



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

**MENSAGEM Nº 016, DE 07 DE JUNHO DE 2023.**

**Encaminhamos o Projeto de Lei Complementar nº 016**, esta data e de nossa autoria que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município de Rondonópolis.

*Excelentíssimo Senhor Presidente, e  
Senhores Vereadores,*

Temos a honra de submeter à apreciação de Vossas Excelências, o Projeto de Lei Complementar nº 016, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município de Rondonópolis.

O projeto de lei em anexo é um dos produtos integrantes do arcabouço referente à atualização do Plano Diretor Urbano, Rural e Ambiental Municipal, a qual consiste na revisão de toda a legislação urbanística do Município através de minutas elaboradas após os estudos técnicos e consultas públicas necessárias e devidamente discutidas e aprovadas pelo Núcleo Gestor de Acompanhamento do Plano Diretor.

O produto em comento fora discutido e adequado também pela CODEUR - Comissão Permanente de Desenvolvimento Urbano do Município, a qual conta com servidores das diversas secretarias direta ou indiretamente impactadas pela atualização da legislação urbana.

Dessa forma, finalizadas as fases de diagnóstico e discutidas e adequados os prognósticos, as minutas foram finalizadas e, neste ato, encaminhadas às Vossas Excelências para análise e deliberação.

Certos de contarmos com o pronto apoio de Vossas Excelências, solicitamos vosso empenho quanto à aprovação deste Projeto na **FORMA REGIMENTAL** e aproveitamos para renovar nossos protestos de estima.

Atenciosamente,

**JOSÉ CARLOS JUNQUEIRA DE ARAÚJO**  
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor  
**Vereador Ângelo Bernardino Mendonça Júnior**  
Presidente da Câmara Municipal  
Rondonópolis-MT



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 016, DE 09 DE MAIO DE 2023.**  
Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município de Rondonópolis.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE RONDONÓPOLIS, ESTADO DE MATO GROSSO, no uso de suas atribuições legais.**

**FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:**

**TÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES FUNDAMENTAIS**

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** O uso e a ocupação do solo no Município, são regulados pela presente Lei, obedecidos os princípios nela estabelecidos e observadas as diretrizes previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Ambiental e Rural de Rondonópolis-MT.

**Art. 2º** Os dispositivos contidos nesta lei aplicam-se às áreas urbanas, áreas de expansão urbana e áreas rurais delimitadas no Plano Diretor e Perímetro Urbano.

**Art. 3º** São partes integrantes desta lei:

I – Anexo 1 – Tabela de Permissões (P), Permissões condicionadas (PC), Permissões com Restrições (PR) e Vedações (V) de Uso e Ocupação do Solo segundo a Atividade (CNAE);

**§ 1º** As condições de aceitação integrantes do Anexo I serão expressas através de siglas definidas pelos seguintes conceitos:

- a) **P** - (Permissões) – refere-se ao uso plenamente compatível a respectiva zona;
- b) **PC** - (Permissões Condicionadas) – refere-se ao uso compatível com a respectiva zona, desde que observados os critérios condicionantes tacitamente expressos nesta lei;
- c) **PR** - (Permissões com Restrição) - é o uso que pode eventualmente ser permitido, dependendo de uma análise específica pelo setor competente, obedecidos os princípios



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

desta lei, especialmente conforme prevê o Art.8º;

d) **V** - (Vedação) – refere-se ao uso incompatível com a respectiva zona.

II – Anexo 2 – Mapas de Macrozoneamento Urbano, Rural e Ambiental;

§ 2º As informações expressas graficamente são formalizadas sob o título de pranchas, fazem parte integrante do Anexo 2 desta lei e são intituladas como apresentadas no inciso II.

**Art. 4º** Esta Lei estabelece as bases referenciais para ordenar o desenvolvimento da função social no Município, garantindo o uso da propriedade urbana e o solo rural em prol do interesse coletivo, bem-estar dos cidadãos e com equilíbrio ambiental.

§ 1º É exigido dos proprietários que promovam o aproveitamento adequado dos seus imóveis, utilizando-os com categorias de uso, previstas nesta Lei, para a respectiva Zona de Uso em que cada imóvel estiver localizado, cumprindo sua função social sem incompatibilidade de vizinhança.

§ 2º O critério básico para os usos e ocupações do solo no município é a compatibilidade de vizinhança, de relações inócuas entre as diversas atividades e empreendimentos ou até mesmo naquelas que possam ter níveis toleráveis de incomodidade.

