



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

LEI Nº 927/2021

DE 09 DE NOVEMBRO DE 2021

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE PORTO DOS GAÚCHOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito do Município de Porto dos Gaúchos, Estado de Mato Grosso, faço saber a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Capítulo I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Zoneamento, para fins desta Lei, é a divisão da área delimitada pela Lei do Perímetro Urbano do Município de Porto dos Gaúchos, em zonas de diferentes usos, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade, primando pelo uso racional do solo e assegurando condições mínimas de habitabilidade.

Art. 2º A implantação deste zoneamento visa os seguintes objetivos:

I - disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observado os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;

II - direcionar o adensamento para áreas já dotadas de infraestrutura;

III - compatibilizar o uso e ocupação do solo com o sistema viário;

IV - evitar o uso irracional do solo urbano, bem como regular o seu desuso, procurando evitar danos materiais e desconforto e insegurança à população;

V - ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores naturais, culturais e paisagísticos;

VI - regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;

VII - orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

VIII - promover a integração entre os diferentes setores socioeconômico - culturais segregados fisicamente em função da existência de cursos d'água com locais de difícil transposição.

Art. 3º As Zonas serão delimitadas por densidade populacional, vias públicas, acidentes topográficos e divisas de lotes.

Art. 4º São partes integrantes da presente Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I – Mapa Temático do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo;

II - Anexo II - Tabela I dos Parâmetros do Uso do Solo;

III - Anexo III - Tabela II dos Parâmetros do Uso e da Ocupação do Solo.

Art. 5º Ficam sujeitos aos critérios e diretrizes estabelecidos nesta Lei, dependendo de prévia licença da Administração Municipal, os loteamentos, os desmembramentos e arruamentos em qualquer nível ou escala, as edificações, as obras e os serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer empresas ou entidades, mesmo as de direito público.

Art. 6º 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 DAS DEFINIÇÕES

Art. 7º Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - zoneamento: é a divisão da área do perímetro urbano do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

II - uso do solo: é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona;

III - ocupação do solo: é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, tais como altura da edificação, coeficiente de aproveitamento, fração mínima, recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, testada, área mínima de lote;

IV - quanto aos índices urbanísticos estabelecidos, no que couber, na Tabela II:

a) afastamento ou recuo: menor distância estabelecida entre a edificação e a divisa do lote, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;

b) alinhamento: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

c) altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

d) área computável: área de construção a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno;

e) área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

f) área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

g) áreas institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, administração, lazer, dentre outros;

h) coeficiente de aproveitamento: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;

i) dimensão do lote: é a medida estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote;

j) espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

k) fração mínima: fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

l) fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;

m) taxa de ocupação: é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar;

n) taxa de permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável;

o) testada: largura do lote voltada para a via pública.

V - quanto aos demais termos:

a) alvará de construção/demolição: documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras de construção ou de demolição;

b) alvará de localização e funcionamento: documento expedido pelo Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade em determinado local;

c) baldrame: viga de concreto ou madeira que corre sobre as fundações ou pilares para apoiar o piso;

d) equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

e) equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;

f) faixa de domínio: área contígua a vias de tráfego e a redes de infraestrutura, vedada à construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;

g) faixa de proteção: faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da cota mais alta já registrada no curso d'água em épocas de inundação, perpendicular à sua margem, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio e a prevenir a erosão, sendo a faixa variável e regulamentada pela legislação federal, estadual e municipal relativa à matéria;

h) fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

i) gleba: área de terra ainda não parcelada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

j) infraestrutura básica: iluminação pública, redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

k) profundidade do lote: é a distância medida entre o alinhamento predial do lote e uma linha paralela a este, na divisa de fundos do mesmo;

l) subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

m) uso permissível: uso cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;

n) uso permitido: uso adequado às zonas;

o) uso proibido: uso que, por sua categoria, porte ou natureza, é nocivo, perigoso ou incômodo e interfiram na finalidade da zona ou setor correspondente;

p) usos incômodos: os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações, que venham a incomodar a vizinhança;

q) usos nocivos: os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;

r) usos perigosos: os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos, que venham a pôr em perigo a vida.

Capítulo III

MACROZONEAMENTO

Art. 8º Para fins urbanísticos e administrativos, o território do Município de Porto dos Gaúchos - MT divide-se em:

I - área urbana;

II - área rural.

§ 1º O perímetro urbano, linha divisória entre a área urbana e a área rural, é definido nos termos de legislação específica.

