Mínima	01 (um)
MÉDIO	- Infraestrutura Urbana Mínima - Via Pavimentada - Arborização pública conservada	02 (dois)
ALTO	- Infraestrutura Urbana Mínima - Via Pavimentada - Arborização pública conservada - PGM ou Largura Real 18m (dezoito metros) - Acesso direto a Via Principal ou Estrutural	04 (quatro)
MÁXIMO	- Infraestrutura Urbana Mínima - Via Pavimentada - Arborização pública conservada - PGM ou Largura Real de 30m (trinta metros) - Acesso direto a Via Principal ou Estrutural - Galeria de águas pluviais - Rede de esgoto - Rede de hidrantes	06 (seis)

Art. 145 O coeficiente de permeabilidade será a somatória da CVP e CVA, conforme índices da Tabela do artigo 146 desta Lei.

Art. 146 Os índices urbanísticos para cada Zona Urbana e os conceitos de ocupação do solo urbano estão, respectivamente, definidos nos moldes do quadro e da representação gráfica abaixo:



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

ÍNDICES URBANÍSTICOS								
Zonas Urbanas	Coefficiente de Ocupação (CO)	Cobertura vegetal paisagística (CVP)	Cobertura Vegetal Arbórea (CVA)	Coefficiente de Permeabilidade (CP) [1]	Potencial Construtivo (PC)	Limite de Adensamento (LA)	Potencial Construtivo Excedente (PCE)	Gabarito de Altura
ZUM	0,50	0,20	0,05	0,25	1,00	3,00	2,00	-
ZEX	0,15	[2]	0,85	0,85	0,15	0,15	0,00	-
ZPR	0,50	0,20	0,05	0,25	1,00	2,00	1,00	12,00
ZAC	0,80	0,20	-	0,20	2,00	3,00	1,00	-
ZCR	0,80	0,20	-	0,20	2,00	3,00	1,00	-
ZIA 1	0,15	0,20	0,50	0,70	1,00	1,00	0,00	-
ZIA 2	0,05	0,05	0,85	0,90	0,50	0,50	0,00	-
ZIA 3	0,05	0,00	0,95	0,95	0,10	0,10	0,00	-
ZIH	0,80	0,20	-	0,20	3,00	3,00	0,00	-
ZEIS 1	0,70	0,20	-	0,20	1,00	2,00	1,00	-
ZEIS 2	0,70	0,20	-	0,20	2,00	2,00	0,00	-
ZERE	0,70	0,20	-	0,20	1,00	1,00	0,00	-
ZRG 1	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	12,00
ZRG 2	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	24,00
ZAI	0,60	0,20	0,20	0,40	1,00	2,00	1,00	-
ZINS	0,75	0,20	0,05	0,25	3,00	6,00	3,00	-
ZCTR 1	0,75	0,20	0,05	0,25	3,00	6,00	3,00	-
ZCTR 2	0,70	0,20	0,05	0,25	2,00	4,00	2,00	-
ZCTR 3	0,65	0,20	0,05	0,25	2,00	4,00	2,00	-
ZRCT	[4]	[4]	[4]	[4]	[4]	[4]	[4]	-
ZTC	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	Arts. 157 e 158

Notas:

[1] A Cobertura vegetal paisagística e a cobertura vegetal arbórea deverão ser somados, resultando no coeficiente de permeabilidade;

[2] Mantém as características originais do terreno e de cobertura vegetal;

