



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 12 A aprovação de atividades ou empreendimentos da categoria Alto Impacto Não Segregável fica condicionada ao atendimento das exigências do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e ao Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

Seção III
Da Zona de Expansão Urbana – ZEX

Art. 13 A Zona de Expansão Urbana é a zona com áreas não parceladas para fins urbanos, no interior da Macrozona Urbana, destinada à ampliação da ocupação urbana.

Art. 14 O licenciamento de atividades ou empreendimentos, quando se tratar de parcelamento na ZEX, deverá seguir as mesmas exigências de uso do solo estabelecidas para a ZUM.

Art. 15 As áreas de loteamentos, desmembramentos e condomínios urbanísticos aprovados na Zona de Expansão Urbana, após a publicação desta lei, passarão a integrar a Zona de Uso Múltiplo, quando o projeto de parcelamento do solo estiver devidamente registrado em Cartório de Imóveis.

Seção IV
Zonas Urbanas Especiais – ZUE

Art. 16 As Zonas Urbanas Especiais são zonas cujas características peculiares recomendam tratamento diferenciado, justificando, deste modo, a sua divisão em outras 13 (treze) subcategorias.

Subseção I
Das Zonas Predominantemente Residenciais - ZPR

Art. 17 A Zona Predominantemente Residencial é a zona destinada predominantemente ao uso residencial unifamiliar.

Art. 18 Nas Zonas Predominantemente Residenciais será permitido o licenciamento de atividades e empreendimentos das categorias Compatível e Baixo Impacto e, mediante análise da Câmara Técnica de Gestão Urbana e Ambiental, as da categoria Médio Impacto.

Parágrafo único. As atividades e empreendimentos licenciados na Zona Predominantemente Residencial deverão possuir gabarito máximo de 12m (doze metros) de altura, considerando os pavimentos de áreas computáveis, exceto áreas localizados em ZCTR 1, ZCTR2, ZCTR3.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Subseção II
Das Zonas Centrais – ZC

Art. 19 As Zonas Centrais são zonas de configuração nuclear, caracterizadas pela sua função polarizadora de Atividades e Empreendimentos diversificados, distinguindo-se em dois tipos básicos:

I – Zona da Área Central – ZAC: formada por parte do centro da cidade e é caracterizada pelo alto grau de concentração e complexidade das funções urbanas;

II – Zonas dos Centros Regionais ou Subcentros – ZCR: formada por desdobramentos funcionais da área central, localizados em pontos especiais do espaço urbano.

Art. 20 A aprovação de atividades ou empreendimentos de Médio Impacto nas Zonas Centrais fica condicionada ao atendimento das exigências da Análise de Atividade.

Art. 21 A aprovação de atividades ou empreendimentos da categoria Alto Impacto Não Segregável na Zona Central fica condicionada ao atendimento das exigências do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e ao Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

Art. 22 Na Zona Central não será permitido o licenciamento de atividades e empreendimentos da subcategoria Alto Impacto Segregável.

§ 1º Será permitida a reutilização de prédios urbanos para fins de Habitação de Interesse Social ou declarados de interesse público para fins de desapropriação, subutilizados na Zona de Interesse Histórico – ZIH 1, para implementação e revitalização da área central da Capital.

§ 2º Quando a revitalização proposta versar em área do Centro Histórico, os projetos técnicos deverão ser previamente submetidos à apreciação e aprovação do órgão responsável pelo Patrimônio Histórico e Artístico Nacional e do órgão municipal competente;

§ 3º Poderão ser exigidas vagas de estacionamento de acordo com a disponibilidade de espaço dos prédios urbanos reocupados, devendo, no entanto, o interessado apresentar, juntamente ao projeto, estudos que prevejam solução para atender as seguintes necessidades, ainda que não seja no mesmo lote:

- a) uma vaga para carga e descarga ou ambulância;
- b) uma vaga para portadores de deficiência física.

§ 3º No Alvará de Licença de Obras e no Habite-se do imóvel deverá constar referência explícita sobre a não disponibilidade de garagem no edifício.

§ 4º Na hipótese de reocupação de que trata o § 1º deste artigo, poderá:



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

a) ser mantido o alinhamento original do passeio público, sem necessidade de ampliar em direção a via pública, se a edificação ou ampliação já estiver ou se mantiver dentro da faixa do Padrão Geométrico Mínimo – PGM;

b) a proposta de coleta de resíduos sólidos deverá ser submetida à análise e aprovação da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos ou sua sucedânea, considerando a especificidade e a situação alternativa necessária, de acordo com as condições de cada imóvel;

c) havendo possibilidade de espaço físico, o projeto deverá contemplar a coleta de água de chuva de que trata os artigos 147 a 150 desta Lei, ficando a decisão a cargo da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano – SMADES, mediante análise e parecer técnico.