§ 2º Na área rural, não é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 3º Serão permitidas, na zona rural, as habitações unifamiliares, os serviços e comércios que atendam às necessidades básicas, bem como os usos necessários às atividades agropecuárias ou de caráter eminentemente rural.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

§ 4º As edificações e benfeitorias a serem executadas na área a que se refere o parágrafo anterior, quanto a seus usos funcionais, ficam sujeitas à análise da Secretaria Municipal de Planejamento, bem como a fiscalização do Município.

Art. 9º Na zona rural do Município, será exigido um recuo frontal de no mínimo 15,00m (quinze metros) contados entre o final da faixa de domínio da rodovia e o início das edificações, além de obras de paisagismo e de acostamento viário obrigatórias, sob regulamentação e padrões definidos pelo Estado de Mato Grosso, desde que não haja via marginal já projetada.

Parágrafo único. Para os imóveis de que trata o caput deste artigo, a Secretaria Infraestrutura determinará, para cada consulta de ocupação, o seu enquadramento em obediência a legislação municipal.

Art. 10º Em todo o perímetro externo ao anel viário o uso e a ocupação do solo serão regulados pelo Código Ambiental Municipal.

Capítulo IV DOS ALVARÁS

Art. 11º A localização de quaisquer obras, usos e atividades dependerão de autorização do Município de Porto dos Gaúchos, através de consulta prévia, para a posterior emissão do Alvará correspondente.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto no caput deste artigo, o Município expedirá:

II - Alvará de Construção, Reforma ou Demolição;

III - Alvará de Loteamento, Desmembramento ou Remembramento do Solo;

IV - Alvará de Localização e Funcionamento de atividades.

Art. 12º Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que autorizadas pelo Município ou protocoladas nos órgãos competentes até a data de início de vigência desta Lei, vedando-se futuras modificações que contrariem as disposições nelas estabelecidas e devendo ser analisado caso a caso, para definição de prazo pela Comissão de Urbanismo.

Art. 13º Os Alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art. 14º Os alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos em caráter temporário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário, desde que precedida de denuncia ou fiscalização.

§ 1º As renovações serão concedidas desde que à atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no caput deste artigo.

§ 2º A manifestação expressa da vizinhança contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

Art. 15º A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial já em funcionamento, só poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

Art. 16º A concessão de alvará de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação de projeto, pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, além das exigências específicas de cada caso.

Parágrafo único. São consideradas perigosas, nocivas ou incômodas as atividades que, por sua natureza:

II - coloquem em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;

III - possam poluir o solo, o ar e os cursos d`água;

IV - possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;

V - produzam gases, poeiras e detritos;

VI - impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;

VII - produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

Art. 17º A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento.

§ 2º De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Poder Público juntamente com a Comissão Municipal de Urbanismo, reservar-se-á o direito de avaliá-lo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus delas decorrentes.

§ 3º Antes da concessão de alvará para a atividade que se refere este artigo, o interessado deverá publicar no periódico local de maior circulação um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização.

§ 4º Além daqueles previstos no Código Ambiental também exigirão Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), os seguintes empreendimentos e atividades:

- II - os produtores de ruídos e odores;
- III - os que provocam fluxo de veículos;
- IV - os que se tratam de obras que causem modificações urbanas;
- V - os que provoquem desequilíbrios de desenvolvimento urbanístico;
- VI - os que alterem a paisagem natural e cultural.

Art. 18º Consideram-se obras ou atividades potencialmente geradoras de modificações urbanas, dentre outras:

- I - edificações residenciais com área computável superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);
- II - edificações não residenciais, com área da projeção da edificação superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);
- III - conjuntos de habitações populares com número maior ou igual a 100 (cem) unidades;
- IV - parcelamentos do solo com área superior a 80.000,00m² (oitenta mil metros quadrados);
- V - parcelamentos do solo em áreas lindeiras aos cursos d`água;
- VI - cemitérios e crematórios;
- VII - exploração mineral.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

Art. 19º A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos, contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para cada instalação ou atividade ou grupo de instalações ou atividades, serão regulamentados por Decreto do Executivo.

Capítulo V

DO ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 20º Entende-se por Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de uso e ocupação distintos, segundo os critérios de uso predominante, de aglutinação de uso afins e separação de uso conflitante, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos nos instrumentos legais.