§ 3º É proibido estabelecer, sob qualquer pretexto ou hipótese, distância entre atividades classificadas como sendo da mesma natureza ou para a mesma finalidade econômica.

**Art. 5º** O Município expedirá Certidão de Uso e Ocupação do Solo, informando a permissibilidade da atividade pretendida em determinada localidade, especialmente para aquelas com caráter de incomodidade, impactantes ou aproveitadoras de recursos ambientais ou modificadoras e poluidoras do meio ambiente.

**Parágrafo único.** A expedição da Certidão, em caso de parecer positivo do uso do solo, não implica na licença para construção nem funcionamento do empreendimento.

## CAPÍTULO II

### DOS PRINCÍPIOS PARA CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 6º** O controle do uso e ocupação do solo será feito de acordo com a capacidade de infraestrutura urbana e meio ambiente natural existente, atendendo às funções sociais, atividades e potenciais construtivos em cada zona de uso.

**Art. 7º** As diferentes Zonas de Uso estão estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Ambiental e Rural de Rondonópolis-MT.

**Art. 8º** A identificação das funções sociais, atividades e potenciais construtivos em cada zona de uso obedecerão aos seguintes critérios:



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

I - observância das atividades que caracterizam cada zona de uso no conjunto das funções sociais, econômicas e ambientais;

II - garantia da compatibilidade de vizinhança, determinada pela capacidade de convivência entre os diversos usos de atividades e empreendimentos, inclusive pelos limites adequados e legais de aproveitamento e ocupação das construções;

III - compatibilidade da infraestrutura urbana de cada localidade com o coeficiente de aproveitamento básico de construção;

IV - características físicas das microbacias em área urbana onde estão inseridas para maior aproveitamento do potencial de drenagem e regulação de microclimas locais.

V - Observância da Classificação de Risco implementada pela Resolução CGSIM 022 publicada no Diário Oficial da União (DOU) em 10/09/2010 e suas alterações.

VI - Objeto Social do Empreendimento deverá estar relacionado com os CNAE's (Código Nacional de Atividades Econômicas – CONCLA) apresentados para sua constituição.

**Art. 9º** As atividades relacionadas nas classes de atividades que compõem o Anexo 1 correspondem àquelas especificadas nos códigos de subclasse CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas, Seção I - Da Classificação Nacional de Atividades Econômicas CNAE

**Art. 10.** A CNAE é uma classificação estruturada de forma hierarquizada em 5 (cinco) níveis com Seções, Divisões, Grupos, Classes e Subclasses.

**Art. 11.** Todos os códigos da CNAE serão incorporados nas tabelas de classificação de atividades desta lei e integrarão o Anexo 1 – Permissões, Permissões Restringidas, Permissões Condicionadas e/ou Vedações de Uso e Ocupação do Solo segundo Atividade.

§ 1º Sempre que ocorrer atualização da Classificação Nacional de Atividades Econômicas CNAE a tabela a que se refere o Anexo 1 será atualizada mediante diretrizes e análise prévia estabelecidas e deliberadas pela Comissão Permanente de Desenvolvimento Urbano de Rondonópolis (CODEUR) e publicada mediante decreto específico no qual será consignado na página final do anexo 1 o histórico de alterações realizadas das permissões incluídas, excluídas ou alteradas.

§ 2º Os zoneamentos pendentes de regulamentação de suas atividades (CNAE's) por meio de lei específica, bem como no caso de novos zoneamentos, deverão ter, após sua publicação, a devida inserção de suas permissibilidades no anexo I da presente lei.

**Art. 12.** No interesse do bem-estar coletivo, a sociedade poderá valer-se dos seguintes instrumentos previstos pelo Plano Diretor:

~~I – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), baseado em lei municipal específica, a qual~~



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

~~definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em zona urbana ou rural que necessitarão obrigatoriamente de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção ou funcionamento perante o Poder Público Municipal;~~

**I - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), baseado em lei municipal específica, a qual definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em zona urbana que necessitarão, obrigatoriamente, de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção ou funcionamento perante o Poder Público Municipal**

II - Relatório de Impacto no Tráfego Urbano (RITU), baseado em Lei municipal específica, a qual definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em zona urbana ou rural que necessitarão obrigatoriamente de elaboração deste relatório para obter as licenças ou autorizações de construção ou funcionamento perante o Poder Público Municipal.

**Art. 13.** As Aprovações ou Licenças de Construções ou expedições de Alvará de Licença Para Localização e Funcionamento de atividades, dependerão das normas de controle do uso do solo previstas nesta Legislação.