§ 5º Os casos não previstos nesta Lei Complementar serão dirimidos pelo Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – IPDU, com o *ad referendum* da Câmara Técnica de Gestão Urbana e Ambiental.

Art. 23 O licenciamento de atividades e empreendimentos da categoria Médio Impacto na Zona Central fica condicionado ao atendimento das exigências definidas na análise de atividade.

Art. 24 As exigências para licenciamento de atividades e empreendimentos nas Zonas dos Centros Regionais ou Subcentros são aquelas exigidas para licenciamento e empreendimentos na Zona de Área Central.

Subseção III

Das Zonas de Interesse Ambiental – ZIA

Art. 25 As Zonas de Interesse Ambiental são aquelas que têm por objetivo a recuperação, a preservação ou conservação ambiental, destinadas a ocupação de baixa a muito baixa densidade e, preferencialmente, ao lazer e uso público.

Art. 26 As Zonas de Interesse Ambiental subdividem-se em:

I – Zonas de Interesse Ambiental 1 – ZIA 1: constituída por áreas públicas ou privadas com potencial ambiental, paisagístico, de interesse para proteção e recuperação de vegetação, e que devem ser destinadas às atividades e empreendimentos com baixa densidade de ocupação;

II – Zonas de Interesse Ambiental 2 – ZIA 2: constituídas por áreas públicas ou privadas, com excepcional potencial ambiental e paisagístico, com presença de maciços de vegetação, cursos d'água ou nascentes, e que devem ser destinadas à preservação ou conservação, sendo proibida qualquer edificação que não seja para esta finalidade;

III – Zonas de Interesse Ambiental 3 – ZIA 3: constituídas por áreas públicas ou privadas que ocupam fundos de vale, canais efêmeros, áreas de preservação permanente de cursos d'água e nascentes, e áreas lindeiras às áreas de preservação permanente, para as quais



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

existe intenção do Poder Público de transformá-las em unidades de conservação de domínio público, ou que já sejam unidades de conservação públicas.

§ 1º Os lotes e glebas não edificados em ZIA, e que tenham cobertura vegetal arbórea preservada ou recuperada, não estarão sujeitos ao Parcelamento e Edificação Compulsória e ao Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo.

§ 2º Nas Áreas de Preservação Permanente – APP deverão observar o disposto no Código Ambiental estadual e municipal e legislação federal pertinente.

Art. 27 Nas Zonas de Interesse Ambiental não será permitido o licenciamento de atividades e empreendimentos da subcategoria Alto Impacto Segregável.

Art. 28 O licenciamento de atividades da categoria Médio Impacto na Zona de Interesse Ambiental fica condicionado ao atendimento das exigências definidas na Análise de Atividade e/ou Análise de Localização definidas pelo artigo 5º, Inciso III, desta Lei.

Subseção IV

Da Zona de Interesse Histórico – ZIH

Art. 29 A Zona de Interesse Histórico – ZIH subdivide-se em:

I – Zona de Interesse Histórico 1 – ZIH 1: constituída pelo conjunto arquitetônico urbanístico e paisagístico e sua área de entorno tombados pela União;

II – Zona de Interesse Histórico 2 – ZIH 2: constituída pelo núcleo histórico do bairro do Porto.

Art. 30 Nas Zonas de Interesse Histórico não será permitido o licenciamento de atividades e empreendimentos da categoria Alto Impacto.

Parágrafo único. O licenciamento de atividades e empreendimentos das categorias não especificadas no *caput* deste artigo fica condicionado à prévia aprovação do órgão responsável pelo Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, assim como pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano – SMADES.

Art. 31 O Município concederá incentivos fiscais, por meio de legislação específica, para os imóveis localizados no conjunto arquitetônico, urbanístico e paisagístico tombado pelo órgão competente, quando devidamente preservados nas suas características arquitetônicas originais.

Art. 32 O Município concederá incentivos fiscais, por meio de legislação específica, para empresas estabelecidas no conjunto arquitetônico, urbanístico e paisagístico tombado pelo órgão competente, que adotarem horário alternativo de funcionamento.