Art. 21º Na área urbana da sede do Município de Porto dos Gaúchos, configurando a Macrozona Urbana Consolidada, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os constantes das Tabelas I e II integrantes desta Lei, relacionados aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de que trata o inciso I do artigo 4º desta Lei, com a seguinte denominação:

- I** - Zona Residencial - ZR;
- II** - Zona de Comércio e Serviço 01 – ZCS 01;
- III** - Zona de Comércio e Serviço 02 – ZCS 02;
- IV** - Zonas de Ocupação Institucional – ZOI;
- V** - Zona Industrial - ZI;
- VI** - Parque Municipal do Horto-Florestal - PMH;
- VII** - Área de Preservação Ambiental - APA
- VIII** - Área de Proteção Permanente - APP;
- IX** - Área de Chácaras Urbana – ACU;
- X** - Zona de Expansão Urbana – ZEU 01;
- XI** - Zona de Expansão Urbana – ZEU 02;
- XII** - Zona de Expansão Industrial – ZEI;
- XIII** - Pista de Pouso Municipal – PPM;
- XIV** - Zona de Feira Agropecuária – ZFA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

Parágrafo único. Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas são os contidos nas Tabelas I e II, parte integrante desta Lei.

Art. 22º A Zona Residencial - ZR corresponde à área predominantemente residencial unifamiliar ou multifamiliar.

Art. 23º A Zona de Comércio e Serviço 01 - ZCS 01; compreende as atividades em que há relação de troca, visando lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, e as caracterizadas como préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual.

Art. 24º A Zona de Comércio e Serviço 02 - ZCS 02; corresponde à zona urbana onde se localizam atividades que podem apresentar certo grau de poluição, geradoras de tráfego intenso e/ou de cargas ou que requeiram localização peculiar pela sua característica de periculosidade.

Art. 25º A Zona de Ocupação Institucional - ZOI; corresponde a zona urbana de usos predominantemente dos serviços públicos, institucionais e culturais, caracterizada pela acessibilidade tanto no âmbito regional como local.

Art. 26º A Zona Industrial – ZI – subdividida em:

I - ZI-01 - Será ocupada predominantemente por estabelecimentos industriais cujo funcionamento possa causar prejuízo a saúde, a segurança, ao bem estar público e ao meio ambiente - empresas com gases poluentes, derivados de petróleo, indústria química, galvanoplastia, corrosiva, de metais pesados e tóxicos.

II - ZI-02 - Será ocupada por agroindústrias diversificadas, onde apresentam tratamento de efluentes, principalmente líquidos e gasosos, indústria alimentícia, mecânica, metalúrgica (sem uso de metais pesados - ex: galvanoplastia, etc.).

III - 03 - ZI 03 - Será ocupada por indústrias não incômodas e que possam necessitar de alguns cuidados como retenção de líquidos e resíduos sólidos (marmoraria, metalurgia e mecânica leve, pré-moldados, etc.).

Art. 27º Área de Proteção Ambiental - APA é uma área com um certo grau de ocupação humana, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

Art. 28º Área de Preservação Permanente - APP – um espaço natural protegido principalmente em função da capacidade estabilizadora do solo propiciada pelas matas ciliares e outras vegetações. Elas cobrem espaços geologicamente frágeis e sujeitos à erosão, desmoronamentos ou outras formas de degradação, como bordas de rios e quedas de montes, dentro outros.

Art. 29º Parque Municipal do Horto-Florestal – PMH – reserva ambiental municipal;

Art. 30º Área de Chácara Urbana – ACU – área localizada dentro do perímetro urbano que não possui infraestrutura básica urbana;

Art. 31º Zona de Expansão Urbana – ZEU – área destinada ao crescimento ordenado da cidade, contígua ou não ao perímetro urbano - subdividida em:

I - ZEU-01 – área já pertencente ao perímetro urbano;

II - ZEU-02 – área a ser incluída no perímetro urbano, contígua ao perímetro;

Art. 32º Zona de Expansão Industrial – ZEI – área destinada ao crescimento ordenado da cidade, contígua ou não ao perímetro urbano, com a finalidade de receber atividades industriais nos grupos ZI (01, 02 e 03).

Art. 33º Pista de Pouso Municipal - PPM – pista de pouso de aeronaves;

Art. 34º Zona de Feira Agropecuária – ZFA – espaços de realizações de feiras agropecuárias.

Capítulo VI

DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 35º Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se da seguinte forma:

I - habitacional: compostos por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

II - comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e culto religiosos;

III - comercial: atividades com relação de troca visando ao lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;

IV - serviço: estabelecimentos nos quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual;

V - industrial: atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos;

VI - agropecuário: atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindústria e piscicultura;

VII - extrativista: atividades de extração mineral e vegetal.

