

Encaminhado às Comissões
CTR, CPOF, CEMA
COVSU
Data 11/09/19



PREFEITURA DE
SORRISO
CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 16 / 2019

DATA: 11 SET. 2019

Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo da Cidade de Sorriso-MT, e dá outras providências.

Ari Genézio Lafin, Prefeito Municipal de Sorriso, Estado de Mato Grosso no uso de suas atribuições legais, encaminha para deliberação na Câmara Municipal de Sorriso, o seguinte Projeto de Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei Complementar disciplina o uso e a ocupação do solo urbano da cidade de Sorriso-MT, as atividades de urbanização realizadas por agentes públicos e privados, observadas, no que couber, a legislação Federal, Estadual e Municipal pertinentes.

Art. 2º. Esta Lei Complementar dispõe sobre as compartimentações das macrozonas da cidade de Sorriso-MT, estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade.

Art. 3º. O zoneamento, a subdivisão das Macrozonas Urbanas da cidade de Sorriso, objetiva dar a cada região melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente, através da criação de zonas, setores de uso e ocupação do solo e adensamentos diferenciados.

Parágrafo único. As zonas e setores serão delimitados por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lote.

Art. 4º. O Zoneamento e os critérios de Uso e Ocupação do Solo atendem à Política de Estruturação Urbana e do Uso do Solo para a cidade de Sorriso, definidas no Plano Diretor.

Art. 5º. As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção;

II - na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;



III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - na urbanização de áreas;

V - no parcelamento do solo.

CAPÍTULO II AS ZONAS DE USO

Art. 6º. O Zoneamento e os critérios de Uso e Ocupação do Solo tratam da implantação de atividades e empreendimentos na Macrozona Urbana da cidade de Sorriso.

Parágrafo único. A Macrozona Urbana é a parcela do território do município de Sorriso, delimitada pelo perímetro urbano da cidade de Sorriso.

Art. 7º. O uso do solo urbano fundamenta-se na compatibilidade de vizinhança.

Parágrafo único. A compatibilidade de vizinhança é a capacidade de convivência entre as diversas atividades e empreendimentos que se desenvolvem na Macrozona Urbana da cidade de Sorriso.

Art. 8º. A Área Urbana da Cidade de Sorriso divide-se em 03 (três) categorias de áreas:

I - Área de Urbanização – AU;

II - Área de Expansão Urbana – AEU;

III – Zona Urbana de Uso múltiplo – ZUM.

Art. 9º. A Área de Urbanização – AU compreende áreas que possibilitem baixo, médios e altos potenciais construtivos, compatíveis com suas condições geomorfológicas e de infraestrutura, com diferentes características ou com destinação específica e com normas próprias de uso e ocupação do solo e edificações, podendo ser subdivididas em:

I - Zona Central – ZC;

II – Zonas de Adensamento – ZAD;

III - Zonas Habitacionais - ZH;

IV - Zonas de Interesse Ambiental – ZIA;



V – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

VI – Zonas de Serviços – ZS;

VII - Zonas Industriais – ZI;

VIII - Zonas de Interesse Institucional – ZII;

IX - Zonas de Corredores de Transporte – ZCT;

X - Zona Especial do Aeroporto – ZEA.

Art. 10. Zona Central – ZC, área caracterizada pela alta intensidade de uso e ocupação do solo, onde se concentram atividades urbanas consolidadas e diversificadas, notadamente as de comércio e serviços.

a) Zona Central 1 - ZC – 1, - zona de crescimento, caracterizada como área do centro tradicional e de ocupação mista de alta densidade de ocupação;

b) Zona Central 2 - ZC - 2 - zona de crescimento, caracterizada como área do centro tradicional e de ocupação mista de média densidade de ocupação devido a área verde central;

Art. 11. Zona de Adensamento - ZAD - áreas destinadas ao uso de ocupação mista, com índice construtivo de média densidade, por meio de outorga onerosa e subdivide-se em:

a) Zona Adensamento Um - ZAD -1 - zona de crescimento, caracterizada como área de expansão do centro tradicional e de ocupação mista de média densidade de ocupação;

b) Zona Adensamento Dois - ZAD -2 - zona de estruturação urbana, de ocupação mista e de média-alta densidade de ocupação.

Art. 12. Zonas Habitacionais ZH - áreas destinadas ao uso habitacional, segundo suas características, e intensidade de uso e ocupação do solo, subdividem-se em:

a) Zona Habitacional Um - ZH-1 - áreas destinadas à ocupação estritamente residencial, unifamiliar.

b) Zona Habitacional Dois – ZH-2 - áreas destinadas à ocupação, predominantemente residencial, unifamiliar, admitindo-se o uso residencial multifamiliar e o uso comercial e de serviço, de âmbito local.



c) Zona Habitacional Três – ZH-3 - áreas destinadas à ocupação, predominantemente residencial, unifamiliar, admitindo-se o uso residencial multifamiliar e o uso comercial e de serviço, de âmbito local.

d) Zona Habitacional Quatro – ZH-4 - áreas destinadas à ocupação da população de baixa e média renda, predominantemente residencial, unifamiliar, admitindo-se o uso residencial multifamiliar e o uso comercial e de serviço, de âmbito local.

e) Zona Habitacional, de Lazer e Agricultura – ZHL - áreas destinadas à ocupação, predominantemente residencial, unifamiliar, admitindo-se o uso residencial multifamiliar não geminado, uso comercial e de serviço, de âmbito local e uso agrícola não gerador de efluentes que necessite de tratamento e ou poluição aérea geradora de incômodo à vizinhança.

Art. 13. Zonas de Interesse Ambiental - ZIA - áreas que têm por objetivo a preservação e/ou a conservação ambiental, destinadas, preferencialmente, ao lazer e ao uso público, bem como as áreas que apresentam características excepcionais de matas, observada a legislação ambiental. As Zonas de Interesse Ambiental subdivide-se em:

a) Zonas de Interesse Ambiental 1 – ZIA 1 - áreas públicas destinadas preferencialmente à preservação e/ou conservação ambiental, podendo haver somente adequação (continuidade) das vias, obras de infra estrutura com a finalidade para implantação de parques, assim como obras de drenagem que visem a conservação e recuperação da área;

b) Zonas de Interesse Ambiental 2 – ZIA 2 - áreas, públicas ou privadas, destinadas preferencialmente ao lazer público, a realização de atividades esportivas e culturais e/ou as atividades e empreendimentos com baixa densidade de ocupação.

Art. 14. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS – áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa e média renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e de regularização fundiária.

§ 1º. As Zonas Especiais subdividem-se em:

a) Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - constituídas por áreas ocupadas por famílias de baixa renda, onde estejam edificadas Habitações de Interesse Social (HIS) e com sistema viário, cujas dimensões não se enquadram nos padrões definidos na classificação viária.

§ 2º. A Habitação de Interesse Social - HIS é aquela destinada às famílias com baixa renda, tendo como padrão de unidade habitacional um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 60,00m² (sessenta metros quadrados), construídas pelas famílias, em regime de mutirão ou não, de promoção pública ou conveniada com o Poder Público, com possibilidades de ampliação, quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias.



Art. 15. Zonas Industriais - ZI – áreas destinadas aos usos industriais e às atividades não habitacionais, classificadas como Geradores de Impacto.

Parágrafo único. As Zonas Industriais subdividem-se em:

a) Zona Industrial 1 - ZI 1 – áreas destinadas às indústrias com alto potencial poluidor, alta demanda por infra-estrutura, geradoras de tráfego de veículos pesados ou que apresentem periculosidade em função dos produtos manuseados e/ou armazenados.

b) Zona Industrial 2 - ZI 2 – áreas destinadas às indústrias e às atividades e aos empreendimentos classificados como Geradores de Impacto – Compatível, com baixo ou médio potencial poluidor, média demanda por infra-estrutura, geradoras de tráfego de veículos médios e que não apresentem periculosidade em função dos produtos manuseados e/ou armazenados.

Art. 16. Zona de Interesse Institucional – ZII – áreas públicas ou privadas, destinadas às instituições e associações representativas de classes, bem como entidades de serviços públicos municipais e estaduais.

Art. 17. Zonas de Corredores de Transporte - ZCT - são zonas lineares, tendo por eixo vias públicas, nas quais deve ser assegurada a segurança e a fluidez do tráfego de veículos.

§ 1º. As Zonas de Corredores de Transporte – ZCT classificam-se em:

a) Zonas de Corredores de Transporte 1 - ZCT 1 – ao longo das vias públicas urbanas, classificadas como Vias Arteriais, onde os parâmetros de uso e de ocupação do solo, mesmo com comércio e com serviço de médio e grande porte de atendimento à região, devem garantir a fluidez do tráfego.

b) Zonas de Corredores de Transporte 2 - ZCT 2 – ao longo das vias públicas urbanas, classificadas como Vias Principais, possuindo forte integração e articulação com o sistema viário, que admitem os usos de caráter setorial, propiciando a geração de emprego e de renda.

c) Zonas de Corredores de Transporte 3 - ZCT 3 – ao longo das vias públicas urbanas, classificadas como Vias Coletoras, e admitem comércio e serviço de médio porte, de atendimento à região.

d) Zonas de Corredores de Transporte 4 - ZCT 4 – ao longo das vias públicas urbanas, classificadas como Vias Principais, possuindo forte integração e articulação com o sistema viário, que admitem os usos de caráter setorial, propiciando a geração de emprego e de renda e admitem comércio e serviço de médio porte, de atendimento à região com recuo frontal obrigatório de 4,00m (quatro metros).

e) Zonas de Corredores de Transporte de Serviço - ZCTS – ao longo das vias públicas urbanas, classificadas como Vias Principais, possuindo forte integração e articulação



com o sistema viário, que admitem os usos de caráter setorial, propiciando a geração de emprego e de renda e admitem comércio e serviço de médio porte, de atendimento à região com recuo frontal obrigatório de 4,00m (quatro metros).

Art. 18. Zona Especial do Aeroporto – ZEA, áreas destinadas ao aeroporto da cidade e de atividades complementares.

Art. 19. A Área de Expansão Urbana – AEU compreende áreas não parceladas e/ou parceladas em chácaras, dentro do perímetro urbano, destinadas a um primeiro processo de ampliação da ocupação urbana.

§ 1º. A Área de Expansão Urbana 1 – AEU1 compreende áreas não parceladas e/ou parceladas em chácaras, dentro do perímetro urbano, destinadas a um primeiro processo de ampliação da ocupação urbana.

§ 2º. A Área de Expansão Urbana 2– AEU2 compreende áreas não passíveis de parcelamento do solo através de loteamentos e condomínios, devido à existência de atividades geradoras de incômodo e impacto como aviários, suinoculturas e estação de tratamento de esgoto. Estas áreas dependerão ter aprovação pelo CNLU – Comissão Normativa de Legislação urbanística.

Art. 20. A Zona Urbana de Uso Múltiplo – ZUM – é aquela recomendada à integração dos vários usos e atividades, desde que compatíveis com a vizinhança.

§ 1º. A Zona Urbana de uso Múltiplo é definida pela Macrozona Urbana do Município de Sorriso, excluindo-se a Área de Urbanização e a Área de Expansão Urbana.

§ 2º. A Zona Urbana de uso Múltiplo não será permitido o licenciamento de atividades e empreendimento da Subcategoria Geradores de Impacto – Não Compatível.

§ 3º. A aprovação de projeto de parcelamento do solo nas Zonas urbanas de Uso Múltiplo dependerão de aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística (CNLU), para que estas passem a fazer parte das Áreas de Urbanização.

Parágrafo único. A Zona ao qual o loteamento irá pertencer será aprovada no Ato de aprovação do Loteamento, mencionado na emissão do decreto municipal e inserido no Anexo 1 da Lei de Zoneamento, Uso e ocupação do solo quando das alterações deste.