Art. 33 Os imóveis preservados ou recuperados, de acordo com as especificações do órgão responsável pelo tombamento, ficarão isentos do Imposto Predial e



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Territorial Urbano – IPTU, enquanto permanecerem em bom estado de conservação, a ser atestado pelo órgão que os tombou.

Art. 34 Em Zona de Interesse Histórico será tolerado que as vagas de estacionamento, definidas nesta Lei, estejam a uma distância máxima de 500m (quinhentos metros) da edificação, sendo comprovado por documento devidamente registrado em Cartório, quando se tratar de atividades e empreendimentos classificados na categoria Compatível ou Baixo Impacto.

Subseção V
Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 35 As Zonas Especiais de Interesse Social são áreas urbanas que, por se caracterizarem como local de moradia de população de baixa renda, com caráter precário de ocupação, e ou por necessidade de implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social e para o mercado popular, são objetos de atenção especial da municipalidade.

Art. 36 As Zonas Especiais de Interesse Social subdividem-se em:

I – Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1: são constituídas por parcelamentos irregulares, conjuntos habitacionais públicos ou privados irregulares, ocupados por população de baixa renda que, por seu grau de consolidação, são passíveis de regularização parcial ou integralmente, conforme estudos técnicos.

II – Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2: são constituídas por áreas não urbanizadas destinadas à ampliação da oferta habitacional para população de baixa renda e para o mercado popular.

§ 1º As áreas inseridas em ZEIS 1, após sua devida regularização fundiária e urbanística, deverão ter a reclassificação da Zona definida pelo seu respectivo Plano de Regularização Fundiária.

§ 2º Os parâmetros e índices urbanísticos permitidos nas ZEIS 2 serão iguais aos das ZEIS 1, relacionados na Tabela de Índices Urbanísticos, disposta no artigo 146 desta Lei.

§ 3º O Plano de Regularização Fundiária, em função das características da localidade, poderá instituir áreas de reserva para a ZEIS 1, quando possível, que poderão ser formadas por uma faixa de até 1.000 (mil) metros do seu entorno, com o objetivo de promover o assentamento de população de baixa renda, que, excepcionalmente, tiverem que ser removidas das áreas de risco das ZEIS 1.

§ 4º Na Zona da Área Central, os lotes ou edificações considerados subutilizados, nos termos desta Lei, são passíveis de demarcação para serem destinados à Habitação de Interesse Social – HIS, mediante estudos elaborados pelo Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico, devendo, posteriormente, serem identificados por Decreto.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 37 Nas ZEIS 1 as atividades e empreendimentos das categorias Médio Impacto e Alto Impacto Não Segregável apenas poderão ser licenciados após a regularização urbanística dos assentamentos.

Art. 38 A aprovação de atividades ou empreendimentos da categoria Médio Impacto nas ZEIS fica condicionada ao atendimento das exigências da Análise de Localização e Atividade.

Art. 39 Nas ZEIS não será permitido o licenciamento de atividades e empreendimentos da categoria Alto Impacto Segregável.

Art. 40 Não são passíveis de urbanização e regularização fundiária os assentamentos precários localizados em áreas de uso público, nos seguintes casos:

I – localizados sobre rede principal de água ou esgotos ou sob redes de alta tensão;

II – localizados em área que apresente risco à segurança de seus ocupantes, constatado por meio de laudo técnico pelo órgão competente;

III – localizados em área destinada à realização de obras de interesse coletivo;

IV – localizados em Área de Preservação Permanente – APP;

V – existentes há menos de 12 (doze) meses, contados a partir da publicação da Lei Complementar Municipal nº 150, de 29 de Janeiro de 2007.

Art. 41 A regularização fundiária de empreendimentos em Zonas Especiais de Interesse Social estará sujeita ao estabelecido nas Leis federais, estaduais e municipais específicas de Regularização Fundiária.

Subseção VI

Das Zonas Especiais de Regularização Específica – ZERE

Art. 42 As Zonas Especiais de Regularização Específica – ZERE são áreas ocupadas por população de renda média ou superior, e que se caracterizam por terem parcelamentos irregulares perante o Município de Cuiabá ou o Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. As áreas incluídas em ZERE, após sua devida regularização fundiária e urbanística, passarão a se enquadrar como Zona de Uso Múltiplo – ZUM.

Art. 43 A regularização da ZERE dependerá do atendimento das seguintes condicionantes:



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

I – desocupação de Áreas de Preservação Permanente e de áreas consideradas como de proteção ambiental pela legislação municipal, estadual e federal pertinentes;

II – implantação de infraestrutura mínima.