**Art. 14.** A concessão do Alvará de Licença Para Localização e Funcionamento ou revalidação só será concedida após análise pelos órgãos competentes da Municipalidade de que o estabelecimento atende às exigências estabelecidas por esta Lei e pelo Código de Edificações, nos aspectos referentes à localização, instalação, grau de risco e segurança da atividade, mediante apresentação de:

I - certidão de Uso e Ocupação do Solo;

II - habite-se ou documento equivalente do órgão municipal competente;

III - licenciamento ambiental do órgão municipal ou estadual competente, para os estabelecimentos, atividades e serviços classificados no Código Ambiental municipal ou estadual à observância das normas de proteção do meio ambiente;

IV - licença Sanitária pela Secretaria Municipal de Saúde, para os estabelecimentos, atividades e serviços, discriminados no Código Sanitário às exigências e inspeções higiênicas e sanitárias;

V - certificado de vistoria (Alvará de Prevenção Contra Incêndio e Pânico) pelo Corpo de Bombeiros do Estado, para os estabelecimentos, atividades e serviços, arrolados em classificação legal às normas de prevenção contra incêndio e pânico.

**Parágrafo único.** O órgão responsável pelo cadastro econômico deverá indicar a documentação necessária para a obtenção do Alvará de Licença Para Localização e Funcionamento conforme caput do presente artigo, baseando-se no CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CONCLA) apresentado pelo Empreendedor.



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

**CAPÍTULO III**

**DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO E RESPECTIVAS ATIVIDADES**

**Art. 15.** Nas diferentes zonas de uso descritas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Rondonópolis poderão ser previstas as seguintes categorias de uso:

I - habitação;

II - comércio;

III - serviço;

IV - serviço isolado;

V - indústria;

VI - esporte, lazer ou recreação, atividade religiosa e cultural

VII -especial;

VIII - agropecuário;

IX - extrativista;

X - proteção Ambiental.

§ 1º A categoria habitação pode ser do tipo loteamento, condomínio residencial horizontal/vertical fechado, edifício de apartamentos, geminada, quitinete, seriada e unifamiliar, os quais serão definidos no Código de Edificações do município.

**§ 1º A categoria habitação pode ser do tipo loteamento, loteamento de chácaras, condomínio residencial horizontal/vertical fechado, edifício de apartamentos, geminada, quitinete, seriada e unifamiliar, os quais serão definidos no Código de Edificações do município.**

§ 2º A categoria comércio, refere-se às atividades de compra, venda e troca de produtos ou valores.

§ 3º A categoria serviço, refere-se às atividades de prestação de serviço técnico, administrativo, social, filantrópico e mão de obra.

§ 4º A categoria serviço isolado é caracterizada pelas atividades de caráter extremamente impactante, que pela periculosidade, tipo de armazenamento, natureza dos produtos, combustíveis empregados ou pela consequente emissão de odores, poeiras, fagulhas, ruídos e



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

outros grandes incômodos que possam prejudicar a saúde ou conforto público, deve ser afastada da zona urbana, devendo localizar-se em área de expansão urbana ou rural, observadas as prescrições do Plano Diretor e atendimento à legislação sanitária e ambiental.

§ 5º A categoria indústria tem a seguinte subclassificação:

I - indústria inócua, caracterizada pelas atividades fabris de pequena potencialidade, não poluente, que não faz dano e que não prejudica a vizinhança;

II - indústria não impactante, caracterizada pelas atividades fabris de média potencialidade, que em sua produção emite ruídos, poeiras, efluentes líquidos ou outros em graus toleráveis, observadas as normas técnicas de instalações adequadas;

III - indústria impactante, caracterizada pelas atividades fabris de média e grande potencialidade, com caráter de incomodidade pelo seu potencial poluidor, sendo exigidas instalações adequadas e observadas as normas técnicas de proteção ambiental;

IV - indústria de alto impacto, caracterizada pelas atividades fabris de grande potencialidade, que pelo alto potencial poluidor e periculosidade, exige instalações adequadas e localização específica nos polos industriais;

V - indústria isolada, caracterizada pelas atividades fabris de grande potencial poluidor, de caráter extremamente impactante, que pela natureza dos produtos, matéria prima utilizada, combustíveis empregados ou pela consequente emissão de odores, poeiras, fagulhas, ruídos e outros grandes incômodos que possam prejudicar a saúde ou conforto público, deve ser afastada da zona urbana, devendo localizar-se em área rural do município ou Área Segregada de Rondonópolis-MT, observadas as prescrições do Plano Diretor e atendimento à legislação sanitária e ambiental.

