



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 71 As Zonas de Reserva de Corredores de Tráfego – ZRCT são zonas destinadas a aberturas de novas vias e interligações entre os corredores de tráfegos existentes ou planejados e/ou seus prolongamentos.

Art. 72 A ZRCT terá os mesmos parâmetros urbanísticos das ZCTR após a sua implantação.

Art. 73 Na ZRCT poderá ser utilizada a transferência de potencial construtivo, assim que a mesma for delimitada por Lei, atendendo o interesse público.

Art. 74 O Município irá determinar, por meio de regulamentação específica, o perímetro das Zonas tratadas nessa Subseção e, a partir de então, fica proibida a execução de novas edificações ou ampliações nestas zonas.

Subseção XII

Das Zonas de Influência de Torres de Comunicação – ZTC

Art. 75 As Zonas de Influência de Torres de Comunicação – ZTC são áreas com restrições de altura das edificações face aos problemas de interferência no sistema de comunicações.

Art. 76 As ZTC sobrepõem-se a algumas zonas urbanas, setores onde existe restrição de gabarito máximo, face à necessidade de se evitar interferências nas telecomunicações.

Art. 77 As ZTC subdividem-se em:

I – Zonas de Influência de Torres de Comunicação 1 – ZTC 1: são definidas pelas faixas de 50m (cinquenta metros) de largura, sendo 25m (vinte e cinco metros) de cada lado, ao longo do eixo de direções, partindo da Avenida Barão de Melgaço, onde existem restrições de gabarito às edificações nessa faixa;

II – Zonas de Influência de Torres de Comunicação 2 – ZTC 2: são definidas pelas faixas de 50m (cinquenta metros) de largura, sendo 25m (vinte e cinco metros) de cada lado, ao longo do eixo de direções, partindo da Torre de Comunicação situada no Morro da Luz, onde existem restrições de gabarito às edificações nessa faixa.

§ 1º Os gabaritos máximos permitidos em ZTC estão relacionados nos artigos 157 e 158 desta Lei ou acima destes valores, poderão ser autorizados por documento oficial da operadora/concessionária.

§ 2º O uso e a ocupação permitidos em ZTC são os mesmos das zonas a que estas se sobrepõem, excetuando-se o previsto no § 1º deste artigo.

Art. 78 Nas ZTC 1, as atividades e empreendimentos permitidos, restritos e /ou proibidos são os mesmos da zona a que se sobrepõe.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 79 Nas ZTC 2, as atividades e empreendimentos permitidos, restritos e /ou proibidos são os mesmos da zona a que se sobrepõe.

Subseção XIII
Zona de Segurança Hídrica – ZSH

Art. 80 A Zona de Segurança Hídrica – ZSH compreende as áreas a montante e no entorno das instalações de captação de água bruta para tratamento e distribuição ao consumo humano, bem como a continuidade dos cursos hídricos.

§1º Essas zonas deverão ter parâmetros especiais para a sua urbanização.

§2º De acordo com a definição prevista no *caput* deste artigo, as áreas referem-se aos cursos hídricos a montante e no entorno das captações no Rio Cuiabá e Rio Coxipó que produzem água bruta para as Estações de Tratamento de Água – ETA dos complexos São Sebastião (ETA I e II), ETA Parque Cuiabá e ETA Tijucal I, II e III.

§ 3º Os estudos de demarcação destas áreas deverão ocorrer no período máximo de 01 (um) ano, a contar da publicação desta lei, e serão elaborados pelo Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico, devendo, definida a área de abrangência da Zona de Segurança Hídrica, o projeto de lei ser encaminhado à Câmara Municipal pelo Chefe do Poder Executivo.

CAPITULO III
DO USO DO SOLO URBANO

Seção I
Das Disposições Gerais de Uso do Solo Urbano

Art. 81 O Uso do Solo Urbano trata da implantação de Atividades e Empreendimentos na Macrozona Urbana de Cuiabá.

Art. 82 Em gleba, o uso do solo em atividade ou empreendimento de grande porte, assim caracterizados os que demandem a utilização de toda a área, dependerá de prévia análise e autorização do Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ficando expressamente vedado o uso residencial.