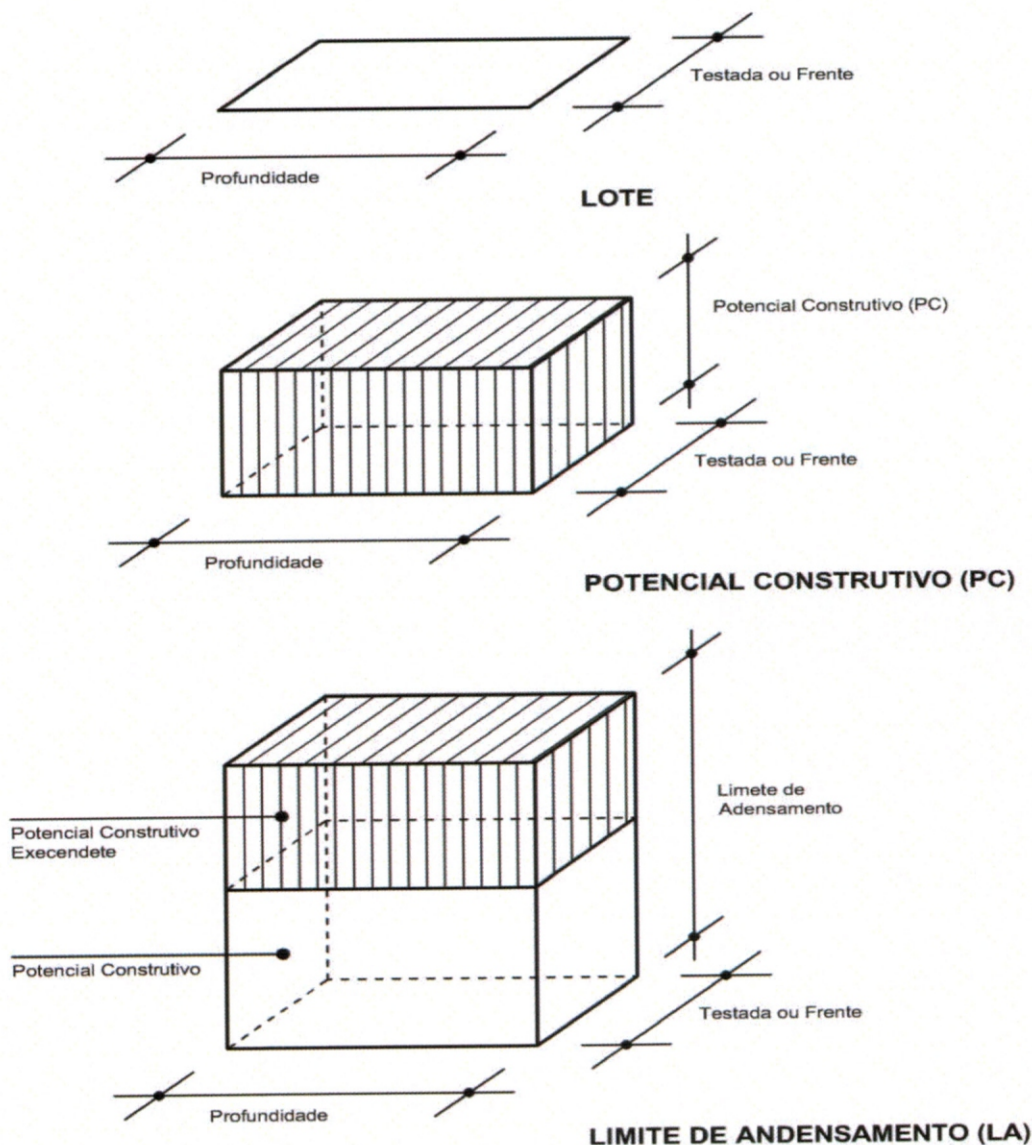
[3] Prevalecem os índices da Zona sobreposta, com exceção da restrição do gabarito de altura;

[4] Serão estabelecidos os índices das subdivisões da ZCTR, conforme infraestrutura instalada e ou hierarquia da via.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS CONCEITOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



Parágrafo único. Quando do Uso Residencial Unifamiliar, o Coeficiente de Ocupação será igual a 75% (setenta e cinco por cento) da área do lote, exceto nas Zonas de Interesse Ambiental – ZIA.

Art. 147 Na Zona de Área Central – ZAC as edificações deverão dispor de reservatórios ou outra solução técnica que retenha as águas pluviais no lote ou promova a sua infiltração no solo do próprio lote.

Art. 148 Toda e qualquer obra de construção, reforma e ou ampliação na Zona de Área Central – ZAC e na Zona de Corredor de Tráfego 1 - Avenida Fernando Corrêa da Costa, que dependa de aprovação de projeto e alvará de obras, deverá dispor de reservatório



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

ou outra solução técnica que retenha as águas pluviais no lote ou promova a sua infiltração no solo do próprio lote.

Art. 149 A capacidade mínima do reservatório de que trata os artigos anteriores deverá ser calculada com base na seguinte equação:

$$V = 0,20 \times At \times Ip \times T$$

V = Volume do Reservatório (m³)

At = Área do Terreno (m²)

Ip = Índice Pluviométrico igual a 0,04 m/h

T = Tempo de duração da chuva igual a uma hora

§ 1º Toda água captada por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos deverá ser conduzida ao reservatório.