Art. 21. A planta indicada no Anexo 01 – Mapa das Zonas Urbanas da Cidade de Sorriso - integrante desta Lei Complementar apresenta as áreas diferenciadas de uso e ocupação do solo, que atendem aos objetivos e às diretrizes do Plano Diretor.



CAPÍTULO I DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 22. Para os fins desta Lei Complementar, os usos urbanos classificam-se nos seguintes tipos:

I - habitacional - uso destinado à moradia;

II – não-habitacional - uso destinado ao exercício de atividades comerciais, de serviços, industriais e/ou institucionais;

III - misto - uso constituído de mais de um uso (habitacional e não-habitacional) ou mais de uma atividade, ou empreendimento urbano dentro de um mesmo lote.

Art. 23. Os diversos tipos de uso do solo urbano, pelo seu caráter de incomodidade, classificam-se nas seguintes categorias, conforme o anexo 4 da Tabela de Uso:

I – Grupo 1 - Não Geradores de Incômodo - são os usos que não apresentam caráter de incomodidade, incluindo-se a atividade habitacional unifamiliar;

II – Grupo 2 - Compatíveis - são os usos que, por seu nível de incomodidade, porte, periculosidade, potencial poluidor, potencial gerador de tráfego e incremento da demanda por infra-estrutura, podem e devem integrar-se à vida urbana, adequando-se aos padrões comuns de funcionamento, estabelecidos pelo Código de Posturas;

III – Grupo 3 - Geradores de Incômodo - são os usos que, por seu nível de incomodidade, porte, periculosidade, potencial poluidor, potencial gerador de tráfego e incremento da demanda por infra-estrutura, podem integrar-se à vida urbana comum, adequando-se às exigências do Código de Posturas, mas que precisam de análise especial para verificar a possibilidade de convivência com o uso habitacional.

IV – Grupo 4 - Geradores de Impacto - são os usos que, por seu nível impactante, porte, periculosidade, potencial poluidor, potencial gerador de tráfego e de incremento da demanda por infra-estrutura, devem submeter-se às condições especiais para sua localização e instalação, e se dividem nas seguintes sub-categorias:

a) Grupo 4 a - Geradores de Impacto Compatível: abrange as atividades e empreendimentos, que apesar de seu caráter altamente impactante, não podem afastar-se do meio urbano comum.

b) Grupo 4 b - Geradores de Impacto Não Compatível: abrange as atividades e empreendimentos altamente impactantes que precisam ser afastados do meio urbano comum, localizando-se na Zona Industrial.



Art. 24. As categorias definidas no artigo 23 terão suas atividades, empreendimentos e condicionantes, mantidos atualizados de acordo com estudos realizados pela Comissão Normativa da Legislação Urbanística – CNLU - e aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social de Sorriso – COMDESS.

Art. 25. Para efeito desta Lei Complementar, são consideradas as seguintes definições:

I – Área Construída - AC: é a soma das áreas dos pisos, cobertos ou não, com as áreas horizontais das paredes de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive as áreas destinadas ao estacionamento de veículos;

II - Área Instalada - AI: é a área, construída ou não, efetivamente ocupada por uma Atividade ou Empreendimento;

III – Área Privativa - AP: é a área da unidade autônoma somada à área da(s) vaga(s) privativa(s) de estacionamento, excluindo-se a fração correspondente das dependências de uso comum e coletivo;

IV – Condomínios Fechados Horizontais ou Verticais: é o agrupamento de unidades habitacionais isoladas, geminadas, em fitas ou superpostas, em condomínio.

§ 1º. Integram a Área Instalada – AI - as áreas destinadas a estocagens diversas, secagens, lavagens, pátio de manobras, shows, feiras, exposição, eventos diversos e outras destinadas à realização de funções intrínsecas ao funcionamento da atividade ou empreendimento que ocupa a área em questão.

§ 2º. Exclui-se da Área Instalada – AI - as áreas mínimas de estacionamento de veículos, destinadas ao público usuário da edificação ou empreendimento, exigido por lei.

Art. 26. Para efeito da apreciação técnica das atividades e empreendimentos classificados como geradores de incômodo, fica criada a Análise de Atividade - AA - a ser realizada por uma comissão especial, formada por técnicos dos órgãos competentes, para as análises relativas ao uso e à ocupação do solo, ao meio ambiente, ao trânsito e ao transporte, a ser criada através de Decreto, que avaliará as características impactantes de uma atividade ou empreendimento para o ambiente próximo.

§ 1º. A Análise de Atividade, de que trata o caput deste artigo, avaliará as características impactantes potencialmente geradoras de incompatibilidade de vizinhança, quanto:

- a) à poluição sonora;
- b) aos efluentes líquidos e/ou resíduos sólidos;
- c) à poluição atmosférica (material particulado, gases e vapores);
- d) aos riscos de segurança (explosivos, inflamáveis líquidos, GLP);
- e) à geração de tráfego.



§ 2º. A Análise de Atividade resultará em parecer favorável ou desfavorável ao processo em análise.

§ 3º. Em caso de parecer favorável, a Análise de Atividade poderá estabelecer exigências técnicas adicionais às definidas nesta Lei Complementar, a serem atendidas, de acordo com normas técnicas e resoluções oficiais, bem como com as legislações ambiental e urbanística pertinentes.

§ 4º. Deverá ser dada publicidade ao parecer com o resultado da Análise de Atividade.

Art. 27. Integram a categoria de uso Não Geradores de Incômodo as seguintes atividades e empreendimentos:

I – habitações unifamiliares;

II – postos policiais: civis, militares e de bombeiros;

III – abrigos de ônibus;

IV – abrigos de táxi;

V – bancas de jornal e revistas;

VI – serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local, tais como cabeleireiro(a), manicura, pedicura, massagistas e afins;

VII - serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de consultoria, de assessoria, de vendas e de representações prestadas por profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial;

VIII – ateliê de artes plásticas;

IX – ateliê de costura e alfaiataria;

X – chaveiro;

XI – manufatura de doces, de salgados, de licores, de congelados e de comida preparada em embalagens.

§ 1º. Para efeito do que trata o caput deste artigo, serão consideradas Não Geradores de Incômodo as atividades ou empreendimentos discriminados nos incisos V ao XI deste artigo, que possuírem até 2 (dois) funcionários;



§ 2º. Nas edificações habitacionais multifamiliares será admitido licenciamento das atividades da categoria Não Geradores de Incômodo, a que se refere o inciso VII deste artigo, desde que autorizadas pelo condomínio, sem contratação de funcionários e sem estocagem de mercadorias.

Art. 28. Integram a categoria Compatível as seguintes atividades e empreendimentos, por tipo de uso:

I - Comércio de Abastecimento de Âmbito Local - Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios, sem fabricação e com consumo no local, tais como: confeitaria, padaria, venda de bombons, doces e chocolates;

II - Comércio Diversificado - Estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos, relacionados ou não ao uso residencial, tais como: farmácias, drogarias, perfumarias, óticas, materiais fotográficos, jóias, relógios, floricultura, venda de flores ornamentais e afins;

III - Serviços Técnicos de Confeção ou Manutenção - Estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial, tais como: sapateiros, relojoeiros e afins;

IV - Serviços de Educação:

- a) Estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar e creches;
- b) Estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal, com até 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área instalada;
- c) Estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral, com até 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área instalada.

V - Serviços de Lazer, Cultura e Esportes - Espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer, à cultura e à prática de esportes ou ao condicionamento físico, tais como: institutos/escolas de música, idiomas, academias de ginástica, de dança, de artes marciais, natação e similares, com até 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área instalada.

Parágrafo único. Integram ainda a categoria Compatível todas as atividades e empreendimentos não discriminados e aquelas cuja Análise de Atividade definir o enquadramento nesta categoria, conforme o disposto nesta Lei Complementar.

Art. 29. Integram a categoria Geradores de Incômodo, as seguintes atividades e empreendimentos, por tipo de uso:



I - Uso Habitacional - Condomínios fechados horizontais ou verticais, entre 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e 15.000,00m² de área privativa total, excluindo-se vagas privativas de garagens;

II - Comercial Varejista:

a) Comércio de alimentação e/ou associado a diversões: estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, com consumo no local, e/ou ao desenvolvimento de atividades de lazer e diversão, tais como: boliches, fliperamas, "lan house" e afins;

b) Venda e revenda de veículos automotores, máquinas, equipamentos, mercadorias em geral, lojas de departamentos, mercados, supermercados, hipermercados, conjuntos comerciais, shopping center com área instalada de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

c) Comércio varejista de combustíveis (Postos de abastecimento) com capacidade de estocagem máxima de 180.000,00 (cento e oitenta mil) litros de combustível;

d) Comércio varejista de GLP (gás liquefeito de petróleo) com armazenamento entre 520 Kg (quinhentos e vinte quilos) e 1.560 Kg (mil quinhentos e sessenta quilos) de GLP";

e) Comércio de fogos de artifício com estocagem de até 5Kg (cinco quilos) de produtos explosivos.

III - Comercial Atacadista:

a) Comércio atacadista atrator e/ou usuário de veículos leves e/ou médios com área instalada de até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

b) Comércio atacadista atrator e/ou usuário de veículos leves e/ou médios e pesados com área instalada de até 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

IV - Serviços Técnicos de Confeção ou Manutenção - Estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confeção ou similares.

V - Serviços de Alojamento e Alimentação:

a) Hotéis, hospedarias, pousadas, pensões e similares com mais de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área instalada;

b) Motéis;

c) Bares, restaurantes, lanchonetes, sorveterias e similares com mais de 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área instalada.

VI - Serviços de Educação:

a) Estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal, com mais de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área instalada;

b) Estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral, com mais de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área instalada;

c) Instituições de ensino superior, com até 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área instalada;



d) Ensino especializado: institutos/escolas de idiomas, auto-escolas, escolas de informática e similares com mais de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área instalada.

VII - Serviços de Lazer, Cultura e Esportes - Espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer, à cultura e à prática de esportes ou ao condicionamento físico, tais como: institutos/escolas de música, idiomas, academias de ginástica, de dança, de artes marciais, natação e similares, com até 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área instalada.

VIII - Serviços de Saúde e Assistência Social:

a) Clínicas e consultórios médicos, odontológicos e áreas afins com mais de 5 (cinco) unidades de atendimento (gabinetes);

b) Postos e centros de saúde, ambulatorios, policlinicas, hospitais gerais e especializados, maternidades, pronto-socorros, casas de saúde, spas e similares com até 100 (cem) leitos;

c) Laboratórios de análises clínicas e de exames especializados;

d) Clínicas e hospitais veterinários;

e) Serviços de assistência social, asilos, abrigos, sanatórios, albergues e similares.

IX – Telecomunicações:

a) Emissoras de rádio, televisão, jornais e agências de notícias;

b) Torres de telecomunicações.

X - Serviços Públicos:

a) Órgãos públicos federais, estaduais e municipais dos poderes executivo, legislativo e judiciário, não relacionados em outros itens desta Lei Complementar, com área instalada superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);

b) Delegacias de polícia;

c) Quartéis e corporações militares.

XI - Serviços Financeiros:

a) Agências e postos bancários, cooperativas de crédito e postos de auto-atendimento 24 (vinte e quatro) horas e afins;

b) Superintendências, unidades administrativas e regionais.

XII – Atividades e Empreendimentos de Reuniões e Afluência de Público:

a) Salas de reuniões, templos, cinemas, teatros, auditórios, e similares com mais de 100 (cem) lugares;

b) Parques de diversões;

c) Casas de shows e espetáculos, ginásios, estádios complexos esportivos com capacidade de até 3.000 (três mil) lugares;

d) Sindicatos e associações com mais de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);

e) Clubes esportivos, recreativos, de campo e agremiações carnavalescas;



PREFEITURA DE **SORRISO**

CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

- f) Centros de eventos, convenções, feiras e exposições com até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) de área instalada;
- g) Casas de jogos, boates, clubes noturnos e similares;
- h) Funerárias com velórios.

