



Câmara Municipal de Sorriso
ESTADO DE MATO GROSSO

LEI
COMPLEMENTAR Nº
048/2006

LEI COMPLEMENTAR N.º 048/2006 .

DATA: 13 DE JULHO DE 2.006.

SÚMULA: "DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO, O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO DA CIDADE DE SORRISO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O SR. LUIZ CARLOS NARDI, VICE-PREFEITO NO EXERCÍCIO DO CARGO DE PREFEITO MUNICIPAL DE SORRISO, ESTADO DE MATO GROSSO, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES APROVOU E ELE SANCIONA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Esta lei disciplina o uso e a ocupação do solo urbano da Cidade de Sorriso, 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 dispõe sobre as compartimentações das macrozonas da Cidade de Sorriso, 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 infra-estrutura existente, através da criação de zonas, setores de uso e ocupação do solo e adensamentos diferenciados.

Parágrafo único - As zonas e setores serão delimitadas 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 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 02 (duas) categorias de áreas:

I - Área de Urbanização – AU;

II - Área de Expansão Urbana – AEU.

Art. 9º - A Área de Urbanização – AU - compreende áreas que possibilitem baixo, médio e altos potenciais construtivos, compatíveis com suas condições geomorfológicas e de infra-estrutura, 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 Industriais - ZI;

VII - Zonas de Corredores de Transporte - ZCT;

VIII - 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.

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, subdivide-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.

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.

As Zonas de Interesse Ambiental subdivide-se em:

a) Zonas de Interesse Ambiental 1 – ZIA 1 – áreas, públicas ou privadas, destinadas, preferencialmente, à preservação e/ou à conservação ambiental, às atividades de pesquisa científica, à educação ambiental e à recreação e se constituem nas faixas de 100,00m (cem metros) de largura, ao longo das margens do córrego Gonçalves, do rio Lira e das demais áreas de preservação.

b) Zonas de Interesse Ambiental 2 – ZIA 2 – áreas, públicas ou privadas, destinadas, preferencialmente, à recreação e ao lazer, à realização de atividades esportivas e culturais e/ou às atividades e aos 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.

Subdividem-se em:

a) Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1 - 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.

b) Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2 – constituídas por áreas ocupadas por famílias de média renda, com características urbanísticas especiais, tais como: edificações com área útil inferior a 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) ou baixo padrão de acabamento; sistema viário, com dimensões inferiores ao padrão das vias classificadas como locais; ou áreas destinadas a futuros empreendimentos públicos ou privados para implantação de programas habitacionais de interesse social.

Parágrafo Único - 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, 50,00m² (cinquenta 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 – Não Compatível.

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 – Não 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 - 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.

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.

Parágrafo Único - As Zonas de Corredores de Transporte são constituídas pelos terrenos que possuem alinhamento para com as vias indicadas em mapa anexo desta lei, com profundidade máxima de, até a metade da quadra e limitados em 60,00 (sessenta metros), a partir do alinhamento predial.

Art. 17 – Zona Especial do Aeroporto – ZEA – áreas destinadas à implantação do aeroporto da cidade e de atividades complementares.

Art. 18 – 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.

Art. 19 - A planta indicada no Anexo 01 – Mapa Zonas Urbanas da Cidade de Sorriso - integrante desta lei, 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. 20 - Para os fins desta lei, 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. 21 - Os diversos tipos de uso do solo urbano, pelo seu caráter de incomodidade, classificam-se nas seguintes categorias:

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. 22 - As categorias definidas no artigo 21 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. 23 - As atividades e empreendimentos da sub-categoria Geradores de Impacto – Compatível, estão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV - e a sua aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social de Sorriso – COMDESS.

Art. 24 - Para efeito desta Lei, 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, exigidas por lei.

Art. 25 - 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, a serem atendidas, de acordo com normas técnicas e resoluções oficiais, bem como com a legislações ambiental e urbanística pertinentes.

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

Art. 26 - 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 possuem 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. 27 - *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 Confecção 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.

Art. 28 - 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 60.000,00 (sessenta mil) litros de combustível;
- d) Comércio varejista de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) com armazenamento de até 520kg (quinhentos e vinte 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, ambulatórios, policlínicas, hospitais gerais e especializados, maternidades, pronto-socorros, casas de saúde, spas e similares com até 100 (cem) leitos;

especializados;

c) Laboratórios de análises clínicas e de exames

d) Clínicas e hospitais veterinários;

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

IX – Telecomunicações:

notícias;

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

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, 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;

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;

e) Oficinas de assistência técnica, reparação e manutenção de veículos leves, máquinas e equipamentos com área instalada superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

f) Outros serviços de transporte e armazenamento.