§ 2º A água contida pelo reservatório poderá:

I – infiltrar-se no solo;

II – ser despejada na rede pública de drenagem após uma hora de chuva;

III – ser conduzida para outro reservatório para ser utilizada em finalidades não potáveis.

Art. 150 Toda e qualquer obra de construção ou reforma nos Corredores de Tráfego e Subcentros, que dependa de aprovação de projeto e alvará de obras e que disponha de reservatório ou outra solução técnica que retenha as águas pluviais no lote, promovendo a sua infiltração no solo do próprio lote e ou o seu reaproveitamento, atendendo o volume especificado no artigo 149 desta Lei, poderá obter até 10% (dez por cento) a mais de Coeficiente de Ocupação em detrimento do Coeficiente de Permeabilidade.

Art. 151 Nos casos de sobreposição de Zonas à ZIA 1, prevalecerão os índices urbanísticos da Zona de Interesse Ambiental 1.

Art. 152 Nos casos de sobreposição de zona à ZIA 2, prevalecerão os índices urbanísticos da Zona de Interesse Ambiental 2.

Art. 153 Nas Zonas de Interesse Ambiental 1 – ZIA 1 e nas Zonas de Interesse Ambiental 2 – ZIA 2 o coeficiente de ocupação poderá chegar até 0,40 (quarenta centésimos) por meio de Operação Urbana Consorciada.

Art. 154 O coeficiente de ocupação das áreas inseridas em Zonas de Interesse Ambiental 1 e 2 poderá chegar a até 0,40 (quarenta centésimos) quando estudos técnicos



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

apresentados pelos interessados, a serem analisados e aprovados pela Câmara Técnica de Gestão Urbana e Ambiental e concedidos por Decreto do Chefe do Poder Executivo, demonstrarem existir viabilidade ambiental e urbanística, respeitados os seguintes requisitos e condições:

I – identificação e delimitação das áreas em que serão permitidas a ocupação e das que serão preservadas, levando-se em consideração a inexistência de prejuízo à proteção do meio ambiente;

II – instituição, pelo proprietário, de Reserva Particular do Patrimônio Natural, em caráter perpétuo, na forma do art. 21, da Lei Federal n. 9.985, de 18 de julho de 2.000, na área a ser conservada, equivalente até a 0,60 (sessenta centésimos) da área total, estando neste caso dispensado do cumprimento do inciso II do art. 99;

III – expressa vedação de transferência do potencial construtivo não utilizado para outras áreas;

IV – renúncia expressa e irrevogável pelo interessado, mediante termo específico, a qualquer direito de indenização sobre a restrição à ocupação estabelecida por esta lei ou por qualquer outra lei;

V - a área correspondente aos 0,40 (quarenta centésimos) restantes da gleba ou lote passará a ser enquadrada como Zona de Uso Múltiplo, podendo seu limite de adensamento chegar a 06 (seis) vezes a área do lote, desde que se observem as regras constantes no artigo 146 desta Lei, não se aplicando, neste caso, o disposto nos artigos 151 e 152 desta Lei.

Parágrafo único. O interessado formulará requerimento à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, na forma do regulamento.

Art. 155 Na Zona de Interesse Histórico 1 – ZIH 1, as atividades e empreendimentos deverão respeitar os índices urbanísticos estabelecidos pelo órgão responsável pelo Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, além do Coeficiente de Ocupação – CO estabelecido por esta Lei.

Parágrafo Único. Nos casos de sobreposição de ZCTR à ZIH, prevalecerão os índices urbanísticos estabelecidos para a ZIH.

Art. 156 Na Zona de Interesse Histórico 2 – ZIH 2, as atividades e empreendimentos deverão respeitar os índices urbanísticos estabelecidos pelos órgãos municipal e estadual responsáveis pelo Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, além do Coeficiente de Ocupação – CO estabelecido por esta Lei.