Parágrafo único. As regularizações dos parcelamentos de ZERE deverão ser promovidas, preferencialmente, pelos empreendedores ou pelos próprios moradores.

Art. 44 Na ZERE será permitido o licenciamento de atividades e empreendimentos da categoria Compatível e Baixo Impacto.

Art. 45 As atividades e empreendimentos das categorias Médio Impacto e Alto Impacto Não Segregável só poderão ser licenciados em ZERE após a regularização urbanística dos assentamentos.

Art. 46 A aprovação de atividades ou empreendimentos da categoria Médio Impacto na ZERE fica condicionada ao atendimento das exigências da Análise de Localização e Atividade.

Art. 47 A aprovação de atividades ou empreendimentos da categoria Alto Impacto Não Segregável nas ZERE fica condicionada ao atendimento das exigências do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e ao Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

Art. 48 O Plano de Regularização é o documento elaborado para cada assentamento definido como ZERE e que contém os estudos, os elementos gráficos e descritivos, as definições urbanísticas de cada assentamento, sendo elaborado com a participação dos moradores e aprovado por Decreto do Poder Executivo, ouvido o conselho competente, após parecer fundamentado dos órgãos responsáveis pela aprovação de projetos.

§ 1º O Plano de Regularização poderá ser preparado por iniciativa dos próprios moradores ou do parcelador irregular, os quais deverão seguir as normas expressas nesta Lei Complementar.

§ 2º O Plano de Regularização em ZERE, que não estiver instruído com os elementos estabelecidos nesta Subseção, não poderão ser encaminhados para conhecimento e parecer do conselho competente.

Art. 49 O Plano de Regularização deverá apresentar os projetos originais das edificações, caso estas tenham sido realizadas concomitantemente aos parcelamentos, quando então serão regularizados conjuntamente.

§ 1º Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, os acréscimos às edificações posteriores ao parcelamento poderão ser regularizados pelos proprietários, mediante apresentação de projetos específicos modificativos.

§ 2º No caso de loteamentos com construções executadas separadamente por cada proprietário, o Plano de Regularização deverá estabelecer critérios para a regularização posterior das edificações.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 50 A regularização em ZERE será realizada mediante a preparação de um Plano de Regularização, que será instruído, no mínimo, com:

I – levantamento planialtimétrico georeferenciado, indicando os limites da área, os terrenos individualizados ou as construções existentes, cursos d'água e nascentes, sistema viário e outros possíveis acidentes geológicos;

II – projeto de parcelamento do solo, com indicação das propriedades individualizadas, sistema viário e reserva de áreas destinadas a equipamento público comunitário e áreas livres de uso público;

III – memorial descritivo de quadras e lotes e áreas reservadas;

IV – projeto de redes de água e esgoto sanitário;

V – projeto de pavimentação e sistema de drenagem pluvial;

VI – projeto de rede de energia elétrica;

VII – definição do lote mínimo permitido, do coeficiente de aproveitamento máximo, da taxa de ocupação máxima e do coeficiente de permeabilidade mínimo.

§ 1º O Plano deverá ser aprovado por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos moradores e/ou adquirentes dos lotes.

§ 2º Os projetos de água, esgoto, energia elétrica e drenagem de águas pluviais deverão ter sido previamente aprovados nas concessionárias dos serviços públicos.

§ 3º A regularização urbanística da ZERE dependerá da implantação ou existência prévia da infraestrutura exigida para a aprovação do Plano de Regularização.

§ 4º Nas situações em que a infraestrutura for existente, poderá, em substituição ao projeto, ser apresentado laudo de vistoria das concessionárias responsáveis pelos serviços, indicando, detalhadamente, as características do sistema, demanda total necessária, população atendida, o perímetro da área onde esta população se encontra, assim como as condições de funcionamento do sistema.

§ 5º Após a aprovação do Plano de Regularização, deverá ser encaminhado cópia eletrônica do projeto de parcelamento do solo, para as devidas atualizações, à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano – SMADES ou sua sucedânea e ao setor de cadastro imobiliário.

Subseção VII
Das Zonas de Restrição de Gabarito – ZRG



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 51 As Zonas de Restrição de Gabarito são faixas destinadas a proteger e garantir, dentre outras conjunturas, o conforto visual, ventilação, ruído, radiação solar no entorno das unidades de conservação ambiental dentro do Município de Cuiabá.