XIII - Serviços de Transporte e Armazenamento:

- a) Centrais de cargas e empresas transportadoras de mudanças e/ou encomendas com até 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) de área instalada;
- b) Estações e terminais de ônibus urbano;
- c) Empresas transportadoras de valores
- d) Estacionamentos rotativos e edifícios garagens.

XIV - Industrial:

- a) Fabricação de doces, salgados, licores, congelados, comida preparada em embalagens e sorvetes;
- b) Fábrica de confecções.

Art. 30. Integram a subcategoria Grupo 4a - Geradores de Impacto Compatível, as seguintes Atividades e Empreendimentos, por tipo de uso:

I – Habitacional:

- a) Condomínios fechados horizontais ou verticais com mais de 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) de área privativa total, excluindo-se vagas privativas de garagens.

II - Comercial Varejista:

- a) Venda e revenda de veículos automotores, máquinas, equipamentos, mercadorias em geral, lojas de departamentos, mercados, supermercados, hipermercados, conjuntos comerciais, shopping center com área instalada superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);
- b) Comércio varejista de combustíveis (Postos de abastecimento), com capacidade de estocagem superior a 180.000,00 (cento e oitenta mil) litros de combustível;
- c) Comércio varejista de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) com armazenamento entre 520Kg (quinhentos e vinte quilos) e 1.560Kg (Um mil quinhentos e sessenta quilos) de gás;
- d) Comércio de fogos de artifício, com estocagem entre 5Kg (cinco quilos) e 20Kg (vinte quilos) de produtos explosivos.

III - Comercial Atacadista:

- a) Comércio atacadista atrator e/ou usuário de veículos leves e/ou médios com área instalada superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);
- b) Comércio atacadista atrator e/ou usuário de veículos leves e/ou médios e pesados com área instalada entre 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados).

IV - Serviços de Educação - Instituições de ensino superior, com mais de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área instalada.



V - Serviços de Saúde e Assistência Social - Policlínicas, hospitais gerais e especializados, maternidades, pronto-socorros, casas de saúde, “spas” e similares com mais de 100 (cem) leitos.

VI - Serviços Públicos - Cadeias e albergues para reeducandos.

VII – Atividades e Empreendimentos de Reuniões e Afluência de Público:

a) Casas de shows e espetáculos, ginásios, estádios complexos esportivos, com capacidade superior a 3.000 (três mil) lugares;

b) Centros de eventos, convenções, feiras e exposições com mais de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) de área instalada.

VIII - Serviços de Transportes e Armazenamento:

a) Oficinas de assistência técnica, reparação e manutenção de veículos leves, máquinas e equipamentos.

a) Centrais de cargas e empresas transportadoras de mudanças e/ou encomendas, com mais de 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) de área instalada;

b) Terminais rodoviários interurbanos de passageiros;

c) Aeroportos.

IX – Outros Serviços:

a) Crematórios e cemitérios verticais e horizontais;

b) Caixa forte central;

c) Marmoraria e marcenarias.

X – Energia:

a) Linhas de transmissão;

b) Subestações.

Art. 31. Integram a subcategoria Grupo 4b - Geradores de Impacto Não Compatível, as seguintes atividades e empreendimentos, por tipo de uso:

I - Comercial Varejista:

a) Comércio e depósito de fogos de artifício e explosivos, com estocagem superior a 20Kg (vinte quilos) de produtos explosivos;

b) Comércio varejista de insumos e defensivos agrícolas.

II - Comercial Atacadista:

a) Distribuidoras de combustíveis e derivados de petróleo;

b) Empresas de envasilhamento de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) ou distribuidoras/revendedoras com estocagem superior a 1.560Kg (um mil quinhentos e sessenta quilos) de gás;

c) Comércio atacadista atrator e/ou usuário de veículos leves e/ou médios e pesados com área instalada superior 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados);



d) Comércio atacadista de insumos e defensivos agrícolas.

III – Serviços Públicos - Espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos, tais como presídios, penitenciários e afins.

IV - Serviços de Transportes e Armazenamento:

- a) Garagens e oficinas de empresas de transporte urbano e/ou interurbano de passageiros com mais de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) de área instalada;
- b) Garagens e oficinas de empresas transportadoras de cargas perigosas;
- c) Terminais de cargas;
- d) Serviços de oficina mecânica, assistência técnica, reparação, manutenção, retífica e demais serviços de veículos pesados.

V - Industrial:

- a) Instalações industriais, inclusive da construção civil;
- b) Armazéns e silos para produtos agrícolas;
- c) Empreendimentos geradores de impacto ambiental: aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:
 - c.1 - a saúde, a segurança e o bem estar da população;
 - c.2 - as atividades sociais e econômicas;
 - c.3 - a biota;
 - c.4 - as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
 - c.5 - a qualidade dos recursos ambientais.

VI – Energia - Usinas de geração.

Art. 32. As atividades e empreendimentos que agruparem duas ou mais categorias de uso, serão analisadas de acordo com a classificação de maior exigência.

Art. 33. Não poderão ser ampliados as atividades ou empreendimentos que estiverem em desacordo com esta Lei Complementar, na data de sua publicação, exceto nos casos de obras necessárias para a adequação à Legislação Municipal.

Art. 34. São admitidos usos mistos em lotes e edificações localizadas em qualquer zona de uso, desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei Complementar.



CAPÍTULO II DO APROVEITAMENTO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 35. De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor as atividades urbanas, serão consideradas como:

I - Permitidas - compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente;

II - Permissíveis - compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona ou ao setor, dependerá da análise, ou da regulamentação específica para cada caso;

III - Proibidas - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou do setor correspondente.

§ 1º. As atividades permissíveis serão aprovadas pelo CEAA e ou pela Comissão Normativa da Legislação Urbanística – CNLU, que, quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei Complementar, em especial quanto:

- a) à adequação à zona ou setor onde será implantada a atividade;
- b) à ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, ao sossego e à saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário.

§ 2º. A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva, dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

§ 3º. Por proposta da Comissão Normativa da Legislação Urbanística – CNLU e homologada por ato do Poder Executivo Municipal, poderão ser estabelecidas outras condições e parâmetros de ocupação, mais restritiva para uma determinada atividade, classificada como de uso permissível em determinada zona ou setor.

Art. 36. A classificação das atividades como de uso permitido, permissível ou proibido, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona ou setor de uso, é a constante no Anexo 3, da Tabela de Uso e Ocupação do Solo, que faz parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 37. Ficam vedadas:

I - A construção de edificações para atividades, que sejam consideradas como de uso proibido, na zona ou setor onde se pretenda sua implantação;



II - A realização de quaisquer obras de ampliação de edificação existente, destinada às atividades consideradas como de uso proibido na zona ou setor onde se situam.

§ 1º. Não se incluem na vedação prevista no inciso II, as obras necessárias à segurança e higiene das edificações, ou as destinadas às atividades de lazer e de recreação.

§ 2º. A critério da Comissão Normativa da Legislação Urbanística – CNLU poderão ser liberados alvarás para reformas de edificações onde funcionem atividades comunitárias, comerciais, de serviços ou industriais já licenciadas, não enquadradas nas vedações previstas nos incisos I e II deste artigo, desde que fique comprovado que os direitos de vizinhança não estejam prejudicados.

Art. 38. Ouvido a Comissão Normativa da Legislação Urbanística – CNLU, a transferência ou modificação de alvará de estabelecimento comercial, de serviço ou industrial, já em funcionamento, em zona ou setor onde a atividade seja considerada como de uso proibido, poderá ser autorizada, desde que:

I - haja apenas modificação da razão social da empresa;

II – o novo ramo de atividade não contrarie expressamente as disposições desta Lei Complementar e demais regulamentos;

III - não ofenda os direitos de vizinhança, as disposições expressas desta Lei Complementar e outras ditadas pelo interesse da coletividade.

Art. 39. Para efeitos desta Lei Complementar, em cada zona ou setor, os critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno, são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação, de acordo com o Anexo 3:

I - Taxa de ocupação (TO) - é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar.

II - Coeficiente de aproveitamento (CA): é o fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno, define o Potencial Construtivo computável, admitido nesse mesmo terreno, podendo ser:

a) Básico (CAB), que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes urbanos;

b) Máximo (CAMax), em função da infra-estrutura disponível ou fixado para a zona onde está localizado o lote;

c) Mínimo (CAMin), abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.

III - Potencial Construtivo (PC) de um lote: é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento podendo ser:



a) Básico - que é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento básico;

b) Máximo - que é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento máximo, definido em função da infraestrutura disponível ou fixado para a zona onde está localizado o lote;

c) Mínimo - que é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento mínimo fixado para a zona onde está localizado o lote;

d) Adicional - que corresponde à diferença entre o potencial construtivo igual ou inferior ao máximo e ao potencial construtivo básico.

IV - Altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto, até o nível mais alto do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive.

V - Recuo ou Afastamentos frontal: é a distância fixada pelo Município dentro do lote, paralela ao alinhamento do lote ou sobre o mesmo, a partir da qual é permitida a edificação, incluindo o subsolo.

VI - Afastamento lateral e fundos: é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno, determinada pela relação entre a altura da edificação e o índice estabelecido nas Tabelas Anexas, que fazem parte integrantes desta Lei Complementar.

VII - Pavimento térreo: é o nível interno da edificação com altura máxima do nível do piso de 1,50m em relação ao nível mais alto da rua no alinhamento do lote.

VIII - Taxa de permeabilidade (TP): é o percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável.

IX - Dimensão do lote: é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínimas do lote.

X - Solo urbano subutilizado: é o terreno onde o coeficiente de aproveitamento utilizado não atinge o mínimo definido para o local, excetuando aqueles:

a) integrantes do Sistema Municipal de Áreas Verdes do Município;

b) ocupados por estacionamento e outras atividades econômicas que não necessitem de edificação, e que estejam de acordo com o uso definido para a Zona, onde estejam instalados.

XI - Transferência de potencial construtivo: é o instrumento que permite transferir parcial ou totalmente o potencial não utilizável de um imóvel para outros imóveis, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, obedecidas às disposições instituídas em legislação específica.



Parágrafo único. De acordo com o tipo de atividade e a zona ou o setor onde se localiza o imóvel, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida, substituída ou complementada através da implantação de mecanismos de contenção de cheias, que serão objeto de regulamentação específica.

Art. 40. Postos de combustíveis, oficinas mecânicas, tornearias e lava jatos que queiram impermeabilizar a superfície exigida de taxa de permeabilidade mínima da Lei de Zoneamento, uso e ocupação do solo, observadas, no que couber, a legislação federal e estadual pertinentes, deverão:

§ 1º. dispor de reservatório que retenha as águas pluviais do lote,

§ 2º. A capacidade mínima do reservatório deverá ser calculada com base na seguinte equação: $V = 0,20 \times At \times Ip \times T$, onde:

V = Volume do Reservatório (m³)

At = Área do terreno (m²)

Ip = Índice pluviométrico igual a 0,06% m/h

T = Tempo de duração da chuva igual a uma hora.

§ 3º. Toda água captada por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos deverá ser conduzida ao reservatório.