VIII - institucional: atividade com relação aos serviços públicos, órgãos e repartições públicas da esfera Federal, Estadual e Municipal.

Art. 36º Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria exceto a de natureza institucional, desde que permitida, tolerada, permissível e sejam atendidas, em cada caso, as respectivas características e exigências estabelecidas nesta Lei e nos demais diplomas legais.

Art. 37º As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto à natureza, em:

I - perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - incômodas: as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;

III - nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

IV - adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

Art. 38º As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto ao porte da edificação, em:

I - para categorias de uso comercial e de serviços:

a) pequeno porte: área de construção de até 100,00m² (cem metros quadrados);

b) médio porte: área de construção entre 100,00m² (cem metros quadrados) e 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);

c) grande porte: área de construção superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

II - para categoria de uso industrial:

a) pequeno porte: área de construção de até 1.000,00m² (mil metros quadrados);

b) médio porte: área de construção entre 1.000,00m² (mil metros quadrados) e 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

c) grande porte: área de construção superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

SEÇÃO II DA DEFINIÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 39º Os usos habitacionais classificam-se em:

I - habitações unifamiliares: edificações destinadas à moradia de uma família;

II - habitações multifamiliares: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

III - habitações unifamiliares em série: edificações com mais de três unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

IV - habitações de uso institucional: edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casas do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

V - habitações transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, podendo ser de três tipos:

- a) habitação transitória 1: apart-hotéis, hotéis e pensões;
- b) habitação transitória 2: motéis;

Art. 40º Os usos comunitários classificam-se em:

I - uso comunitário 1: são compostos por atividades de atendimento direto e funcional à população, como ambulatorios, estabelecimentos de assistência social, berçários, creches, hotéis para bebês, bibliotecas, estabelecimentos de educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infância) e estabelecimentos de educação especial, asilos, orfanatos, centro sociais e de orientação profissional e familiar;

II - uso comunitário 2: são atividades que implicam em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, classificando-se em:

- a) **educação:** estabelecimentos de ensino fundamental e ensino médio;
- b) **saúde:** hospitais, maternidades, pronto-socorro, sanatórios, postos de saúde e centros de saúde.

- c) **lazer e cultura:** auditórios, boliches, casas de espetáculos artísticos, canchas de bocha, canchas de futebol, estádios, ginásios de esportes, centros de recreação, centros de convenções, centros de exposições, galerias, teatros, anfiteatros, cinemas, colônias de férias, museus, piscinas públicas, ringues de patinação, sedes culturais, sedes esportivas, sedes recreativas e sociedades culturais;

- d) **culto religioso:** igrejas, templos, capelas, conventos, mosteiros, seminários, casas de culto e templos religiosos.

III - uso comunitário 3: são atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico, classificando-se em:

- a) **lazer:** autódromos, kartódromos, motódromos, bicicross, centros de equitação, hipódromos, circos, parques de diversões, pistas de treinamento, rodeios;
- b) **ensino:** campus universitário e estabelecimentos de ensino superior.
- c) **ambiental:** zoológicos e horto florestais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

d) equipamentos públicos ou privados, de interesse social, destinados a promover o bem estar social e a prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do Poder Público.

Art. 41º As edificações para efeito de uso comercial classificam-se em:

I - comércio vicinal: atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, podendo ser açougues, casas de armarinhos, casas lotéricas, drogarias, ervanários, farmácias, floriculturas, mercearias, locais de venda de hortifrutigranjeiros, papelarias, bancas de revistas e jornais, panificadoras, bares, cafeterias, cantinas, casas de chá, confeitarias, comércios de refeições embaladas, lanchonetes, livrarias, pastelarias, presentes e artesanatos, postos de venda de gás liquefeito, relojarias, sorveterias, artigos de vestiários, dentre outros;

II - comércio de bairro: atividade comercial de varejo de médio porte destinadas a atendimento de um bairro ou zona, podendo ser supermercados, restaurantes, rotisserias, choperias, churrascarias, petiscarias, pizzarias, comércios de bebidas, lojas de utensílios domésticos, artigos de materiais esportivos, comércios de materiais de construção, lojas de moveis e eletrodomésticos, comércios de veículos e acessórios, equipamentos eletrônicos e informática, boutiques, joalherias, dentre outros, bem como os constantes no inciso I;