Art. 52 As Zonas de Restrição de Gabarito são definidas a partir do limite territorial das unidades de conservação ambiental existentes no Município, correspondendo à faixa de 0 (zero) a 50m (cinquenta metros) e de 50m (cinquenta metros) até 100m (cem metros) destas unidades, as quais terão limitados os seus gabaritos de altura.

Art. 53 As Zonas de Restrição de Gabarito subdividem-se em Zona de Restrição de Gabarito 1 – ZRG 1 e Zona de Restrição de Gabarito 2 – ZRG 2.

Subseção VIII
Da Zona de Alto Impacto – ZAI

Art. 54 A Zona de Alto Impacto é aquela destinada às atividades e empreendimentos da subcategoria Alto Impacto Segregável.

Art. 55 Na Zona de Alto Impacto serão permitidas as atividades e empreendimentos da subcategoria Alto Impacto Segregável e das categorias Médio Impacto e da subcategoria Alto Impacto Não Segregável.

Art. 56 Na Zona de Alto Impacto não é permitida a implantação das atividades que integram a categoria do uso residencial, definidas por esta Lei Complementar.

Art. 57 Na “faixa de servidão”, ao longo do Gasoduto Bolívia – Mato Grosso, os usos e atividades deverão seguir as normas e exigências da companhia concessionária do serviço de abastecimento de gás.

Subseção IX
Da Zona Intermediária de Alto Impacto Não Segregável – ZINS

Art. 58 As Zonas Intermediárias de Alto Impacto Não Segregável – ZINS são zonas lineares, tendo por eixo a Via Estrutural “Rodovia dos Imigrantes”.

Art. 59 As ZINS são compreendidas pelos lotes com profundidade máxima de até 200 (duzentos) metros, confrontantes com a Via Estrutural “Rodovia dos Imigrantes” em sua margem direita no sentido Cuiabá-Várzea Grande, conforme descrição estabelecida no item 8. do Anexo I desta Lei.

Art. 60 Na ZINS serão permitidas as atividades e empreendimentos da subcategoria Alto Impacto Não Segregável e das categorias Médio Impacto e Baixo Impacto.

Art. 61 Na ZINS não é permitida a implantação das atividades que integram a categoria do uso residencial, definidas por esta Lei Complementar.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 62 Na ZINS não será permitido o licenciamento de atividades da subcategoria Alto Impacto Segregável.

Art. 63 Os parâmetros e índices urbanísticos permitidos na Zona Intermediária de Alto Impacto Não Segregável – ZINS serão iguais aos da Zona de Corredor de Tráfego 1, relacionados na Tabela de Índices Urbanísticos, disposta no artigo 146 desta Lei.

Art. 64 Para a implantação das atividades da categoria Médio Impacto deverá ser feita a Análise de Localização e Análise de Atividade.

Subseção X
Das Zonas Corredores de Tráfego - ZCTR

Art. 65 As Zonas Corredores de Tráfego – ZCTR são zonas lineares, tendo por eixo as Vias Estruturais, Principais e Coletoras.

Art. 66 As Zonas Corredores de Tráfego subdividem-se em:

I – Zonas Corredores de Tráfego 1 – ZCTR 1: são compreendidas pelos lotes com frente para as vias públicas urbanas, classificadas como Vias Estruturais;

II – Zonas Corredores de Tráfego 2 – ZCTR 2: são compreendidas pelos lotes com frente para as vias públicas urbanas, classificadas como Vias Principais;

III – Zonas Corredores de Tráfego 3 – ZCTR 3: são compreendidas pelos lotes com frente para as vias públicas urbanas, classificadas como Vias Coletoras;

Parágrafo único. Nos casos de imóveis situados em esquinas formadas por corredores de diferentes classificações, o licenciamento de atividades e empreendimentos seguirá os índices urbanísticos estabelecidos para o corredor onde se dará o acesso da atividade, ou quando o acesso se der por mais de uma via, para o corredor de menor restrição.

Art. 67 Nas ZCTR 1 não será permitido o estacionamento de veículos ao longo da via pública, exceto nos casos regulamentados pelo setor competente do Município de Cuiabá.

Art. 68 Os parâmetros de lote mínimo e índices urbanísticos permitidos em ZCTR estão relacionados na Tabela de Índices Urbanísticos, disposta no artigo 146 desta Lei.

Art. 69 Para a implantação das atividades das categorias Médio Impacto deverá ser feita a Análise de Localização e Análise de Atividade.

Art. 70 Nas ZCTR não será permitido o licenciamento de atividades da subcategoria Alto Impacto Segregável.

Subseção XI
Zona de Reserva de Corredor de Tráfego – ZRCT