§ 4º. A água contida pelo reservatório:

I – deverá passar por processo de tratamento antes de ser despejada na rede pública;

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

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

Art. 41. Os critérios de uso e de ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas, estão contidos no Anexo 3, que fazem parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 42. A Taxa de Ocupação máxima é igual a 80%(oitenta por cento) da área do lote, salvo exigências diferenciadas para as Zonas de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 43. A Taxa de Permeabilidade mínima é igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, salvo exigências diferenciadas para as Zonas de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 44. Os parâmetros de Uso e de Ocupação do solo urbano, são aplicados na parcela de terreno denominado lote.



PREFEITURA DE **SORRISO**

CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

Art. 45. Os novos parcelamentos, unificações e subdivisões, serão permitidos quando, em cada um dos lotes resultantes, forem atendidos plenamente todas as características de dimensionamento do lote, previstas para a zona de uso, onde o terreno se localiza.

§ 1º. O lote já edificado poderá ser desdobrado desde que a edificação existente seja regular perante a Municipalidade, atendidas as disposições do caput deste artigo, bem como as demais disposições legais.

§ 2º. Para fins de parcelamento do solo, nos terrenos de esquina, a testada mínima estabelecida para o lote, deverá ser acrescida do recuo residencial obrigatório, previsto para zona ou setor, onde o terreno se localiza. Quando esta dimensão de testada ultrapassar 15,00m poderá ser adotada a dimensão igual ou maior que 15,00m.

§ 3º. O lote que possuir mais de uma edificação, além de atender ao disposto nesta Lei Complementar, deverá observar as disposições que assegurem a insolação e a ventilação das edificações.

§ 4º. O lote que estiver localizado em mais de uma zona poderá atender ao parâmetro urbanístico de maior exigência e melhor coeficiente de aproveitamento e uso.

§ 5º. Toda edificação deverá ser edificada sobre um único lote.

Art. 46. O lote máximo permitido na macrozona urbana tem área igual a 26.000,00m² (vinte e seis mil metros quadrados).

Parágrafo único. Poderão ser tratadas como lotes as áreas superiores a 26.000,00m² (vinte e seis mil metros quadrados), desde que sejam circundadas por vias ou logradouros públicos e que não interrompam vias planejadas, classificadas como Arteriais, Principais ou Coletoras.

Art. 47. A testada mínima do lote é de 10,00m (dez metros), exceto em parcelamento do solo de condomínios urbanísticos integrados à edificação.

Parágrafo único. Poderá ser admitida a testada mínima de 5,00m (cinco metros), conforme Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano – Lei nº 6.766/79, desde que seja utilizada exclusivamente para acesso ao lote, não sendo permitido nenhum tipo de construção ao longo da área com essa testada.

Art. 48. Para garantia de insolação e ventilação, os recuos laterais e de fundos das edificações deverão estar de acordo com o estabelecido no Anexo 3, da Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único. Será admitido o escalonamento dos pavimentos, sendo o afastamento do térreo e o primeiro pavimento facultado, conforme o estabelecido na Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano anexo a esta Lei Complementar.



PREFEITURA DE SORRISO

CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

Art. 49. As Atividades e Empreendimentos deverão destinar área mínima de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) ou fração de área construída computável, salvo exigências diferenciadas, indicadas na Tabela do Anexo 5 da Tabela de Exigências Mínimas de Vagas de Estacionamento.

§ 1º. As habitações unifamiliares deverão destinar área para no, mínimo, 01 (uma) vaga de estacionamento, qualquer que seja a sua área construída.

§ 2º. Os empreendimentos habitacionais, multifamiliares, deverão destinar área para no mínimo 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 100,00m² (cem metros quadrados), ou fração de área privativa por unidade autônoma residencial que o compõe.

§ 3º. As atividades e empreendimentos de reunião e afluência de público deverão destinar 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 5 (cinco) pessoas que compõem a capacidade máxima de usuários, salvo exigências diferenciadas para cada atividade e empreendimento.

Art. 50. Ficam permitidos para ampliações e reformas com compensação de forma onerosa os seguintes casos:

§ 1º. Os lotes com testada voltada para a, Avenida Luiz Amadeu Lodi, Avenida Otávio de Souza Cruz que são Zonas de Corredores de Transporte – 3(ZCT-3), nas obras edificadas até a presente data e que desejam realizar ampliações e reformas, e queiram utilizar as vagas destinadas para o estacionamento e área permeável, deverão compensar, de forma onerosa aos cofres do Poder Executivo Municipal a área que será construída, permitindo o uso de 100%(cem por cento) da taxa de ocupação, respeitando o recuo obrigatório de 1,5(um vírgula cinco) metros para edificações comerciais e 4,0 (quatro) metros para edificações residenciais e , desde que seja dimensionado um reservatório subterrâneo regulador das água pluviais.

§ 2º. Os lotes com testada voltada para a Avenida Natalino João Brescansin, Avenida Tancredo Neves, Avenida Brasil, e Av. Ademar Raiter que são Zonas de Corredores de Transporte – 4 (ZCT-4), nas obras edificadas até a presente data e que desejam realizar ampliações e reformas, e queiram utilizar as vagas destinadas para o estacionamento e área permeável, deverão compensar, de forma onerosa aos cofres do Poder Executivo Municipal a área que será construída, permitindo o uso de 100%(cem por cento) da taxa de ocupação, respeitando o recuo obrigatório de 4(quatro) metros, desde que seja dimensionado um reservatório subterrâneo regulador das água pluviais.

I – O montante correspondente a compensação onerosa que trata os §1º e 2º, equivalerá na proporção de duas vezes o produto do valor venal do m² da planta genérica do município pelo total da área construída na ampliação que seria destinada as vagas de estacionamento.



II – O cálculo do dimensionamento do reservatório deverá seguir os seguintes parâmetros:

a) A capacidade mínima do reservatório deverá ser calculada com base na seguinte equação: $V = 0,20 \times At \times Ip \times T$, onde:

V = Volume do Reservatório (m³)

At = Área do terreno (m²)

Ip = Índice pluviométrico igual a 0,06% m/h

T = Tempo de duração da chuva igual a uma hora.

b) Toda água captada por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos deverá ser conduzida ao reservatório.

c) 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 para finalidades não potáveis.

Art. 51. Nas chácaras integrantes das Áreas de Urbanização – AU, que ainda não passaram por processo de parcelamento, não será exigida a adequação do coeficiente de aproveitamento, conforme o estabelecido na legislação urbanística pertinente.

Art. 52. Aos lotes com frente para mais de uma via de circulação, aplicam-se as seguintes disposições:

I - Poderão ser instalados os usos e utilizados os índices urbanísticos permitidos em qualquer uma das vias, exceto nos casos de imóveis situados nas Zonas de Interesse Ambiental.

Parágrafo único. O imóvel que limitar com mais de uma via pública obedecerá ao afastamento frontal mínimo, para cada via que o limita.

Art. 53. O Município exigirá vagas de estacionamento em função da classificação dos usos e das zonas urbanas.

§ 1º. Nos acréscimos ou ampliações de edificações, aprovadas antes da publicação desta Lei Complementar, o número de vagas de estacionamento será calculado de acordo com a área a ser ampliada.

§ 2º. Nos casos de reformas em edificações existentes, que não impliquem em aumento de área construída, não serão aplicadas as exigências de vagas de estacionamento.

§ 3º. Na regularização de edificações, ou ampliação destas, serão aplicadas as exigências desta Lei Complementar, sobre a área total da edificação.



CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES DO USO DO SOLO URBANO

Seção I - Da Área de Urbanização - AU

Art. 54. Na Área de Urbanização – AU, somente será permitido o licenciamento de atividades e empreendimentos da subcategoria Geradores de Impacto – Não Compatível, na zona ZI 1.

Art. 55. A aprovação de atividades ou empreendimentos da categoria Geradores de Incômodo em Área de Urbanização – AU, fica condicionada à Análise de Atividade - AA.

Seção II - Da Área de Expansão Urbana - AEU

Art. 56. O parcelamento, para fins urbanos, na Área de Expansão Urbana - AEU, deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social de Sorriso – COMDESS, com parecer da Comissão Normativa da Legislação Urbanística – CNLU.

Parágrafo único. Enquanto não houver uma regulamentação legal, caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social de Sorriso – COMDESS, a indicação das Zonas de Uso e Ocupação do Solo nos novos loteamentos na Área de Expansão Urbana, de acordo com a proposta apresentada pela Comissão Normativa da Legislação Urbanística – CNLU e com similaridades dos parâmetros das demais zonas urbanas e de acordo com as indicações do Plano Diretor.

Art. 57. O licenciamento de atividade e ou de empreendimentos na Área de Expansão Urbana – AEU, deverá ter parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social de Sorriso – COMDESS, com base em estudos da Comissão Normativa da Legislação Urbanística – CNLU, com similaridades das exigências do Uso do Solo, estabelecidas para as demais Zonas Urbanas.

Art. 58. Os Loteamentos, condomínios urbanísticos, condomínio urbanísticos integrados a edificação e os conjuntos residenciais, ficam proibidos na Área de Expansão Urbana - AEU, até que as áreas lindeiras atinjam os coeficientes de ocupação descritos na lei de parcelamento do solo.

Seção III - Das Zonas Habitacionais - ZH

Art. 59. Nas Zonas Habitacionais - ZH, não serão permitidos o licenciamento de atividades e os empreendimentos das categorias e Geradores de Impacto.



Art. 60. Nas Zonas Habitacionais – ZH, não serão permitidas construções de edificações em madeira, com exceção de sistemas construtivos inovadores devidamente aprovados pelos órgãos competentes nos seguintes locais:

I - Zona Habitacional 1 – ZH 1;

II - Zona Habitacional 2 – ZH 2 nos seguintes bairros:

III - Zona Habitacional 3 – ZH 3.

Parágrafo único. A eventual modificação da denominação dos bairros mencionados nesta Lei Complementar não altera o seu teor.

Seção IV - Da Zona Central – ZC

Art. 61. Na Zona Central - ZC, não será permitido o licenciamento de atividades e de empreendimentos da subcategoria Geradores de Impacto – Não Compatível.

Art. 62. O licenciamento de atividades e de empreendimentos da categoria Geradores de Incômodo na Zona Central - ZC, fica condicionado ao atendimento das exigências definidas na Análise de Atividade - AA.

Art. 63. O Município de Sorriso, concederá incentivos fiscais específicos, para as atividades de estacionamentos rotativos e edifícios garagens instalados na Zona Central – ZC, na forma da lei.

Art. 64. Na Zona Central – ZC, não serão permitidas construções de edificações em madeira com exceção de sistemas construtivos inovadores devidamente aprovado pelos órgãos competentes.

Seção V - Das Zonas de Interesse Ambiental - ZIA

Art. 65. Nas Zonas de Interesse Ambiental - ZIA, não é permitido ultrapassar o potencial construtivo básico, não se aplicando para os imóveis contidos na mesma a outorga onerosa, ou a recepção de potencial construtivo.

Parágrafo único. O potencial construtivo de imóveis localizados nas Zonas de Interesse Ambiental – ZIA, somente poderá ser transferido para imóveis localizados na Área de Urbanização - AU.

Seção VI - Das Zonas Especiais de Interesse Social - (ZEIS)



Art. 66. Nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, não será permitido o licenciamento de atividades e de empreendimentos da categoria Geradores de Impacto Não Compatível.

Parágrafo único. Serão admitidos às atividades e os empreendimentos das categorias Geradores de Incômodo e Geradores de Impacto – Compatível, nos trechos das Zonas de Corredores de Transporte – ZCT, que cortem as Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS, condicionado à aprovação e ao atendimento das exigências definidas na Análise de Atividade – AA.

Seção VII - Das Zonas Industriais - (ZI)

Art. 67. Nas Zonas Industriais - ZI, somente será permitido as atividades e os empreendimentos da subcategoria Geradores de Impacto – Não Compatível.