§ 6º A categoria esporte, lazer ou recreação, está relacionada às atividades de entretenimento, divertimento, distração, recreio ou esportivas, promovidas pelo poder público ou pela iniciativa privada, realizadas nos espaços públicos ou em terrenos particulares.

§ 7º A categoria Especial refere-se a atividades de interesse público, caracterizadas pela singularidade do uso atual ou previsto, tais como estádio, aeroporto, terminal rodoviário, estações de energia elétrica, área de segurança federal, campos universitários entre outros instituídos conforme legislação especial.

§ 8º A categoria Agropecuária refere-se a atividades de natureza não urbanas, tais como o cultivo de plantas e criação de animais de qualquer espécie (inclusive apicultura, piscicultura etc), para fins de produção de alimentos ou matéria prima para agroindústrias.

§ 9º A categoria Extrativista refere-se a atividades de natureza não urbanas vinculadas ao setor primário da economia e relacionadas ao aproveitamento e exploração dos solos, das águas e das matas para produzir e extrair alimentos e matérias primas para a indústria.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

**§ 10.** A categoria Ambiental refere-se as zonas e áreas de interesse ambiental do território municipal (rural e urbano), cobertas ou não por vegetação nativa, que apresentam grande importância para a manutenção das funções ambientais e ecológicas (preservar os ecossistemas de modo a manter a estabilidade geológica dos terrenos e cursos d'água, o fluxo gênico de fauna e flora das paisagens, proteger o solo e os recursos hídricos, e assim assegurar o bem estar das populações humanas atuais e futuras bem como da biodiversidade) dos ambientes e que segundo suas características recebem diferentes níveis de proteção legal conforme estabelecido em legislação ambiental específica.

**Art. 16.** As atividades, estabelecimentos e processos de fabricação, integrantes das diversas categorias de uso, de que trata este capítulo, estão enquadradas em seus respectivos zoneamentos.

**TÍTULO II**

**PERMISSIBILIDADE DAS ATIVIDADES NAS ZONAS DE USO**

**CAPÍTULO I**

**DAS ZONAS DE USO**

**Art. 17.** Conforme Plano Diretor de Desenvolvimento Ambiental, Urbano e Rural tem-se nas macrozonas no município de Rondonópolis as seguintes zonas definidas:

**§ 1º** Macrozona Ambiental:

I - Área de Preservação Permanente (APP);

II - Zona de Uso Restrito (ZUR);

III – Área de Unidades de Conservação Municipal (AUCM);

IV – Espaços Territoriais Especialmente Protegidos (ETEP);

V – Zona de Amortecimento (ZA);

VI – Área de Infraestrutura Verde (AIV);

VII – Área Degradada e/ou Alterada (ADA);

VIII – Área de Controle Especial (ACE);

IX – Área de Risco (AR);



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

X – Área de Reserva Legal (ARL);

XI – Microbacias hidrográficas.

**§ 2º Macrozona Urbana:**

I - Zonas de Desenvolvimento Estratégico Urbano (ZDEU), que se divide em:

- a) Zona Rodoviária (ZR);
- b) Zona Linear (ZL);
- c) Zona Comercial Impactante (ZCI);
- d) Zonas Viárias Urbanas (ZVU);
- e) Zonas Industriais (ZI).

II - Zonas Especiais de Urbanização (ZEU), que se divide em:

- a) Zona Especial de Loteamento de Chácara (ZELC);
- b) Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

III - Zona Central (ZC);

IV - Zonas Adensáveis (ZA), que se divide em:

- a) Zona Densa (ZD);
- b) Zona de Baixa Densidade (ZBD);
- c) Zonas a urbanizar (ZU).

**§ 3º Macrozona Rural:**

I - Zonas de Urbanização Específica de Desenvolvimento Estratégico Rural, que se divide em:

- a) Zonas Viárias Rurais (ZVR);
- b) Distritos Industriais Rurais (DIR);
- c) Núcleos Urbanos Isolados ou Distritos Urbanos (NUI);



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

d) Zona Especial de Transposição Intermodal (ZETI);

e) ~~Loteamentos de Sítios Agrícolas (LSA).~~

e) **Loteamentos de Sítios/Chácaras de Recreio e/ou Agrícolas (LSCRA).**

II – Zonas Segregadas (ZS);

III- Zonas de Urbanização Específica de Interesse Turístico (ZUEIT);

IV - Zona Especial de Proteção Aeroportuária (ZEPA).