Art. 83 O critério básico para a administração do Uso do Solo Urbano é a Compatibilidade de Vizinhança.

Parágrafo único. A Compatibilidade de Vizinhança é a possibilidade de convivência entre as diversas atividades e empreendimentos que se desenvolvem na Macrozona Urbana, de acordo com o grau de incomodidade de cada atividade.

Art. 84 As atividades e empreendimentos com uso misto, e que agruparem duas ou mais categorias de uso, serão analisadas de acordo com a classificação mais restritiva.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Seção II
Das Categorias de Uso

Art. 85 As diversas atividades e empreendimentos podem ser classificados em 04 (quatro) categorias:

I – Compatível: os que não apresentam caráter de incomodidade à atividade residencial, podendo funcionar anexas às residências e que, pelo seu caráter, servem de apoio à vida de âmbito local;

II – Baixo Impacto: os que, por seu baixo grau impactante, porte, periculosidade, potencial poluidor e incremento da demanda por infraestrutura, podem e devem integrar-se ao uso residencial, sem necessidade de mitigação dos incômodos gerados;

III – Médio Impacto: os que, por seu grau impactante, porte, periculosidade, potencial poluidor e incremento da demanda por infraestrutura, podem integrar-se à vizinhança, adequando-se às exigências desta Lei por meio da análise de atividade e localização;

IV – Alto Impacto: os que, por seu grau impactante, porte, periculosidade, potencial poluidor e incremento da demanda por infraestrutura, devem submeter-se às condições especiais para sua localização e instalação.

Parágrafo único. A categoria de Alto Impacto subdivide-se em Alto Impacto Segregável e Alto Impacto Não Segregável, sendo:

a) a subcategoria Alto Impacto Segregável abrange as atividades e empreendimentos altamente impactantes ou localizados em Zona Urbana especialmente destinada a esta subcategoria de Uso.

b) a subcategoria Alto Impacto Não Segregável abrange as atividades e empreendimentos que, apesar de seu caráter impactante, podem ser implantados em algumas Zonas Urbanas, desde que submetidos a condições especiais.

Art. 86 As categorias de uso, bem como suas condicionantes, encontram definidas no Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. As atividades e empreendimentos que agruparem duas ou mais categorias de uso serão analisadas de acordo com a classificação de maior exigência.

Art. 87 Os benefícios desta Lei não geram direitos adquiridos e não permitem que haja mudança na destinação do imóvel, vedada a formação do uso residencial para comercial, salvo disposição expressa da legislação de uso e ocupação do solo aplicável à espécie.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

Art. 88 As edificações das instalações de postos de combustível e derivados, destinados às atividades de abastecimento, lubrificação, lavagem e lavagem automática, que poderão ser exercidas em conjunto ou isoladamente, deverão atender as seguintes disposições:

I - Os terrenos para instalação de novos postos de que trata o presente artigo não poderão ter área inferior a 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e não poderão se aprovados caso exista outro posto a uma distância efetiva menor de 1.000 m (um mil metros) entre eles;

II - É vedada a construção de postos, hospitais, escolas e creches, numa distância inferior a 200 m (duzentos metros) entre eles, bem como de nascentes e fundos de vale, ressalvados dessa exigência os já existentes que, entretanto, deverão atender as prescrições de segurança e proteção ambiental;

III - Fica expressamente proibida a construção e funcionamento de postos em espaços físicos de Super e Hipermercados a uma distância menor que 200m (duzentos metros) da loja.

Art. 89 As Usinas de Concreto e de Asfalto, mesmo as compactadas ou mini-usinas, que pretendem instalar-se no perímetro urbano do Município de Cuiabá, em caráter definitivo ou provisório, ficam sujeitas às seguintes normas:

I - a instalação será permitida na zona de Alto Impacto, sendo admitida a instalação de mini-usinas de caráter provisório nas demais zonas se instaladas dentro do canteiro de obras e desde que sua operação seja apenas para uso do próprio canteiro;

II - o transporte do concreto, massa, argamassa, asfalto a quente ou a frio, será feito em veículos especiais, devidamente identificados;

III - a descarga a ser realizada no perímetro central ou em corredores comerciais obedecerá ao disposto no Código de Posturas do Município.