Art. 68. O licenciamento de atividades e de empreendimentos discriminados nesta Lei Complementar e pertencentes à subcategoria Geradores de Impacto Compatível, na Zona Industrial, estarão sujeitos às condições de uso e de funcionamento desta.

Art. 69. O licenciamento de atividades e de empreendimentos abaixo relacionados, nas Zonas Industriais, fica condicionado à elaboração de estudos realizados pela Comissão Normativa da Legislação Urbanística - CNLU e à aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social de Sorriso - COMDESS:

I – fabricação de pilhas, baterias e acumuladores elétricos;

II – fabricação de lâmpadas e equipamentos de iluminação;

III - fabricação de produtos alimentícios: estabelecimentos destinados à produção de óleos, gorduras, beneficiamento de arroz, fabricação de rações balanceadas, dentre outros, que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento;

IV - curtimento e outras preparações de couro: indústrias com alto potencial de poluição do meio ambiente, tanto pelas emanções odoríferas, como pela qualidade dos efluentes e resíduos sólidos industriais gerados, que, em geral, necessitam de pré-condicionamentos para disposições conjuntas em sistemas de tratamento públicos ou privados;

V - fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel;

VI - fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis nucleares: indústrias com alto potencial de poluição das águas e do ar, gerando resíduos sólidos, que exigem tratamento e/ou disposição final complexa e onerosa, além de possuírem alta periculosidade, riscos de incêndios e de explosões, e causarem sérios incômodos à população;



VII - fabricação de produtos químicos: indústrias com processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, podendo gerar emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos, altamente nocivos para a saúde pública e ao meio ambiente;

VIII - fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;

IX - fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de cimento, de cal, de telhas, de tijolos, dentre outros;

X - metalúrgica básica: estabelecimentos destinados à produção de gusa, de ferro, de aço, de metalurgia dos metais não ferrosos, dentre outros, com alto potencial de poluição do ar, emitindo material particulado, gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações, além de poluir as águas e de gerar resíduos sólidos que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para o seu tratamento.

Art. 70. Na Zona Industrial 1 - ZI-1, será permitido o licenciamento de atividades e de empreendimentos da subcategoria Geradores de Impacto – Não Compatível, em especial, as atividades e os empreendimentos que envolvam processo produtivo que implique na fixação de padrões específicos em termos de grau de incomodidade e de poluição ambiental, caracterizados pelo seu alto potencial poluidor do meio ambiente, pela emissão de ruídos, de gases, de vapores, de material particulado, de odores, de efluentes líquidos e de resíduos sólidos, cujos incômodos possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para seu tratamento e/ou implantação de medidas mitigadoras.

Parágrafo único. Fica denominado de uso permissível as edificações habitacionais na Zona Industrial 1 - ZI 1.

Art. 71. Na Zona Industrial 2 - ZI-2, será permitido o licenciamento de atividades e de empreendimentos da subcategoria Geradores de Impacto – Não Compatível, em especial de atividades e de empreendimentos com condições de instalação e de funcionamento, caracterizados pelo seu baixo potencial de poluição ambiental, não gerando efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas e resíduos sólidos, cuja incomodidade potencial está vinculada aos processos e às operações utilizados, à possível geração de ruídos e à emanações odoríferas passíveis de tratamento e de medidas mitigadoras.

Seção VIII - Das Zonas de Corredores de Transporte - (ZCT)

Art. 72. Nas Zonas de Corredores de Transporte 1 - ZCT-1, não será permitido o licenciamento das atividades de subcategoria, Geradores de Impacto – Não Compatível, exceto quando o Corredor atravessar as Zonas Industriais – ZI.



Art. 73. O Município de Sorriso concederá incentivos fiscais para as atividades de estacionamento rotativo em edifício-garagem instaladas nas Zonas de Corredores de Transporte 1 - ZCT 1, na forma da lei.

Art. 74. As exigências para licenciamento de atividades e de empreendimentos nas Zonas de Corredores de Transporte 2 – ZCT 2, são aquelas estabelecidas no Anexo 3 desta Lei Complementar.

Seção IX - Das Zonas de Adensamento - (ZAD)

Art. 75. Nas Zonas de Adensamento - ZAD, o licenciamento de atividades e de empreendimentos das categorias Grupo 3, (Geradores de Incômodo) e Grupo 4 (Geradores de Impacto), estarão sujeitos às condições de uso contidas nas Tabelas Anexas.

Art. 76. Nas Zonas de Adensamento – ZAD, não serão permitidas construções de edificações em madeira com exceção de sistemas construtivos inovadores devidamente aprovado pelos órgãos competentes.

CAPÍTULO IV DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 77. A inobservância das disposições estabelecidas nesta parte da lei e respectivas regulamentações ensejarão a aplicação das seguintes penalidades:

- I** - advertência ou notificação;
- II** – embargo da obra;
- III** - multa;
- IV** - cassação de Alvará ou Licença;
- V** - interdição;
- VI** - demolição da obra ou edificação.

Art. 78. Consideram-se infrações nas disposições desta Lei Complementar:

- I** - construir, reformar ou ampliar qualquer edificação em desacordo com as suas exigências;
- II** - inobservar projeto aprovado;



PREFEITURA DE **SORRISO**

CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

III - ocupar terrenos em desacordo com as restrições estabelecidas;

IV - exercício de atividades e de empreendimentos em desacordo com as exigências da Lei e de seus desdobramentos;

V - desrespeitar embargos, intimações, prazos e outras determinações previstas na Lei e em seus desdobramentos;

VI - outras ações em desacordo com esta Lei Complementar e com seus desdobramentos.

§ 1º. Para os incisos I a III do caput deste artigo aplicam-se, no que couber, as seguintes penalidades: advertência ou notificação, interdição, cassação de Alvará ou Licença, embargo e/ou demolição.

§ 2º. Para o inciso V aplica-se multa, a ser definida pelo órgão competente do Município.

Art. 79. A modificação da denominação das vias públicas urbanas utilizadas como limites nas zonas descritas nesta Lei Complementar não altera os perímetros das mesmas.

Art. 80. Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

ANEXO 1 - Mapa das Zonas Urbanas da Cidade de Sorriso

ANEXO 2 – Representação Gráfica dos Conceitos de Ocupação do Solo Urbano.

ANEXO 3 – Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

ANEXO 4 – Tipos de Uso.

ANEXO 5 – Exigência Mínima de Vaga de estacionamento.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 81. As edificações executadas antes da publicação desta Lei Complementar, que não estejam de acordo com as exigências aqui estabelecidas, somente poderão ser ampliadas ou modificadas, quando tais ampliações ou modificações não venham transgredir esta legislação.

Art. 82. Os parcelamentos do solo em forma de Loteamentos e Condomínios com a Consulta Prévia emitida e com prazo de validade vigente, obedecerão os zoneamentos ao qual estiver descrito na Consulta Prévia. No caso de vencimento desta Consulta Prévia caberá a Secretaria da Cidade a renovação desta por um período de mais 180 dias. Nos casos de não renovação da Consulta Prévia, o parcelamento do Solo deverá obedecer ao Anexo 1 – mapa das Zonas Urbanas da Cidade de Sorriso aprovado nesta Lei Complementar.



PREFEITURA DE **SORRISO**

CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

Art. 83. Revogam-se as Leis Complementares nºs 051/2006; 088/2008; 095/2008; 108/2009; 129/2011; 131/2011; 153/2012; 178/2013; 182/2013; 198/2014; 199/2014; 200/2014; 210/2015; 215/2015; 226/2015; 237/2015; 247/2016; 260/2017; 274/2018; 282/2018; 287/2018 e 291/2019.

Art. 84. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.


ARI GENÉZIO LAFIN
Prefeito Municipal

51/2006 → Altera 48/2006
88/2006 → Altera 48/2006



PREFEITURA DE SORRISO

CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

MENSAGEM Nº 062/2019.



Senhor Presidente, Senhores Vereadores e Senhoras Vereadoras.

Encaminhamos para apreciação de Vossas Excelências o projeto de Lei Complementar anexo que Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo da Cidade de Sorriso-MT, e dá outras providências.

O Município de Sorriso, como cidade do Agronegócio, é caracterizada por sua situação estratégica com relação às Rodovias BR 163 e MT 242, tornando Sorriso uma das cidades com mais infraestrutura e bem localizada do Norte do Mato Grosso para desenvolver atividades industriais e comerciais. Devido a esses fatores Sorriso nesses últimos 10 anos viu seu crescimento populacional e urbano explodir de tal forma que seu Uso e Ocupação do Solo se tornaram obsoletos.

Com a necessidade da revisão do Plano Diretor, houve o reordenamento territorial, definindo novas áreas de adensamento incentivando o adensamento do centro antigo que atualmente se encontra abandonado devido à falta de incentivos e investimentos. Também houve a inclusão do Distrito Industrial criado para atender as grandes indústrias que querem se instalar na cidade, na região norte do município.

Todavia foram incluídos neste novo Zoneamento áreas de Expansão Urbana 2, onde devido a existência de atividades que causam incômodo e impacto sobre áreas urbanizadas ficaram com restrição de parcelamento do solo, citamos como exemplo as áreas próximas aos aviários, suinoculturas e estação de tratamento de esgoto.

Por se tratar apenas de ajustes na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, que visam a adequar a Lei a uma realidade alterada ao longo de 10 anos, desde o diagnóstico que orientou a elaboração deste Projeto de Lei, até sua aplicação plena, com a legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo, as alterações propostas obedeceram a definições das macrozonas de destinação e as zonas de adensamento, havendo apenas redefinições físicas das mesmas e no caso das zonas de adensamento restrito a redefinição das parcelas mínimas para os loteamentos, permitindo a criação de zonas urbanas isoladas com padrão de urbanização médio e médio alto, que minimizam o custo de manutenção e implantação de infraestrutura e serviços ao poder público municipal.

Os impactos dos loteamentos com alta densidade aos equipamentos públicos e Padrão geométrico mínimo exigido em Zonas de Interesse Social resultou em grande problema de transporte coletivo, sendo assim foram criadas as Zonas habitacionais 4, onde as vias deverão atender PGM mínimo de 15,00m como no restante do município, instituindo como ZEIS somente os parcelamento do solo através de programas sociais devidamente aprovados pelos



PREFEITURA DE **SORRISO**

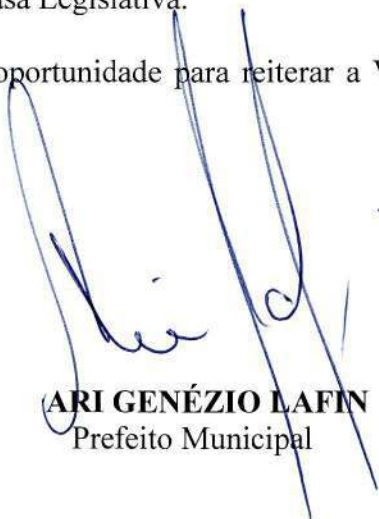
CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

órgão competentes, diminuindo assim, os loteamentos de alta densidade pela iniciativa privada com infraestrutura que não atendem a demanda do moradores.

Foi inserido neste zoneamento as Zonas de Interesse Ambiental junto as Áreas de Preservação Permanentes, pois junto ao crescimento urbano aumentaram também os problemas ambientais. Visando preservar os cursos d'água ainda existentes no município, bem como criar espaços de lazer para a população, foram criadas as ZIAS. Com a criação das Zonas de Interesse Ambiental estamos protegendo também os solos sujeitos a erosão, conservando flora representativa do nosso ecossistema, possibilitando o aproveitamento dos recursos naturais, criando parques municipais e dando oportunidade para a educação e pesquisa científica,

Diante do exposto, encaminhamos o Projeto de Lei complementar anexo para apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar a Vossas Excelências nossas estimas de elevado apreço.