III - comércio setorial: atividade comercial varejista, com abrangência maior que o comércio de bairro, podendo ser centros comerciais, lojas de departamentos, hipermercados, postos de combustíveis, dentre outros, bem como os constantes nos incisos I e II;

IV - comércio geral: atividades destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, podendo ser estabelecimentos de comércio de grandes equipamentos, como revendas de insumos e defensivos agropecuários, comércios de madeiras, viveiros, dentre outros, bem como os constantes nos incisos I, II e III;

V - comércio específico: atividades comerciais que dependem de análise especial para adequar-se ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser comércios varejistas de combustíveis, de derivados de petróleo, comércios atacadistas de gás liquefeito dentre outros, bem como os constantes nos incisos I, II, III e IV;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

Art. 42º As edificações para feito de uso de serviço classificam-se em:

I - serviço vicinal: são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial, podendo ser ateliês de profissionais autônomos, prestação de serviços de digitação, manicure e montagem de bijuterias, sapatarias, agências de serviços postais, lan-houses, locadoras de vídeo, consultórios, escritórios de comércio varejista, escritórios de prestação de serviços e representações comerciais, institutos e/ou salões de beleza e estética, lavanderias e tinturarias, dentre outros.

II - serviços de bairro: são atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento de um determinado bairro ou zona, podendo ser academias, agências bancárias, agências de viagens, jogos (bilhar, snooker, pebolim, jogos eletrônicos), escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, médicas, odontológicas, laboratórios fotográficos, borracharias, oficinas mecânicas, de latarias e pinturas de veículos, auto elétrica, garagens de estacionamentos comerciais, prestação de serviço de pesquisas e desenvolvimento, consultorias, de serviços de informática e consertos de eletroeletrônicos, vidraçarias, funerárias, dentre outros, bem como os constantes no inciso I;

III - serviço setorial: são atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como buffets, salões de festas, hospitais, clínicas, clínicas veterinárias, casas de saúde, edifícios de escritórios, instituições financeiras, imobiliárias, construtoras, impressoras, editoras, serigrafias, sedes de empresas, serv-cars, serviços de lavagem e lubrificação de veículos, serviços de comunicação, de propaganda e de publicidade, serviços públicos, dentre outros, bem como os constantes nos incisos I e II;

IV - serviço geral: são atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria.

a) serviço geral 1: atacadistas e distribuidores alimentícios e de bebidas, agenciamentos de cargas, canis, marmorarias, depósitos, entrepostos, hospitais veterinários, hotéis para animais e transportadoras, garagens de veículos de transporte, dentre outros, bem como os constantes nos incisos I, II e III;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

b) serviço geral 2: armazéns gerais, cooperativas, silos, serviços de coleta de lixo, grandes oficinas mecânicas, de lataria e de pintura para máquinas e equipamentos agrícolas, dentre outros, bem como os constantes nos incisos I, II, III e alínea "a" deste inciso;

V - serviço específico: são atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para adequar-se ao sistema viário e à vizinhança, tais como centros de controle de vôo, postos de abastecimento de aeronaves, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas;

Parágrafo único. No caso de unidades secadoras, beneficiadoras e armazenadoras de produtos agrícolas, não serão aprovadas novas unidades e/ou ampliações na zona de comércio e serviço 2, devendo ser locadas na zona industrial 2.

Art. 43º As edificações para efeito de uso industrial classificam-se em:

I - uso industrial 3: atividades industriais compatíveis ao uso residencial, não incômodas ao entorno e que possam necessitar de alguns cuidados como retenção de líquidos e resíduos sólidos, como marmorarias, metalúrgicas e mecânicas leves, pré-moldados, indústrias caseiras, de confecções, de produtos alimentícios, de suprimentos de informática, de artefatos de cimento e gesso, pequenas manufaturas, malharias, funilarias, marcenarias, produções de desdobramento de madeira dentre outros, hotel, mercado de pequeno porte, bem como as atividades comerciais de exploração de campos e quadras esportivos, e as atividades constantes no artigo 40 e os serviços constantes nos incisos I, II, III e IV do artigo 41.

a) Nas edificações de uso industrial 3, previstas neste inciso, também serão permitidas atividades de comércio e serviços em geral, como postos de abastecimento de combustíveis, auto elétricas, oficinas mecânicas, materiais de construção, entre outras, desde que atendidas as exigências legais, principalmente de ordem sanitária e ambiental.

b) No caso de unidades secadoras, beneficiadoras e armazenadoras de produtos agrícolas, não serão aprovadas novas unidades na zona industrial 3, devendo ser locadas na zona industrial 2.