§ 4º A divisão territorial urbana do Município de Rondonópolis está espacializada nos Mapas de Macrozoneamento Urbano e Ambiental com delimitações e representações cartográficas com a distribuição espacial do zoneamento urbano, integrantes do Anexo 2 da presente lei.

**SEÇÃO I**

**DA PERMISSIBILIDADE DAS ATIVIDADES NAS ZONAS DE INTERESSE AMBIENTAL URBANA**

**Art. 18.** As Zonas e Áreas de Interesse Ambiental, constituída pelas áreas de fundo de vale, margens de córrego perenes e intermitentes, áreas de nascentes e olhos d'água, parques ambientais instituídos e a instituir, unidades de conservação instituídas, áreas de reserva legal, área das terras indígenas e seu entorno imediato, ETEPs, áreas naturais tombadas como patrimônio natural paisagístico entre outras, são discriminadas e protegidas por leis ambientais Federais, Estaduais e também pelo Código Ambiental do Município de Rondonópolis.

~~**Art. 19.** Não serão permitidos o uso e a utilização de meios de publicidade visual e propaganda nas Zonas e Áreas de Interesse Ambiental, a fim de não prejudicarem os panoramas naturais e os aspectos paisagísticos, sendo permitido o uso de caráter institucional.~~

**Art. 19.** Não serão permitidos o uso e a utilização de meios de publicidade visual e propaganda nas Zonas e Áreas de Interesse Ambiental, a fim de não prejudicarem os panoramas naturais e os aspectos paisagísticos.

**Parágrafo único.** Poderá ser permitido eventualmente o uso e a utilização de luminosos, painéis, placas ou outros meios de publicidade e propaganda nas praças públicas, jardins, canteiros centrais e rótulas, mediante Licenciamento Ambiental e respectiva Concessão Onerosa de Utilização, com o pagamento da taxa de uso e ocupação do solo.

**Art. 20.** São proibidos nas Áreas de Preservação Permanente (APP) a execução de muros de alvenaria, pré-moldados ou construções de qualquer natureza, bem como o uso de habitação e atividade econômica.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

**Art. 21.** Fica vedado nas Áreas de Unidades de Conservação Municipal (AUCM) qualquer tipo de construção e/ou edificação sem o devido Licenciamento Ambiental.

**Art. 22.** Fica vedado nos Espaços Territoriais Especialmente Protegidos (ETEP) qualquer tipo de construção e/ou edificação sem o devido Licenciamento Ambiental.

**Art. 23.** Fica vedado nas Áreas de Proteção Paisagística (APPa) qualquer tipo de construção e/ou edificação sem o devido Licenciamento Ambiental.

**Art. 24.** Fica vedado nas Áreas de Infraestrutura Verdes (AIV) qualquer tipo de construção e/ou edificação sem o devido Licenciamento Ambiental.

**Art. 25.** Fica vedado nas Áreas Degradadas e/ou Alteradas (ADA) qualquer tipo de construção e/ou edificação sem o devido Licenciamento Ambiental.

**Art. 26.** Considerando que as Áreas de Risco (AR) se sobrepõem sobre as demais zonas, somente serão permitidas o uso de habitação e atividades das zonas sobrepostas, mediante a apresentação de Laudo Técnico Ambiental favorável expedido pelo órgão municipal competente.

**SUBSEÇÃO I**

**DA PERMISSIBILIDADE NA ZONA DE USO RESTRITO (ZUR)**

**Art. 27.** São permitidas na Zona de Uso Restrito (ZUR), o uso de habitação e de atividades especificadas no Anexo I desta lei.

**Parágrafo único.** Para o uso de habitação e de atividades mencionados no presente artigo deverá ser respeitado o que preceitua o Artigo 90 da Lei Municipal do Plano Diretor (PDM), bem como, apresentar o Laudo Técnico Ambiental favorável expedido pelo órgão municipal competente.

**SUBSEÇÃO II**

**DA PERMISSIBILIDADE NAS ÁREAS DE CONTROLE ESPECIAL (ACE)**

**Art. 28.** As instalações de aterro sanitário, aterro industrial, áreas de compostagem, curtumes ou resíduos hospitalares, devem estar localizadas em zona segregada do município, a raios superiores a 3.000m (três mil metros) das faixas de domínios das rodovias federais, estaduais ou anel viário e barreiras de contenção com áreas verdes (eucaliptos), bem como de áreas residenciais, comerciais, industriais ou quaisquer edificações.