ARI GENÉZIO LAFIN
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
CLAUDIO OLIVEIRA
Presidente Câmara Municipal



Câmara Municipal de Sorriso – MT

Av. Porto Alegre, nº 2615, Centro
CNPJ 03.238.755/0001-17



DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO E PROCESSOS

INFORMAÇÕES DA SOLICITAÇÃO

Interessado: Prefeitura Municipal de Sorriso

Assunto: Mensagem

Estrutura Administrativa: Documentação Legislativa

DESCRIÇÃO:

Prefeitura Municipal encaminha Projetos de Lei.

DADOS DO REGISTRO

Processo: 358/2019

Protocolo: 358/2019

Usuário: ANTONIO JOCEMAR PEDROSO DA SILVA

Data do Protocolo: 11/09/2019 12:29:54

Utilize o leitor de QR Code



INFORME O NÚMERO DO PROTOCOLO!

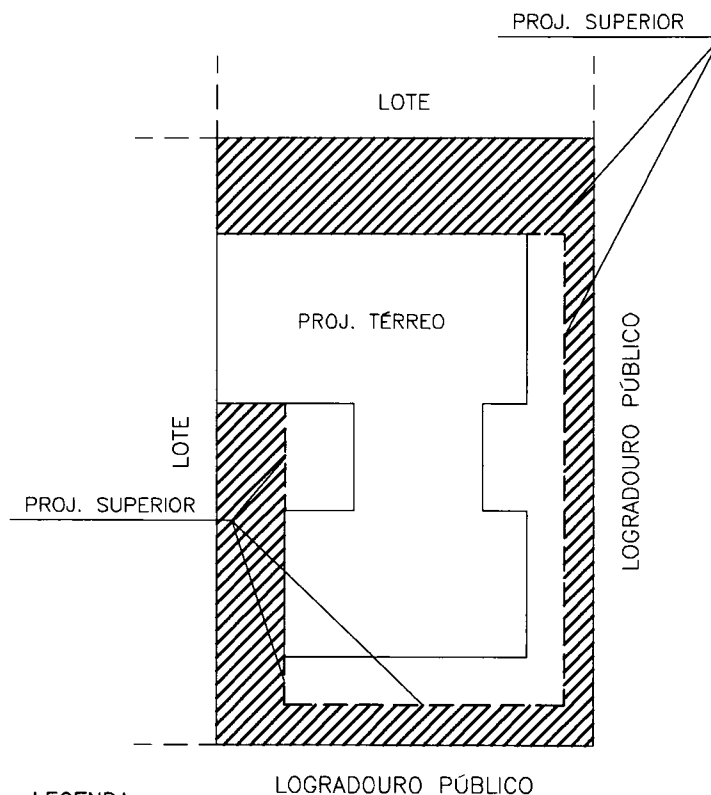
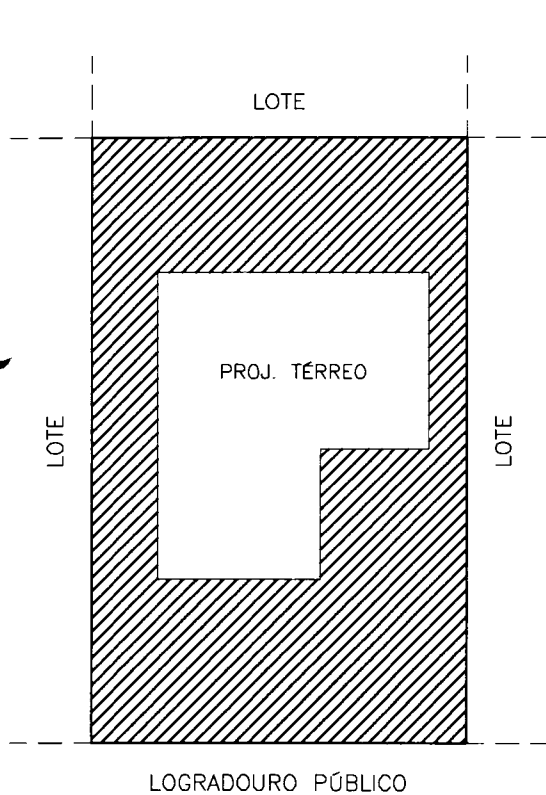
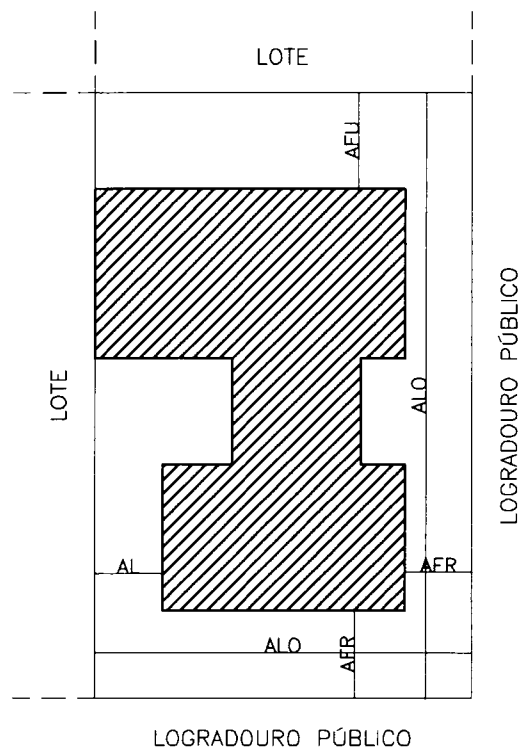
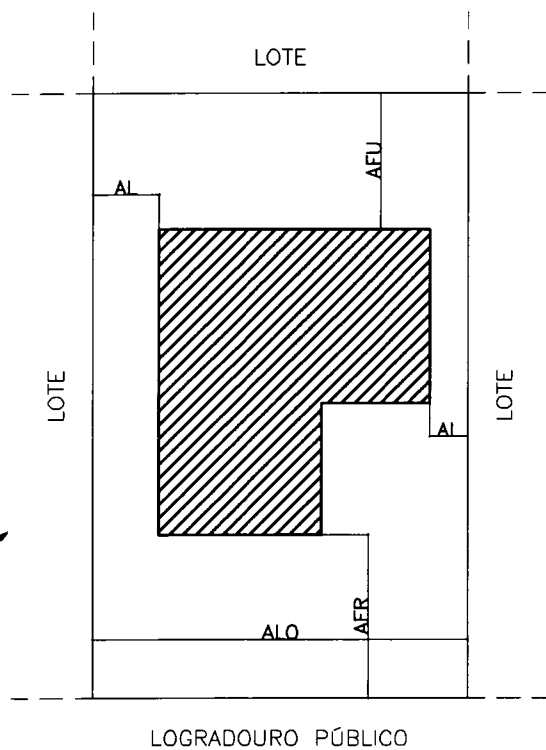
VERIFIQUE O ANDAMENTO DO SEU PROCESSO ATRAVÉS DO PORTAL CIDADÃO:

<http://agiliblue.agilicloud.com.br/portal/sorriso/#/processo>

SORRISO - MT, quarta-feira, 11 de setembro de 2019.

ANEXO 2/01

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS CONCEITOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



LEGENDA

AFR = AFASTAMENTO FRONTAL

AFU = AFASTAMENTO DE FUNDOS

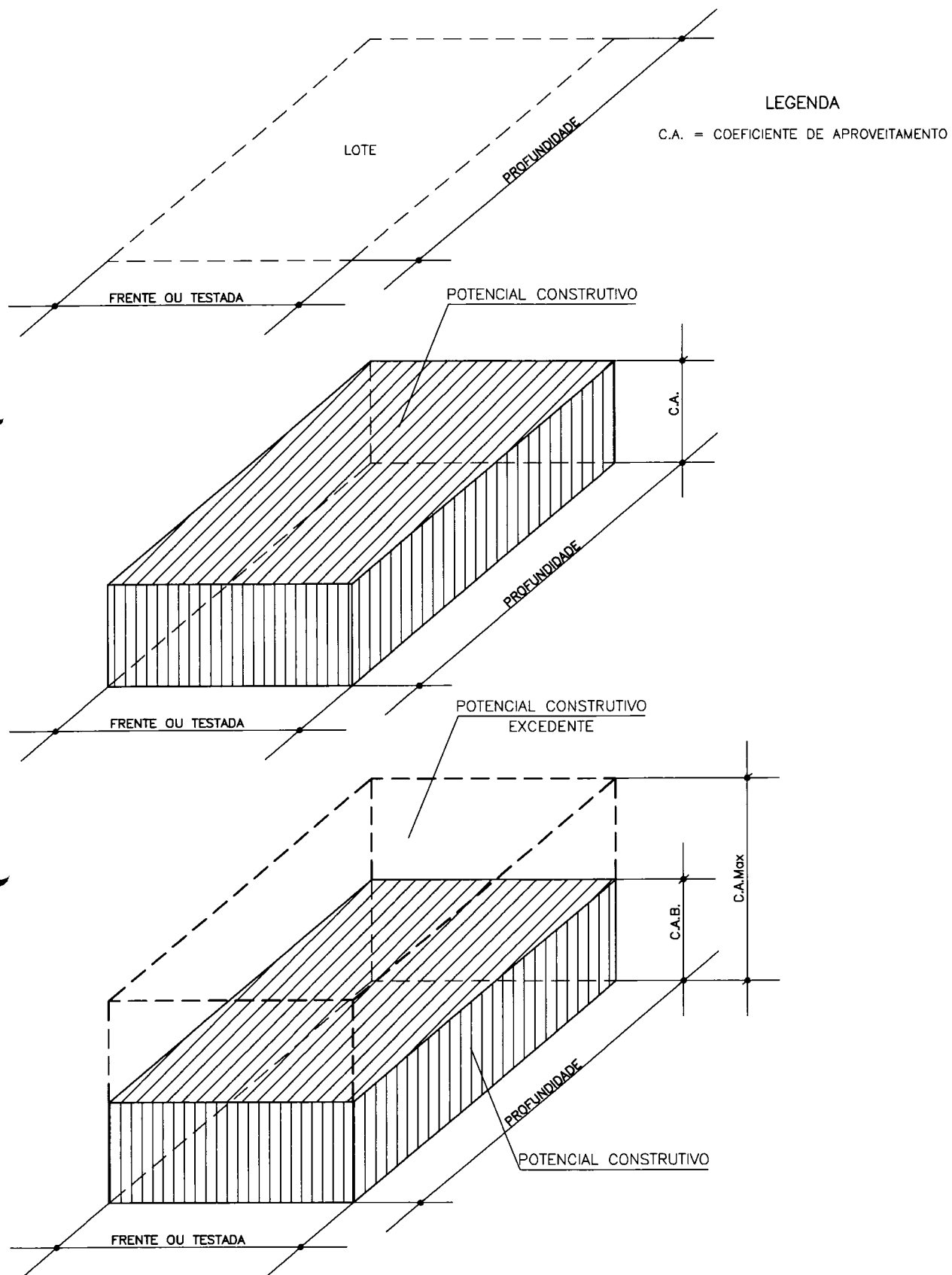
AL = AFASTAMENTO LATERAL

ALO = ALINHAMENTO DE LOTE

/// NÃO CONSIDERADA PARA TAXA DE OCUPAÇÃO

ANEXO 2/02

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS CONCEITOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



ANEXO 3 - TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO - CIDADE DE SORRISO