Parágrafo único. Quando a instalação ocorrer fora do perímetro urbano, o interessado deverá requerer as licenças aos órgãos competentes.

CAPÍTULO IV
DA URBANIZAÇÃO DO SOLO

Seção I
Das Disposições Gerais da Urbanização

Art. 90 A Urbanização do Solo poderá ser realizada por meio do parcelamento do solo ou em forma de condomínio urbanístico ou condomínio urbanístico integrado a edificação.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 1º O parcelamento do solo compreende ações para loteamento, desmembramento de glebas, desdobro de lotes e remembramento.

§ 2º O condomínio urbanístico poderá ser realizado de forma independente ou integrado à edificação.

§ 3º A edificação de um condomínio urbanístico integrado à edificação poderá ser na forma de unidades habitacionais horizontais ou verticais.

Art. 91 A execução do parcelamento do solo urbano depende de prévia aprovação pelo Município e, da mesma forma, o empreendedor deverá garantir a execução das obras e serviços de infraestrutura, mediante assinatura do Termo de Acordo, por meio de um dos instrumentos a seguir:

I – garantia hipotecária;

II – caução em dinheiro;

III – fiança bancária;

IV – seguro garantia;

V – caucionamento, mediante escritura pública de 50% (cinquenta por cento) da área de venda dos lotes resultantes do parcelamento e conforme comprovação de equilíbrio financeiro do valor venal e de custo da infraestrutura.

§ 1º Após a finalização da análise do partido urbanístico do loteamento, o empreendedor deverá requerer à Administração Municipal a aprovação do cronograma físico e apresentar o cronograma financeiro de execução das obras de infraestrutura e a proposta do instrumento de garantia.

§ 2º O cálculo das obras de infraestrutura será baseado nos quantitativos do projeto aprovado, aplicando os valores praticados pela administração municipal.

§ 3º Aprovado o cronograma físico e apresentado o cronograma financeiro de execução das obras de infraestrutura, o empreendedor deverá garantir o valor da execução das obras por meio de uma das modalidades deste artigo, ocorrendo todas as despesas por conta do empreendedor.

§ 4º O interessado deverá estar ciente de que, no caso de informações inverídicas ou omissão, irá incorrer nas penalidades do artigo 264 desta Lei.

§ 5º A garantia hipotecária deverá ser realizada de acordo com as normas aplicáveis.

§ 6º Em caso de seguro-garantia, depósito, caução ou fiança bancária, o empreendedor deverá apresentá-los para obter a aprovação do parcelamento.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 7º A autorização de parcelamento do solo será emitida concomitantemente ao alvará de obras da execução da infraestrutura, onde o empreendedor deverá registrar o parcelamento em Cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da emissão da referida autorização, para que possa ocorrer a execução do empreendimento.

§ 8º O empreendedor se obrigará a executar as obras de infraestrutura no prazo de até 2 (dois) anos, prorrogáveis por mais 2 anos (dois) anos, mediante autorização do órgão municipal competente, os quais abrangerão no mínimo:

- a) abertura, terraplenagem, pavimentação e sinalização das vias;
- b) implantação da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- c) implantação de sistema completo de distribuição de água tratada e sistema de esgotamento sanitário;
- d) implantação de rede de coletas de águas pluviais;
- e) implantação de aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
- f) equipamentos urbanos.

§ 9º No alvará de parcelamento do solo urbano, bem como na escritura de caução e demais modalidades de garantia, deverão constar especificadamente as obras e serviços que o parcelador ficará obrigado a executar e o prazo fixado para conclusão.

§ 10 O alvará de obras será emitido após a apresentação dos projetos de infraestrutura aprovados e exigidos pelo Município.

§ 11 Findos os prazos do cronograma e da prorrogação para a conclusão das obras, se houver, a Administração Municipal executará as garantias, subrogando-se nas obrigações do empreendedor, e os recursos financeiros, oriundos das garantias, serão destinados à execução das obras de infraestrutura.