**Art. 29.** É expressamente proibida a instalação de aterro sanitário, industrial, áreas de compostagem, curtumes ou resíduos hospitalares a um raio inferior de 1.000m (hum mil metros) dos córregos, ribeirão, rio ou nascentes, obedecendo às diretrizes do Código Ambiental



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

Municipal e o devido Licenciamento Ambiental.

**Art. 30.** A instalação de Estação de Tratamento de Esgoto do Município deve ser na área de expansão urbana e/ou rural, devendo guardar distância com raio mínimo de 500m (quinhentos metros) de áreas residenciais, comerciais ou industriais.

**Art. 31.** As instalações das atividades, abaixo discriminadas ou similares, deverão estar localizadas em zona segregada, a raios iguais ou superiores a 1.000m (hum mil metros) das faixas de domínios das rodovias federais, estaduais ou anel viário, bem como, de áreas residenciais, comerciais, industriais ou quaisquer edificações:

I - Depósito de embalagens de agrotóxicos para reciclagem;

II - Depósito de pilhas e baterias diversas;

III - Depósito de pneumáticos usados.

**Parágrafo único.** Os depósitos supramencionados deverão guardar distância com raios mínimos de 1.000m (hum mil metros) dos córregos, ribeirão, rio ou nascentes.

## SEÇÃO II

### DA PERMISSIBILIDADE DAS ATIVIDADES NO PERÍMETRO URBANO

**Art. 32.** Nas diferentes Zonas Urbanas e suas subdivisões previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Rondonópolis, serão relacionadas às atividades e estabelecimentos que caracterizam cada zona de uso, na garantia da compatibilidade de vizinhança, as quais serão identificadas nas Subseções a seguir:

### SUBSEÇÃO I

#### DAS ATIVIDADES NAS ZONAS DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO URBANO

**Art. 33.** Na Zona Rodoviária só é permitido o uso de habitação e atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei.

**Parágrafo único.** Somente são permitidas habitações multifamiliares nas quadras 18 e 28.

**Art. 34.** Na Zona Comercial Impactante (ZCI) só é permitido o uso de habitação e atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei.

**Art. 35.** Na Zona Linear (ZL) só é permitido o uso de habitação e atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

**Art. 36.** Na Zona Viária Urbana - I (ZVU - I) são permitidos os usos de habitações e atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei.

**Parágrafo único.** Nos lotes adjacentes às faixas de domínio das Rodovias Estaduais ou do Anel Viário não deverão ter habitações nos terrenos frontais a essas vias, exceto quando localizadas nos conjuntos habitacionais ou condomínios fechados, atendidos as diretrizes da Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano.

**Art. 37.** Na Zona Viária Urbana - II (ZVU - II) são permitidos os usos de atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei.

**Parágrafo único.** Nos lotes adjacentes às faixas de domínio das Rodovias Federais BR 163 ou BR 364, não são permitidas habitações, exceto quando localizadas nos conjuntos habitacionais ou condomínios fechados, atendidos as diretrizes da Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano.

**Art. 38.** Nos Micros Distritos Industriais são permitidos os usos das atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei.

**Art. 39.** Nos Distritos Industriais, constituídos pelo Distrito Industrial de Rondonópolis, Distrito Industrial Augusto Bortoli Razia, Parque Industrial Vetorasso e Parque Industrial Fabricio Vetorasso, são permitidos os usos de atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei.

**Art. 40.** Novos loteamentos industriais ou micro distritos industriais deverão guardar distância com raio mínimo de 500m (quinhentos metros) de Estação de Tratamento de Esgoto do Município.

**SUBSEÇÃO II**

**DA PERMISSIBILIDADE DAS ATIVIDADES NAS ZONAS ESPECIAIS DE  
URBANIZAÇÃO**

**Art. 41.** Nas Zonas Especiais de Loteamentos de Chácaras (ZELC) previstos no Plano Diretor, só é permitido o uso de habitação e atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei.

**Parágrafo único.** Conforme previsto no Plano Diretor, poderá ser empreendido Condomínio Residencial Horizontal Fechado nessa localidade especial de urbanização.

**Art. 42.** Nos imóveis das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) discriminados no Plano Diretor, serão admitidas atividades especificadas no Anexo 1 desta Lei.