ZONA	USOS			PARÂMETROS											
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL (A)	PROIBIDO	COFICIENTE			TAXAS		ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)		AFASTAMENTOS			LOTE - MÍNIMO	
				CAB BÁSICO	CAMax MÁXIMO - OUTORGA ONEROSA	CAMin MÍNIMO	OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	PERMITIDO	COM OUTORGA ONEROSA	FRONTAL (M)	LATERAL (M)	FUNDOS (M)	TESTADA (M)	ÁREA (M²)
ZC E ZC2	HU HMH / HMV / GRUPO 1 / GRUPO 2 / GRUPO 3 (até 300,00Mm²)	GRUPO 3	GRUPO 4	5,00	6,00	0,15	75,00	20,00	12,00 em ZC1 / 8,00 em ZC2	-	4,00 RESIDENCIAL E 1,50 COMERCIAL	Até 2 pavimentos facultado, quando houver aberturas deverá garantir o mínimo de 1,50m. Acima de 2 pavimentos adotar a fórmula H/10, devendo ser atendido o mínimo de 1,50 m.	10,00	300,00	
ZAD-1	HU HMH / HMV / GRUPO 1 / GRUPO 2 / GRUPO 3 (até 300,00Mm²)	GRUPO 3	GRUPO 4	2,50	4,00	0,15	75,00	20,00	4,00	6,00	4,00 RESIDENCIAL E 1,50 COMERCIAL		10,00 para desmembramento / 15,00 para loteamento e condomínio	360,00	
ZAD-2	HU HMH / HMV / GRUPO 1 / GRUPO 2 / GRUPO 3 (até 300,00Mm²)	GRUPO 3 GRUPO 4a	HMH GRUPO 4b	5,00	8,00	0,15	75,00	20,00	LIVRE	-	4,00 RESIDENCIAL E 1,50 COMERCIAL			360,00	
ZH1	HU	--	DEMAIS USOS	1,00	2,00	0,15	65,00	20,00	2,00	-	4,00			15,00	400,00
ZH2	HU HMH / HMV / GRUPO 1 / GRUPO 2 / GRUPO 3 (até 300,00Mm²)	GRUPO 3	GRUPO 4	1,30	-	0,15	65,00	20,00	2,00	-	4,00 RESIDENCIAL E 1,50 COMERCIAL			10,00 para desmembramento / 15,00 para loteamento e condomínio	360,00 / para o distrito de primavera área de 300,00m²
ZH3	HU HMH / HMV / GRUPO 1 / GRUPO 2	GRUPO 3 (até 300,00m²)(Ensino fundamental, médio, não seriado, ensino superior, ensino especializado: institutos/escolas de idiomas, auto-escolas, escolas de informática e similares com mais de 750,00m2)	GRUPO 4 e DEMAIS USOS	1,40	-	0,15	70,00	20,00			4,00 RESIDENCIAL E 1,50 COMERCIAL			12,00	300,00
ZH4	HU HMH / HMV / GRUPO 1 / GRUPO 2		GRUPO 4 e DEMAIS USOS	1,40	-	0,15	70,00	20,00			2,00 RESIDENCIAL E 1,50 COMERCIAL			10,00	200,00

ANEXO 3 - TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO - CIDADE DE SORRISO

ZONA	USOS			PARÂMETROS											
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL (A)	PROÍBIDO	COFICIENTE			TAXAS		ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)		AFASTAMENTOS			LOTE - MÍNIMO	
				CAB BÁSICO	CAMax MÁXIMO - OUTORGA ONEROSA	CAMin MÍNIMO	OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	PERMITIDO	COM OUTORGA ONEROSA	FRONTAL (M)	LATERAL (M)	FUNDOS (M)	TESTADA (M)	ÁREA (M²)
ZHL	HU / GRUPO 1 / GRUPO 2	GRUPO 3 (até 300,00m²)(Ensino fundamental, médio, não seriado, ensino superior, ensino especializado: institutos/escolas de idiomas, auto-escolas, escolas de informática e similares com mais de 750,00m²)	GRUPO 4	1,00	--	0,15	60,00	20,00	2,00	-	4,00	Até 2 pavimentos facultado, quando houver aberturas deverá garantir o mínimo de 1,50m. Acima de 2 pavimentos adotar a fórmula H/10, devendo ser atendido o mínimo de 1,50 m.		20,00	1.000,00
ZEIS 1 e 2	HU HMH / HMV GRUPO 1 (até 300,00m²) / GRUPO 2 (até 300,00m²)	GRUPO 3 (até 300,00m²)	GRUPO 4	1,60	-	0,15	80,00	20,00	2,00	-	2,00 RESIDENCIAL E 1,50 COMERCIAL			10,00	200,00
ZI-1	GRUPO 4.Os empreendimentos localizados dentro do limite delimitado pelo COMAR deverão ter aprovação do mesmo até que seja aprovado por lei o Zoneamento Aeroviário.	HU	HMH / HMV DEMAIS USOS	1,40	-	0,15	70,00	20,00	2,00	-	5,00	até 2 pavimentos = mínimo de 2,00m em uma das laterais ou nos casos de aberturas para ventilação e/ou iluminação / acima de 2 pavimentos adotar a fórmula H/10, devendo ser atendido o mínimo de 2,00 m.	2,00	20,00	1000,00 / 50% da área dos lotes poderá ser utilizado área mínima dos lotes de 600,00m², sendo eles todos agrupados em um mesmo setor do loteamento
ZI-2	GRUPO 4a, GRUPO 4b, Os empreendimentos localizados dentro do limite delimitado pelo COMAR deverão ter aprovação do mesmo até que seja aprovado por lei o Zoneamento Aeroviário. GRUPO 3	HU	HMH / HMV DEMAIS USOS	1,40	-	0,15	70,00	20,00	2,00	-	5,00		2,00	20,00	

ZONA	USOS			PARÂMETROS											
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL (A)	PROÍBIDO	COFICIENTE			TAXAS		ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)		AFASTAMENTOS			LOTE - MÍNIMO	
				CAB BÁSICO	CAMax MÁXIMO - OUTORGA ONEROSA	CAMin MÍNIMO	OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	PERMITIDO	COM OUTORGA ONEROSA	FRONTAL (M)	LATERAL (M)	FUNDOS (M)	TESTADA (M)	ÁREA (M²)
ZCT-1	HU HMH / HMV / GRUPO 1 / GRUPO 2 / GRUPO 3 (até 300,00mm²)	GRUPO 3	GRUPO 4b (Exceto quando o corredor atravessar a ZI)	PARÂMETRO DA ZONA ATRAVESSADA		0,15	75,00	20,00	LIVRE	-	4,00 RESIDENCIAL / 1,50 COMERCIAL	PARÂMETROS DA ZONA ATRAVESSADA		15,00	400,00
ZCT-2	HU HMH / HMV / GRUPO 1 / GRUPO 2 / GRUPO 3 (até 300,00mm²)	GRUPO 3	GRUPO 4b (Exceto quando o corredor atravessar a ZI)	PARÂMETRO DA ZONA ATRAVESSADA	0,15	75,00	20,00	ZAD1 e ZC - 12 pavimentos	LIVRE	4,00 RESIDENCIAL / 1,50 COMERCIAL	PARÂMETROS DA ZONA ATRAVESSADA	10,00 para desmembrame nto / 15,00 para loteamento e condomínio	360,00		
								DEMAIS ZONAS - 4 pavimentos	6 pavimentos						
ZCT-3	HU HMH / HMV / GRUPO 1 / GRUPO 2 / GRUPO 3 (até 300,00mm²)	GRUPO 3	GRUPO 4 (Exceto quando o corredor atravessar a ZI)	PARÂMETRO DA ZONA ATRAVESSADA	0,15	75,00	20,00	PARÂMETROS DA ZONA ATRAVESSADA	-	4,00 RESIDENCIAL / 1,50 COMERCIAL	PARÂMETROS DA ZONA ATRAVESSADA				
ZCT-4	HU HMH / HMV / GRUPO 1 / GRUPO 2 / GRUPO 3 (até 300,00mm²)	GRUPO 3,	GRUPO 4b (Exceto quando o corredor atravessar a ZI)	PARÂMETRO DA ZONA ATRAVESSADA	0,15	75,00	20,00	ZAD1 e ZC - 12 pavimentos	LIVRE	4,00	PARÂMETROS DA ZONA ATRAVESSADA				
								DEMAIS ZONAS - 4 pavimentos	6 pavimentos						
ZCTS	HU HMH / HMV / GRUPO 1 / GRUPO 2 / GRUPO 3 (até 300,00mm²)	GRUPO 4a - B, quando atravessar na Perimetral Sudoeste/ GRUPO 4a - A e GRUPO 4b - A, B, quando atravessar na Perimetral Sudeste	GRUPO 4b (Exceto quando o corredor atravessar a ZI)	PARÂMETRO DA ZONA ATRAVESSADA	0,15	75,00	20,00	PARÂMETROS DA ZONA ATRAVESSADA	-	4,00	PARÂMETROS DA ZONA ATRAVESSADA	10,00 para desmembrame nto / 15,00 para loteamento e condomínio	360,00		
ZIA-1	adequação das vias, assim como obras de drenagem que visem a conservação e recuperação da área	-	DEMAIS USOS	0,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,00	2.000,00

ZONA	USOS			PARÂMETROS												
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL (A)	PROÍBIDO	COFICIENTE			TAXAS		ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)		AFASTAMENTOS			LOTE - MÍNIMO		
				CAB BÁSICO	CAMax MÁXIMO - OUTORGA ONEROSA	CAMin MÍNIMO	OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	PERMITIDO	COM OUTORGA ONEROSA	FRONTAL (M)	LATERAL (M)	FUNDOS (M)	TESTADA (M)	ÁREA (M²)	
ZIA-2	HMH / H MV / GRUPO 1 / GRUPO 2/ GRUPO3 com baixa densidade de ocupação, e idem ao ZIA-1	-	DEMAIS USOS	0,20	-	-	10,00	75,00	8,00	-	4,00	Até 2 pavimentos facultado, quando houver aberturas deverá garantir o mínimo de 1,50m. Acima de 2 pavimentos adotar a fórmula H/10, devendo ser atendido o mínimo de 1,50 m.			20,00	2.000,00
ZII	instituições e associações representativas de classes, bem como entidades de serviços públicos, estadual e municipal.	GRUPO 2 (condicionado a aprovação do CNLU e CONDESS.)	DEMAIS USOS	1,50	-	-	40,00	50,00	6,00	-	5,00	2,00	2,00	20,00	1.000,00	
ZEA	Os empreendimentos deverão ter aprovação do COMAR até que seja aprovado por lei o Zoneamento Aeroviário.															