XIV - Industrial:

a) Fabricação de doces, salgados, licores, congelados, comida preparada em embalagens e sorvetes;

b) Fábrica de confecções.

Art. 29 - 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 60.000,00 (sessenta 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) 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.

X - Energia:

- a) Linhas de transmissão;
- b) Subestações.

Art. 30 - 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. 31 - As atividades e empreendimentos que agruparem duas ou mais categorias de uso, serão analisadas de acordo com a classificação de maior exigência.

Art. 32 - Não poderão ser ampliados as atividades ou empreendimentos que estiverem em desacordo com esta lei, na data de sua publicação, exceto nos casos de obras necessárias para a adequação à Legislação Municipal.

Art. 33 - 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.

CAPÍTULO II DO APROVEITAMENTO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 34 - 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 apreciadas pela Comissão Normativa da Legislação Urbanística – CNLU, aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social de Sorriso - COMDESS que, quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei, 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 aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social de Sorriso - COMDESS, homologada por ato do Poder Executivo Municipal, poderão ser estabelecidas outras condições e parâmetros de ocupação, mais restritivos para uma determinada atividade, classificada como de uso permitido em determinada zona ou setor.

Art. 35 - 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 da Tabela de Uso e Ocupação do Solo anexa, que faz parte integrante desta lei.

Art. 36 - 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 ou reforma 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) e aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social de Sorriso - (COMDESS), 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. 37 - Ouvida a Comissão Normativa da Legislação Urbanística – (CNLU) e aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social de Sorriso - (COMDESS), 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 e demais regulamentos;

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

Art. 38 - Para efeitos desta lei, em cada zona ou setor, os critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno, são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação:

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 infra-estrutura 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 - Alinhamento predial: 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 das divisas: 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 lê.;

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

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

IX - 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.

X - 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.

§ 1º - Quando se tratar de loteamentos existentes com lotes com padrão inferior ao estabelecido para a zona ou setor, nos lotes de esquina, com profundidade inferior a 15,00m (quinze metros), o recuo mínimo estabelecido nesta lei, poderá ser reduzido na proporção de 0,50m (cinquenta centímetros) por metro ou fração de redução, até um máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 2º - 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. 39 - Os critérios de uso e de ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas, são os contidos nas tabelas anexas, que fazem parte integrante desta lei.

Art. 40 - A Taxa de Ocupação máxima é igual a 75% (setenta e cinco por cento) da área do lote, salvo exigências diferenciadas para as Zonas de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 41 - 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. 42 - Os parâmetros de Uso e de Ocupação do solo urbano, são aplicados na parcela de terreno denominado lote.

Art. 43 - Os novos parcelamentos, unificações e subdivisões, serão permitidos quando, em cada um dos lotes resultantes, forem atendidas 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 obrigatório, previsto para a zona ou setor, onde o terreno se localiza.

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

§ 4º - O lote que estiver localizado em mais de uma zona deverá atender ao parâmetro urbanístico de maior exigência.

Art. 44 - 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. 45 - A testada mínima do lote é de 10,00m (dez metros).

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. 46 - Para garantia de insolação e ventilação, os recuos laterais e de fundos das edificações deverão estar de acordo com o estabelecido na Tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano, anexa a esta lei.

§ 1º - 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 anexa a esta Lei.

§ 2º - As construções de madeira deverão obedecer ao afastamento mínimo das divisas dos lotes de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e 5,00m (cinco metros), no mínimo, de qualquer outra edificação de madeira no mesmo lote;

Art. 47 - 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 2 desta Lei.

§ 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. 48 - 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. 49 - 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;

II - Fica vedado o acesso, tanto de veículos como de pedestres, para a via onde o uso a ser instalado não é permitido de acordo com as demais disposições desta lei.

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

Art. 50 - 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 da presente lei, 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 da presente Lei, sobre a área total da edificação.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES DO USO DO SOLO URBANO

Seção I - Da Área de Urbanização - AU

Art. 51 - 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. 52 - A aprovação de atividades ou empreendimentos da categoria Geradores de Incômodo em Área de Urbanização – AU, fica condicionada à Análise de Atividade - AA.

Art. 53 - No prazo máximo de 01 (um) ano, as concessionárias de energia elétrica e telefonia, deverão substituir os postes de madeira por postes de concreto, inclusive nas Zonas de Diretrizes Específicas.

Seção II - Da Área de Expansão Urbana - AEU

Art. 54 - 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. 55 – 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. 56 – Os condomínios fechados, os conjuntos residenciais, os loteamentos e os desmembramentos situados na Área de Expansão Urbana - AEU, aprovados após a publicação desta Lei, passarão a integrar a Área de Urbanização – AU, quando o empreendimento estiver devidamente registrado em Cartório de Imóveis.

Seção III - Das Zonas Habitacionais - ZH