II - uso industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradores de tráfego e fluxo de pessoas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

poluição atmosférica, sons e ruídos em intensidade superior àquela estabelecida na legislação, tais como: serralherias, indústrias de componentes eletrônicos, de embalagens, de cerâmica, eletromecânicas, metalúrgicas, mecânicas de materiais elétricos, de produção de aparelhos e peças agropecuárias, de fundição de peças, de torrefação e moagem de cereais, usinas de concreto, entrepostos de madeira para exportação dentre outros, bem como as atividades industriais constantes no inciso I deste artigo, as atividades comerciais constantes no artigo 40 e os serviços constantes nos incisos I, II, III e IV do artigo 41.

III - uso industrial 1: atividades industriais cujo funcionamento possa causar danos à saúde, à segurança, ao bem-estar público e ao meio-ambiente e que impliquem na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e controle de poluição e disposição adequada dos resíduos gerados, tais como: indústrias químicas, com gases poluentes, derivados de petróleo, galvanoplastia, corrosiva, de metais pesados e tóxicos, curtumes, destilação de álcool, frigoríficos, produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, montagem de veículos, serviços de distribuição e atacadista de inflamáveis, pinturas, jateamentos bem como as atividades industriais constantes nos incisos I e II deste artigo, as atividades comerciais constantes no artigo 41 e os serviços constantes nos incisos I, II, III e IV do artigo 42.

Art. 44º O uso agropecuário caracteriza-se pelas atividades de cultivo agrícola de culturas perenes e permanentes, para exploração econômica e/ou de subsistência, produção de grãos, de pastagens, de hortifruti culturas, de mudas de sementes, de madeiras, de húmus, criação de animais em sistema intensivo e extensivo, criação de peixes e outros organismos aquáticos, turismo rural e congêneres.

Art. 45º O uso extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, de areia, de argila, de cal, de caolim, de cimento, de madeira, de minérios, de pedras, olarias e congêneres.

Art. 46º Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica deverá ser requerido o licenciamento prévio na Secretaria Municipal de Meio Ambiente Turismo e Cultura (SEMATUR) e/ou Secretaria Estadual de Meio Ambiente (SEMA), condicionado à apresentação de Certidão do Município declarando que o local, o tipo de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

empreendimento e atividade estão em conformidade com a legislação aplicável ao uso e ocupação do solo, bem como atendem as demais exigências legais e administrativas perante o Município.

SEÇÃO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 47º De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor os usos serão considerados como:

I - uso recomendado - são os adequados e que se enquadram nas categorias de uso estabelecidas para a zona determinada;

II - uso tolerado - são os licenciados diretamente pelo Departamento de Engenharia ou em razão do direito adquirido, que poderão ser mantidos, desde que obedecidas às disposições.

III - uso permissível - são as atividades permissíveis desde que aprovadas pela Comissão Municipal de Urbanismo, que, quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos em Lei.

IV - uso proibido - são os inadequados e que não se enquadram nas categorias de uso estabelecidas para a zona determinada;

Parágrafo único. A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente Turismo e Cultura (SEMATUR) e/ou Secretaria Estadual de Meio Ambiente (SEMA).

SEÇÃO IV DA OUTORGA ONEROSA

Art. 48º Para efeitos de outorga onerosa, considera-se coeficiente de aproveitamento básico e máximo aqueles constantes da Tabela II - Parâmetros do Uso e da Ocupação do Solo.

Capítulo VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

Art. 49º Não será permitida construção no espaço de projeção de vias públicas.

Art. 50º Nas edificações deverão ser observados os parâmetros do uso do solo constante na Tabela II em anexo, sendo que os recuos deverão seguir as exigências abaixo:

I - Para os lotes de esquinas deverá ser exigido o recuo em ambas as testadas, sendo 100% (cem por cento) para o recuo frontal e 50% (cinquenta por cento) para o recuo lateral, desde que não seja inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), exceto nas zonas industriais que deverão manter o recuo de 100% (cem por cento) em ambas as testadas.

II - Para os lotes com testada voltada para Rodovias, desde que não haja via projetada, deverá ser respeitada a faixa de domínio bem como o recuo mínimo de 15,00m (quinze metros).

Art. 51º Outras situações do uso e da ocupação do solo urbano, não contempladas na presente Lei, deverão ser analisadas especificadamente pela Secretaria Municipal de Planejamento, levando-se em conta sua categoria, natureza e porte.