§ 12 Quando ocorrer o disposto no parágrafo anterior, a Administração Municipal terá o prazo máximo de 02 (dois) anos para executar as obras de infraestrutura.

§ 13 Em até 90 (noventa) dias após conclusão das obras de infraestrutura, o loteador deverá solicitar aos órgãos competentes, a vistoria e/ou o recebimento da infraestrutura executada, mediante emissão dos Termos de Verificação e Conclusão de Obras, sob pena de nova aprovação e exigência de novas obras.

§ 14 Os órgãos competentes terão o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para realizar a vistoria e emitir o laudo de vistoria e/ou Termo de Verificação e Conclusão de Obras citados no § 13 deste artigo.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 15 Caso seja emitido laudo de vistoria com pendências sanáveis, o loteador terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para apresentar o plano de ação de reparos, contemplando o cronograma de execução dos serviços.

§ 16 Após emissão de todos os Termos de Verificação e Conclusão de Obras exigidas pelo Município, o loteador solicitará à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano – SMADES ou sua sucedânea a emissão do Termo de Recebimento do Loteamento e, após a emissão deste Termo, a Administração Municipal liberará a garantia.

§ 17 Na emissão do Termo de Recebimento do Loteamento serão feitas vistorias técnicas pelo Município nas áreas públicas.

§ 18 No caso do disposto no parágrafo anterior, não será permitido o recebimento de áreas públicas doadas que estejam ocupadas com uso irregular ou clandestino.

§ 19 Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas vias e praças públicas e nas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, não sendo devida qualquer indenização.

Seção II

Das Diretrizes para Projetos de Urbanização do Solo

Art. 92 Para a elaboração dos projetos de urbanização do solo, o interessado deverá solicitar previamente ao Município a expedição de Diretrizes de Urbanização do Solo, apresentando requerimento acompanhado de:

I – título atualizado de propriedade do imóvel ou auto de imissão na posse, quando se tratar de empreendedor de caráter público;

II – planta em escala compatível, contendo as seguintes informações:

- a) imóvel a ser urbanizado a 100m (cem metros) da área do perímetro do imóvel;
- b) divisa do imóvel a ser urbanizado, de acordo com o estabelecido no documento de propriedade;
- c) levantamento planialtimétrico georeferenciado com curva de nível de metro em metro;
- d) localização de cursos de água, talwegues, matações e outros elementos físicos relevantes;
- e) vegetação existente no terreno com demarcação da localização das espécies arbóreas;
- f) arruamentos ou estradas em todo o perímetro e áreas livres de uso comum e áreas destinadas a equipamentos públicos ou comunitários existentes no entorno abrangido pelo levantamento de 500m (quinhentos metros) do perímetro do imóvel;
- g) tipo de uso predominante a que a urbanização se destina;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

- h) proposta de localização das áreas de doação ao Município.

Art. 93 O Município indicará as seguintes diretrizes para o projeto de urbanização:

I – as vias de circulação do sistema viário do Município relacionadas com o loteamento, inclusive acessos e o local que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

II – as faixas *non aedificandi* para o escoamento das águas pluviais, rede de esgoto, adutoras, sub-adutoras, emissários, coletores, e aquelas junto a linhas de energia elétrica, ferrovias, rodovias e outros necessários a garantia de manutenção da infraestrutura urbana;

III – as faixas de proteção ambiental;

IV – os índices urbanísticos previstos para a área no caso de urbanizações na Macrozona Urbana;

V – a área e a localização aproximada dos espaços destinados a equipamento público comunitário e das áreas livres de uso público;

VI – na definição das áreas de Equipamentos Comunitários, deverão ser levados em consideração os aspectos referentes à topografia do terreno, impedimentos ambientais, carência de equipamentos nas áreas consolidadas que fazem divisa com a área a ser parcelada, dimensão mínima necessária para implantação dos equipamentos comunitários, entre outros aspectos que o Município considerar relevante;