§ 1º No caso de novos Loteamentos Especiais de Interesse Social que venham a instituir, a qualquer época da vigência dessa Lei, deverão valer-se do previsto no caput do presente artigo.

§ 2º Além das atividades admitidas no caput deste artigo, também serão permitidas nos lotes e



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

quadras previamente definidas para uso comercial e de serviços na aprovação do empreendimento e, com seu respectivo registro na matrícula do imóvel, atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei, na forma de Permissibilidade Condicionada - (PC).

**SUBSEÇÃO III**

**DA PERMISSIBILIDADE DAS ATIVIDADES NA ZONA CENTRAL**

**Art. 43.** Na Zona Central (ZC) só é permitido o uso de habitação e de atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei.

**Parágrafo único.** Em caso de implementação do Plano Cicloviário e Pedestrelização em vias especiais da Zona Central, previstas no PLANMOB (Plano de Mobilidade Urbana), as atividades e estabelecimentos poderão ser regulamentados para a devida função social dessas vias.

**SUBSEÇÃO IV**

**DA PERMISSIBILIDADE DAS ATIVIDADES NAS ZONAS ADENSÁVEIS**

**Art. 44.** Na Zona Densa (ZD), Zona de Baixa Densidade (ZBD) e Zona a Urbanizar (ZU) só é permitido o uso de habitação e de atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei.

**Parágrafo único.** Considerando a necessidade da criação do Plano Municipal de Catalogação, Mapeamento e Diagnóstico das áreas inseridas na Zona a Urbanizar conforme preconiza o parágrafo 3º do Artigo nº 146 do Plano Diretor Municipal (PDM), as respectivas permissibilidades, bem como aprovações/licença para construção dessa zona deverão seguir rito especial conforme parágrafo 3º do Artigo 132 da presente lei.

**Art. 45.** Novos loteamentos residenciais e/ou comerciais deverão guardar distância com raio mínimo de 500m (quinhentos metros) de Estação de Tratamento de Esgoto do Município.

**SEÇÃO III**

**DA PERMISSIBILIDADE DAS ATIVIDADES NA MACROZONA RURAL**

**Art. 46.** A Macrozona Rural é destinada a usos predominantemente não urbanos e são destinadas ao desenvolvimento de atividades econômicas compatíveis com a preservação ambiental, onde preceitua-se o estímulo as atividades agrossilvopastoris, o ecoturismo, a pesquisa científica e congêneres, conforme dirime o Anexo 1 desta Lei.

**Parágrafo único.** Na Macrozona Rural as atividades compatíveis deverão respeitar as restrições do Código Ambiental Municipal ou Estadual, e outras normas ambientais observado



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Rondonópolis.

**Art. 47.** Nas diferentes Áreas Rurais e suas subdivisões previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental do Município de Rondonópolis, serão relacionados outros grupos de atividades e estabelecimentos que caracterizam cada zona de uso, na garantia da compatibilidade de vizinhança, as quais serão identificadas nas Subseções a seguir:

**SUBSEÇÃO I**

**DAS ATIVIDADES NAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DE  
DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO RURAL**

**Art. 48.** Na Zona Viária Rural I (ZVR - I), são permitidos os usos de atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei, especialmente conforme prevê o art. 8º dessa legislação.

**Art. 49.** Na Zona Viária Rural II (ZVR - II), são permitidos os usos de atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei, especialmente conforme prevê o art. 8º dessa legislação.

**Parágrafo único.** Não são permitidas habitações nas glebas lindeiras às Rodovias Federais BR-163 e BR-364.

**Art. 50.** Nos Distritos Industriais Rurais (DIR), são permitidos os usos de atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei, especialmente conforme prevê o art. 8º dessa legislação.

**Art. 51.** Nos Núcleos Urbanos Isolados ou Distritos Urbanos (NUI), são permitidos os usos de habitações e de atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei, especialmente conforme prevê o art. 8º dessa legislação.

**Parágrafo único.** Nas quadras dos Núcleos Urbanos Isolados ou Distritos Urbanos (NUI), lindeiras às faixas de domínio das rodovias federais ou estaduais não são permitidas habitações.

**Art. 52.** Na Zona Especial de Transposição Intermodal (ZETI), são permitidos os usos de atividades especificadas no anexo 1 dessa Lei, especialmente conforme prevê o art. 8º dessa legislação.