Art. 52º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 53º Revogam-se as disposições em contrário.

Porto dos Gaúchos – MT, 09 de novembro de 2021

VANDERLEI ANTONIO DE ABREU
Prefeito Municipal

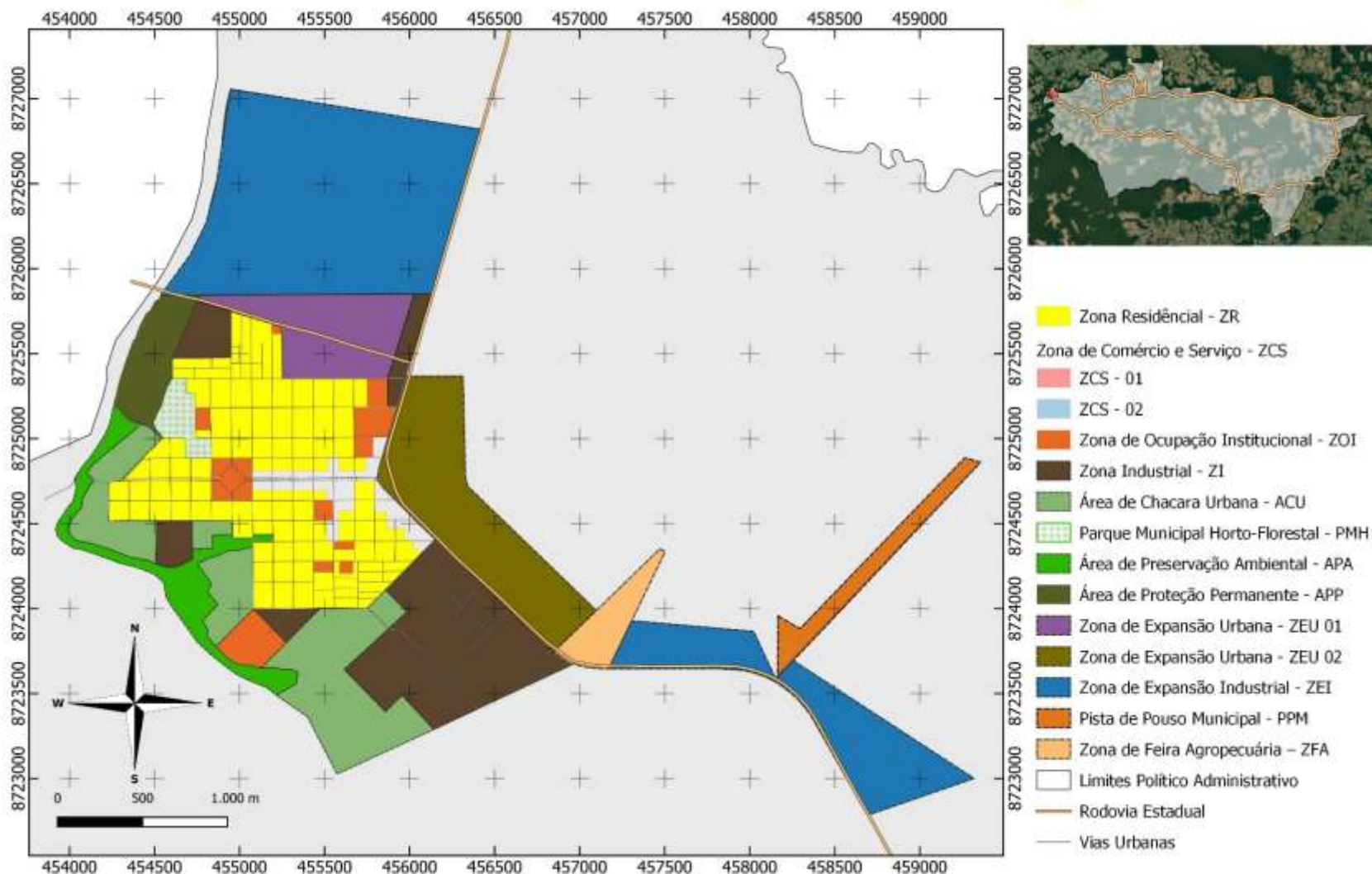


PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

ANEXO I - MAPA TEMÁTICO - ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO PORTO DOS GAÚCHOS - MT



Prefeitura Municipal de
Porto dos Gaúchos





PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

ANEXO II - TABELA I - PARÂMETROS DO USO DO SOLO

DESCRIÇÃO		USO				
ZONAS	SIGLA	RECOMENDADO	TOLERADO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	
ZONA RESIDÊNCIAL	ZR	Habitação Unifamiliar	Habitação uso institucional	Uso Comunitário 1	Atividades perigosas, incômodas ou nocivas	
		Habitação Multifamiliar	Habitação Transitória 1	Uso Comunitário 2		
		Habitação Unifamiliar em série	*****	Comércio e Serviço de Bairro		
		Comércio e Serviço Vicinal	*****	*****		
ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO	ZCS 01	Comércio e Serviço Vicinal	Uso Comunitário 1	Comércio Específico	Atividades perigosas, incômodas ou nocivas	
		Comércio e Serviço de Bairro	Uso Comunitário 2 - Educação, Saúde, Lazer e Cultura	Uso Comunitário 3 - Ensino		
		Comércio e Serviço Setorial	Habitação Unifamiliar	*****		Atividades perigosas, incômodas ou nocivas
			Habitação Multifamiliar	*****		
			Habitação Unifamiliar em série	*****		
			Habitação uso institucional	*****		
	ZCS 02	Comércio e Serviço Vicinal	Habitação Unifamiliar	Habitação Transitória 2	Atividades perigosas, incômodas ou nocivas	
		Comércio e Serviço de Bairro	Habitação Multifamiliar	Uso Comunitário 2 - Lazer e Cultura		
		Comércio e Serviço Setorial	Habitação Unifamiliar em série	Uso Comunitário 3 - Ensino		
		Comércio Geral	Habitação Transitória 1	Comércio Específico		
		Serviço Geral 1	Uso Comunitário 3 - Lazer	*****		
ZONA DE OCUPAÇÃO INSTITUCIONAL	ZOI	Institucional	*****	*****	Demais zonas e atividades	