Art. 157 Nas Zonas de Influência de Torres de Comunicação 1 – ZTC 1, as atividades e empreendimentos deverão obedecer os índices urbanísticos estabelecidos para a Zona a que se sobrepõe a ZTC 1 e as alturas máximas estabelecidas nos incisos abaixo:



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

I – gabarito para limitação de alturas prediais, numa faixa de 50m (cinquenta metros) de largura, sendo 25m (vinte e cinco metros) de cada lado, partindo da torre da TELEMAT, sito à Rua Barão de Melgaço, ao longo das direções:

a) Direção: Cuiabá - Chapada dos Guimarães – AZV 69°00'00”

Distância	Limitação de Gabarito
Até 1.400 m de extensão	55 m de altura máxima
De 1.400 m a 2.700 m	45 m de altura máxima
De 2.700 m a 3.500 m	68 m de altura máxima
De 3.500 m a 5.000 m	55 m de altura máxima

b) Direção: Cuiabá - Campo Limpo – AZV 356°47'15”

Distância	Limitação de gabarito
Até 500 m de extensão	45 m de altura máxima
De 500 m a 1.700 m	50 m de altura máxima
De 1.700 m a 2.900 m	60 m de altura máxima
De 2.900 m a 3.500 m	90 m de altura máxima

c) Direção: Cuiabá - São Vicente – AZV 108°05'44”

Distância	Limitação de Gabarito
Até 500 m de extensão	65 m de altura máxima
De 500 m a 2.000 m	55 m de altura máxima
De 2.000 m a 3.200 m	52 m de altura máxima
De 3.200 m a 4.000 m	66 m de altura máxima
De 4.000 m a 7.500 m	60 m de altura máxima

Art. 158 Nas Zonas de Influência de Torres de Comunicação 2 – ZTC 2, as atividades e empreendimentos deverão obedecer os índices urbanísticos estabelecidos para a zona a que se sobrepõe a ZTC 2 e as alturas máximas estabelecidas nos incisos abaixo:

I – gabarito para limitação de alturas prediais, numa faixa de 50m (cinquenta metros) de largura, sendo 25m (vinte e cinco metros) de cada lado, partindo da torre da EMBRATEL, sito à Rua Manoel Santos Coimbra 258, ao longo das direções:

a) Direção: Cuiabá-Livramento – AZV 246°12'06.3”

Distância	Limitação de Gabarito
Até 40 m de extensão	12 m de altura máxima
De 40 m a 140 m	40 m de altura máxima
De 140 m a 430 m	45 m de altura máxima
De 430 m a 845 m	70 m de altura máxima
De 845 m a 1.000 m	60 m de altura máxima
De 1.000 m a 2.070 m	50 m de altura máxima



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

De 2.070 m a 2.390 m	60 m de altura máxima
De 2.390 m a 2.950 m	70 m de altura máxima
De 2.950 m a 3.205 m	65 m de altura máxima
De 3.205 m a 3.400 m	60 m de altura máxima
De 3.400 m ao Rio Cuiabá	50 m de altura máxima

b) Direção: Cuiabá-Chapada Dos Guimarães – AZV 70°36'51.2''

Distância	Limitação de Gabarito
Até 40 m de extensão	12 m de altura máxima
De 40 m a 625 m	40 m de altura máxima
De 625 m a 925 m	45 m de altura máxima
De 925 m a 1.090 m	40 m de altura máxima
De 1.090 m a 1.395 m	45 m de altura máxima
De 1.395 m a 2.100 m	40 m de altura máxima
De 2.100 m a 3.300 m	50 m de altura máxima
De 3.300 m a 3.900 m	55 m de altura máxima
De 3.900 m a 8.850 m	65 m de altura máxima

c) Direção: Cuiabá-ETN Coxipó – AZV 120°43'00''

Distância	Limitação de Gabarito
Até 90 m de extensão	55 m de altura máxima
De 90 m a 490 m	50 m de altura máxima
De 490 m a 820 m	60 m de altura máxima
De 820 m a 1.080 m	70 m de altura máxima
De 1.080 m a 1.260 m	60 m de altura máxima
De 1.260 m a 1.375 m	50 m de altura máxima
De 1.375 m a 1.650 m	45 m de altura máxima
De 1.650 m a 2.100 m	50 m de altura máxima
De 2.100 m a 2.325 m	60 m de altura máxima
De 2.325 m a 2.950 m	55 m de altura máxima
De 2.950 m a 3.740 m	60 m de altura máxima
De 3.740 m a 3.895 m	65 m de altura máxima
De 3.895 m a 4.550 m	70 m de altura máxima
De 4.550 m a 5.790 m	65 m de altura máxima
De 5.790 m a 6.750 m	75 m de altura máxima
De 6.750 m a 7.830 m	60 m de altura máxima
De 7.830 m a 8.400 m	40 m de altura máxima
De 8.400 m a 8.700 m	45 m de altura máxima
De 8.700 m a 9.835 m	30 m de altura máxima
De 9.835 m a 10.242 m	35 m de altura máxima