VII – na definição das Áreas Livres de Uso Público, deverão ser levados em consideração os aspectos referentes à topografia do terreno, impedimentos ambientais, carência de praças ou maciços arbóreos nas áreas consolidadas que fazem divisa com a área a ser parcelada, entre outros aspectos que o Município considerar relevante, devendo, também, serem levados em consideração os seguintes critérios:

- a) o plano de bacia hidrográfica;
- b) o zoneamento urbano do Município;
- c) os canais de drenagem existentes no Município;
- d) a formação de corredores ecológicos com a outra área verde pública ou privada, com Área de Preservação Permanente, com área de reserva legal, com unidade de conservação ou com outra área legalmente protegida existente no Município, mesmo que inseridas fora do perímetro urbano;
- e) as áreas de maior fragilidade ambiental;



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

- f) as áreas *non aedificandi*;
- g) as áreas de servidão;
- h) o zoneamento econômico ecológico do Estado de Mato Grosso.

VIII – a relação das obras que deverão ser projetados e executados pelo proprietário, os quais abrangerão, no mínimo, a infraestrutura já existente nas áreas limítrofes.

§ 1º As diretrizes para urbanização vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.

§ 2º O Município deverá fornecer as diretrizes num período de até 30 (trinta) dias, contados a partir do protocolo de todos os documentos relacionados nos incisos deste artigo.

Art. 94 Não será permitida a urbanização do solo urbano em:

I – terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

II – terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem a edificação;

III – áreas de Preservação Permanente, nos termos da legislação federal;

IV – imóveis que não confrontem com via pública;

V – áreas de interesse ambiental, bem como em áreas localizadas a montante dos serviços de captação de água potável, antes de serem ouvidos os órgãos competentes.

Art. 95 Nenhuma urbanização do solo urbano será autorizada em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos à inundação, antes de executados os serviços de saneamento e escoamento das águas.

Art. 96 Na urbanização do solo não será permitida a implantação de lotes confinantes com Áreas de Preservação Permanente, exceto áreas Livres de Uso Público.

Art. 97 Quando as dimensões do imóvel constantes no levantamento planialtimétrico da área não coincidirem com as da matrícula da área, não será analisado o requerido pelo Município, até que a matrícula seja retificada no Cartório de Registro de Imóveis.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

CAPÍTULO V
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I
Das Formas de Parcelamento

Art. 98 São formas de parcelamento do solo urbano:

I – desmembramento;

II – remembramento;

III – desdobro;

IV – loteamento;

V – loteamento integrado à edificação;

VI – condomínio urbanístico e condomínio urbanístico integrado à edificação.

§ 1º Não poderá ser executado parcelamento do solo que resulte em lotes com área menor que 180m² (cento e oitenta metros quadrados), exceto em Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1, onde o lote poderá ser admitido com a área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 2º O projeto de parcelamento deverá obedecer às diretrizes de urbanização do solo fixadas pelo Município, devendo, para sua análise, ser apresentado acompanhado de cópia das diretrizes emitidas pelo órgão de planejamento urbano.

§ 3º Nos terrenos ou nas porções dos terrenos que a declividade for superior a 50% (cinquenta por cento), não será permitido o parcelamento do solo urbano.

§ 4º As Áreas de Preservação Permanentes – APP's não poderão ser doadas como Áreas Livres de Uso Público ou de Equipamentos Comunitários.

§ 5º As áreas destinadas aos Equipamentos Comunitários e as Áreas Livres de Uso Público deverão ser vistoriadas pelo Município para que se ateste a possibilidade técnica de utilização das mesmas.

§ 6º Em áreas que estejam localizadas parcialmente em área urbana e rural, deverá haver o desmembramento e ou desdobro da área, separando-se a urbana da rural, sendo que a urbanização será admitida apenas na área pertencente ao perímetro urbano, onde incidirão os índices urbanísticos referente à Zona Urbana em que se encontra.

§ 7º Nos casos previstos no § 6º deste artigo, o cômputo das áreas de doação exigidas nos critérios desta Lei será realizado com base na área inserida no perímetro urbano, sendo admitido que a área fora do perímetro urbano não possua acesso a uma via oficial;