ZONA INDUSTRIAL	ZI 01	Uso Industrial 01	*****	Uso Comunitário 3 - Lazer	*****	
	ZI 02	Uso Industrial 02	Serviço Específico	Uso Comunitário 3 - Lazer	*****	
		Serviço Geral 2			*****	
ZI 03	Uso Industrial 03	*****	Uso Comunitário 3 - Lazer	*****		



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

PARQUE MUNICIPAL DO HORTO-FLORESTAL	PMH	Uso Comunitário 2 - Lazer e Cultura	*****	Uso Comunitário 3 - Lazer	*****
OBSERVAÇÕES:					
USO RECOMENDADO	São os adequados e que se enquadram nas categorias de uso estabelecidas para a zona determinada;				
USO TOLERADO	São os licenciados diretamente pelo Departamento de Engenharia ou em razão do direito adquirido, que poderão ser mantidos, desde que obedecidas às disposições;				
USO PERMISSÍVEL	São as atividades permissíveis desde que aprovadas pela Comissão Municipal de Urbanismo, que, quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos em Lei.				
USO PROIBIDO	São os inadequados e que não se enquadram nas categorias de uso estabelecidas para a zona determinada;				



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

ANEXO III - TABELA II - PARÂMETROS DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

DISCRIMINAÇÃO		NÚMERO DE PAVIMENTO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		RECUOS MÍNIMOS		LOTE MÍNIMO	
ZONAS	SIGLA				BÁSICO	MÁXIMO P/ EFEITO OUTORGA ONEROSA	FRONTAL (M)	LATERAL E FUNDOS (M)	TESTADA (M)	ÁREA (M ²)
zona residencial	ZR	4	75%	15%	2,6	10%	3,00	Obedecendo limites do Código de Obras e Edificações	10,00	250,00
zona de comércio e serviço	ZCS 01	14	70%	15%	9	10%	5,00	Obedecendo limites do Código de Obras e Edificações	12,00	490,00
	ZCS 02	7	80%	10%	5	10%	5,00		15,00	600,00
zona de ocupação institucional	ZOI	14	80%	10%	10	10%	5,00	Obedecendo limites do Código de Obras e Edificações	20,00	800,00
zona industrial	ZI 01	4	60%	30%	2	5%	8,00	Obedecendo limites do Código de Obras e Edificações	40,00	5000,00
	ZI 02	4	65%	25%	2,2	10%	4,00		20,00	1000,00
	ZI 03	4	70%	20%	2,4	10%	4,00		20,00	1000,00
parque municipal do horto-florestal	PMH	2	30%	70%			5,00	5,00		