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR xxx/2019

ANEXO 04 – TIPOS DE USO

TIPOS DE USO			
Habitacional	uso destinado à moradia	Habitações Unifamiliares - HU Habitações Multifamiliares Horizontal - HMH Habitações Multifamiliares Vertical - H MV	
Não habitacional	uso destinado ao exercício de atividades comerciais, de serviços, industriais e/ou institucionais		
Misto	uso constituído de mais de um uso (habitacional e não-habitacional) ou mais de uma atividade ou empreendimento urbano dentro de um mesmo lote		

TIPOS DE USO - CARÁTER DE INCOMODIDADE			
Grupo 1 Não Geradores de Incômodo	são os usos que não apresentam caráter de incomodidade, neles se incluindo a atividade habitacional unifamiliar		Habitações unifamiliares; Postos policiais: civis, militares e de bombeiros; Abrigo de ônibus; Abrigo de táxi; Bancas de jornal e revistas; Serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local, tais como: cabeleireiro(a), manicura e pedicura, massagistas e afins; Serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de consultoria, assessoria, vendas e representações prestadas por profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial; Ateliê de artes plásticas; Ateliê de costura e alfaiataria; Chaveiro; Manufatura de doces, salgados, licores, congelados e comida preparada em embalagens todas as atividades com até 2 (dois) funcionários
Grupo 2	são os usos que, por seu nível de	Comércio de Abastecimento de Âmbito	Produtos alimentícios, sem fabricação e sem consumo no local, tais como: confeitaria, padaria,

Compatíveis	incomodidade, porte, periculosidade, potencial poluidor, potencial gerador de tráfego e incremento da demanda por infra-estrutura, podem e devem integrar-se à vida urbana, adequando-se a padrões comuns de funcionamento, estabelecidos pelo Código de Posturas Integram ainda a categoria Compatível todas as atividades e empreendimentos não discriminados nos demais grupos e aquelas cuja Análise de Atividade definir o enquadramento nesta categoria conforme dispõe o artigo 696 desta lei.	Local Comércio Diversificado Serviços Técnicos de Confeção ou Manutenção Serviços de Educação Serviços de Lazer, Cultura e Esportes:	venda de bombons, doces e chocolates Venda direta ao consumidor tais como farmácias, drogarias, perfumarias, óticas, materiais fotográficos, jóias e relógios e afins apoio ao uso residencial, tais como: sapateiros, relojoeiros e afins Ensino pré-escolar e creches Ensino fundamental e médio até 750,00m² Ensino não seriado até 1500,00m² Espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer, a cultura e à prática de esportes ou ao condicionamento físico, tais como: institutos / escolas de música, idiomas, academias de ginástica, de dança, de artes marciais, natação e similares, com até 750,00m²
Grupo 3 Geradores de Incômodo	são os usos que, por seu nível de incomodidade, porte, periculosidade, potencial poluidor, potencial gerador de tráfego e incremento da demanda por infra-estrutura, podem integrar-se à vida urbana comum, adequando-se às exigências do Código de Posturas, mas que precisam de análise especial para verificar a possibilidade de convivência com o uso habitacional	Uso Habitacional Comercial Varejista Comercial Atacadista Serviços Técnicos de Confeção ou Manutenção Serviços de Alojamento e Alimentação Serviços de Educação	Condomínios horizontais ou verticais entre 5.000,00 e 15.000,00m² Comércio de materiais de construção (sem estocagem de produtos como areia, pedra, cimento e similares) Comércio de alimentação e/ou associado a diversões: estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, com consumo no local, e/ou ao desenvolvimento de atividades de lazer e diversão, tais como: boliches, fliperamas, "lan house" e afins; Venda e revenda de veículos automotores, máquinas, equipamentos, mercadorias em geral, lojas de departamentos, mercados, supermercados, hipermercados, conjuntos comerciais, shopping center com área instalada de 750,00m² a 10.000,00m² ; Comércio varejista de combustíveis (Postos de abastecimento) com capacidade de estocagem máxima de 180.000,00 litros de combustível; Comércio varejista de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) com armazenamento entre 520kg e 1560kg de GLP; Comércio de fogos de artifício com estocagem de até 5Kg de produtos explosivos Comércio atacadista atrator e/ou usuário de veículos leves e/ou médios com área instalada de até 10.000,00m² Comércio atacadista atrator e/ou usuário de veículos leves e/ou médios e pesados com área instalada de até 5.000,00m² Estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares Hotéis, hospedarias, pousadas, pensões e similares com mais de 500,00m² Motéis Bares, restaurantes, lanchonetes, sorveterias e similares com mais de 200,00m² Ensino fundamental e médio com mais de 750,00m² Ensino não seriado com mais de 750,00m² Instituições de ensino superior com até 750,00m² Ensino especializado: institutos/escolas de idiomas, auto-escolas, escolas de informática e similares com mais de 750,00m²

Grupo 3 Geradores de Incômodo		Serviços de Lazer, Cultura e Esportes	com até 750,00m2
		Serviços de Saúde e Assistência Social	Clinicas e consultórios médicos, odontológicos e áreas afins com mais de 5 (cinco) unidades de atendimento Postos e centros de saúde, ambulatorios, policlinicas, hospitais gerais e especializados, maternidades, pronto-socorros, casas de saúde, spas e similares com até 100 (cem) leitos; Laboratórios de análises clínicas e exames especializados; Clínicas e hospitais veterinários; Serviços de assistência social, asilos, abrigos, sanatórios, albergues e similares
		Telecomunicações	Emissoras de rádio, televisão, jornais e agências de notícias; Torres de telecomunicações
		Serviços Públicos	Órgãos públicos não relacionados com área instalada superior a 750,00m2 Delegacias e quartéis
		Serviços Financeiros	Agências e postos bancários, cooperativas de crédito e postos de auto-atendimento 24 (vinte e quatro) horas e afins; Superintendências, unidades administrativas e regionais
		Atividades e Empreendimentos de Reuniões e Afluência de Público	Salas de reuniões, templos, cinemas, teatros, auditórios, e similares com mais de 100 (cem) lugares; Parques de diversões; Casas de shows e espetáculos, ginásios, estádios complexos esportivos com capacidade de até 3.000 (três mil) lugares; Sindicatos e associações com mais de 750,00m2 (setecentos e cinquenta metros quadrados); Clubes esportivos, recreativos, de campo e agremiações carnavalescas; Centros de eventos, convenções, feiras e exposições com até 10.000,00m2 (dez mil metros quadrados) de área instalada; Casas de jogos, boates, clubes noturnos e similares; Funerárias com velórios
		Serviços de Transporte e Armazenamento	Centrais de cargas empresas transportadoras de mudanças e/ou encomendas com até 15.000,00m2 Estações e terminais de ônibus urbano; Empresas transportadoras de valores Estacionamentos rotativos e edifícios garagens;
		Industrial:	Fabricação de doces, salgados, licores, congelados, comida preparada em embalagens e sorvetes; Fábrica de confecções
Grupo 4 Geradores de	são os usos que, por seu nível impactante, porte, periculosidade,		

Impacto	potencial poluidor, potencial gerador de tráfego e incremento da demanda por infra-estrutura, devem submeter-se a condições especiais para sua localização e instalação		
Grupo 4 a Geradores de Impacto – Compatível	abrange as atividades e empreendimentos, que apesar de seu caráter altamente impactante não podem afastar-se do meio urbano comum.	Uso Habitacional Comercial Varejista Comercial Atacadista Serviços de Educação Serviços de Saúde e Assistência Social Serviços Públicos Atividades e Empreendimentos de Reuniões e Afluência de Público Serviços de Transporte e Armazenamento Outros Serviços Energia	Condomínios fechados horizontais ou verticais com mais de 15.000,00m² de área privativa total Comércio de materiais de construção com estocagem de produtos, permitido areia, pedra, cimento e demais produtos similares Venda e revenda de veículos automotores, máquinas, equipamentos, mercadorias em geral, lojas de departamentos, mercados, supermercados, hipermercados, conjuntos comerciais, shopping center com área instalada superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados); A - Comércio varejista de combustíveis (Postos de abastecimento) com capacidade de estocagem superior a 180.000,00 litros de combustível; Comércio varejista de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) com armazenamento entre 520Kg e 1.560Kg de gás; Comércio de fogos de artifício, com estocagem entre 5Kg e 20Kg de produtos explosivos Comércio atacadista atrator e/ou usuário de veículos leves e/ou médios com área instalada superior a 10.000,00m² Comércio atacadista atrator e/ou usuário de veículos leves e/ou médios e pesados com área instalada entre 5.000,00m² e 15.000,00m² Instituições de ensino superior com mais de 750,00m² Policlinicas, hospitais gerais e especializados, maternidades, pronto-socorros, casas de saúde, "spas" e similares com mais de 100 (cem) leitos Cadeias e albergues para reeducando Casas de shows e espetáculos, ginásios, estádios complexos esportivos com capacidade superior a 3.000 (três mil) lugares; Centros de eventos, convenções, feiras e exposições com mais de 10.000,00m² B - Oficinas de assistência técnica, reparação e manutenção de veículos leves, máquinas e equipamentos. Centrais de cargas e empresas transportadoras de mudanças e/ou encomendas com mais de 15.000,00m². Terminais rodoviários interurbanos de passageiros e aeroportos Crematórios e cemitérios verticais e horizontais; Caixa forte central Marmorarias e marcenarias Linhas de transmissão; Subestações

Grupo 4 b Geradores de Impacto – Não Compatível	abrange as atividades e empreendimentos altamente impactantes que precisam ser afastados do meio urbano comum, localizando-se na Zona Industrial	Comercial Varejista	Comércio e depósito de fogos de artifício e explosivos, com estocagem superior a 20Kg de produtos explosivos. A - Comércio varejista de insumos e defensivos agrícolas
		Comercial Atacadista	Distribuidoras de combustíveis e derivados de petróleo; Empresas de envasilhamento de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) ou distribuidoras/revendedoras com estocagem superior a 1.560Kg de gás; Comércio atacadista atrator e/ou usuário de veículos leves e/ou médios e pesados com área instalada superior 15.000,00m2; Comércio atacadista de insumos e defensivos agrícolas
		Serviços Públicos	Espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos, tais como presídios, penitenciários e afins
		Serviços de Transporte e Armazenamento	Garagens e oficinas de empresas de transporte urbano e/ou interurbano de passageiros com mais de 10.000,00m2 de área instalada; Garagens e oficinas de empresas transportadoras de cargas perigosas; Terminais de cargas; B - Serviços de oficina mecânica, assistência técnica, reparação, manutenção, retífica e demais serviços de veículos pesados
		Industrial	Instalações industriais, inclusive da construção civil; Armazéns e silos para produtos agrícolas; Empreendimentos geradores de impacto ambiental: aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem: - a saúde, a segurança e o bem estar da população; - as atividades sociais e econômicas; - a biota; - as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente; - a qualidade dos recursos ambientais
		Energia	Usinas de geração

ANEXO 5
EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

ATIVIDADES OU EMPREENDIMENTOS	Vagas de Estacionamento	Unidade
1 - Hotéis, apart-hotéis, pousadas, pensões e similares	1/1*	Apart.
2 – Motéis	1/1*	Apart.
3 - Bares, restaurantes, lanchonetes e similares	1/30*	AI
4 - Creches, pré-escolas, escolas, centros ou institutos de ensino fundamental de 1º grau	1/50*	AC
5 - Escolas, centros ou institutos de ensino fundamental de 2º grau, cursos técnicos, profissionalizantes e pré-vestibulares	1/50*	AI
6 - Instituições de ensino superior	1/20*	AI
7 - Órgãos federais, estaduais e municipais dos poderes executivo, legislativo e judiciário	1/50*	AC
8 - Cadeias, presídios e penitenciárias	1/100*	AC
9 - Quartéis e corporações militares	1/100*	AI
10 - Parques de diversões, ginásios, estádios e complexos esportivos	1/20*	AI
11 - Organizações associativas, sindicatos, clubes esportivos, recreativos, de campo e agremiações carnavalescas	1/30*	AI
12 - Centros de eventos, convenções, feiras e exposições	1/30*	AI
13 - Casas de shows, espetáculos, jogos, boates, clubes noturnos e similares	1/20*	AI
14 - Garagens e oficinas de empresas de transporte urbano e/ou interurbano de passageiros	1/80*	AI
15 – Centrais de cargas e empresas transportadoras de mudanças e/ou encomendas	1/80*	AI
16 - Terminais interurbanos de carga rodoviários e ferroviários	1/100*	AI
17 - Terminais rodoviários interurbanos de passageiros	1/80*	AI
18 - Cemitérios horizontais e verticais	1/40*	Sepultura
19 – Agências bancárias	1/40*	AC
20 – Unidades habitacionais multifamiliares	1/1*	Apart.
21 - Instalações industriais, inclusive da construção civil	1/200*	AI
22 - Armazéns e silos para produtos agrícolas	1/200*	AI
23 – Mercados, Supermercados e Hipermercados	25%	AT

Legenda: AC = Área Construída (m²); AI = Área Instalada (m²); AT = Área Total (m²)

*Todas as vagas deverão destinar área de manobra conforme anexo 3