~~**Art. 53.** Nos loteamentos de Sítios Agrícolas (LSA) aprovados pelo Poder Público Municipal, de tamanho do lote com área igual ou superior à fração mínima de parcelamento rural estabelecida pelo órgão federal competente, são permitidos os usos de habitações, atividades especificadas no anexo 1 desta Lei.~~



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

**Art. 53.** Nos loteamentos de Sítios/Chácaras de Recreio e/ou Agrícolas (LSCRA) aprovados pelo Poder Público Municipal, de tamanho do lote com área igual ou superior à fração mínima de parcelamento rural estabelecida pelo órgão federal competente, são permitidos os usos de habitações, atividades especificadas no anexo 1 desta Lei.

**Parágrafo único.** Nesses espaços rurais poderão ser promovidas atividades econômicas de produção de alimentos que atendam o mercado de Rondonópolis, bem como a agricultura familiar orgânica, respeitado o parágrafo único do artigo 41 da presente lei.

SUBSEÇÃO II

DAS ATIVIDADES SEGREGADAS

**Art. 54.** As atividades industriais de processos de extrações ou beneficiamentos, realizados nas Áreas Segregadas à Indústrias Extremamente Impactantes dedicadas sobretudo a processamento de matéria prima de origem orgânica, estão especificadas no Anexo 1 dessa Lei.

**Parágrafo único.** Este setor é constituído no território rural do município de Rondonópolis pelas indústrias de extremo impacto ambiental. São áreas que apresentam atividades nocivas, perigosas e alto índice de incomodidade, e sua ocupação deverá ser regulamentada em lei específica, e não permite outros usos.

~~**Art. 55.** As instalações das atividades, abaixo discriminadas e similares, deverão estar localizadas na área rural do município, a raios iguais ou superiores a 1.000m (um mil metros) das faixas de domínios das rodovias federais, estaduais ou anel viário, bem como, de áreas residenciais, comerciais, industriais ou quaisquer edificações:~~

~~I— Curtume;~~

~~II— Fábrica de sabão de sebo animal;~~

~~III— Fábrica de processamento ossos;~~

~~IV— Jazida de olaria;~~

~~V— Usina de compostagem;~~

~~VI— Beneficiamento de resíduos industriais;~~

~~VII— Carvoaria;~~

~~VIII— Frigorífico;~~

~~IX— Matadouro;~~



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

~~X~~ Penitenciária;

~~XI~~ Cemitérios.

~~Art. 56.~~ Essas empresas deverão guardar distância com raios mínimos de 1.000m (um mil metros) dos córregos, ribeirão, rio ou nascentes, obedecendo às diretrizes do Código Ambiental Municipal e o devido Licenciamento Ambiental.

~~EXCLUSÃO ?????~~

**SUBSEÇÃO III**

**DAS ATIVIDADES NAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DE INTERESSE TURÍSTICO**

**Art. 57.** Nas Zonas de Urbanização Específica de Interesse Turístico a permissibilidade de uso de habitação e atividades será regulada por lei específica.

**Parágrafo único.** O uso e a ocupação desse espaço rural deverão garantir a compatibilidade de convivência com o meio ambiente natural e histórico, bem como harmonia com as áreas de relevante interesse paisagístico e belezas cênicas, com o objetivo maior da preservação da paisagem natural.

**SUBSEÇÃO IV**

**DAS ATIVIDADES NA ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AEROPORTUÁRIA (ZEPA)**

**Art. 58.** Na Zona Especial de Proteção Aeroportuária (ZEPA) a permissibilidade de uso de atividades será regulada por lei específica.

**Art. 59.** Na Zona Especial de Proteção Aeroportuária, o controle do Uso do Solo, altura das edificações, ordenamento e restrições estão dispostas no Plano Diretor do Município.

**Parágrafo único.** O uso do solo na área de influência do “Aeroporto Marinho Franco” também submeter-se-á ao que preceituar a Legislação Federal pertinente, bem como, normas da Administração Aeroportuária.

**CAPÍTULO II**

**DAS PERMISSIBILIDADES ESPECIALMENTE CONDICIONADAS**

~~Art. 60.~~ Não é permitido o funcionamento de bares, boates, casas de diversões noturnas,



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

~~diversões eletrônicas, escola de samba, jogos de bilhar ou sinuca, jogos mecânicos e rodeios, em locais compreendidos num raio inferior a 100m (cem metros) de creches e estabelecimentos de ensino fundamental, médio ou superior.~~

~~**Parágrafo único.** Excepcionalmente poderá ser permitido funcionamento de lanchonetes e similares que não comercializem bebidas alcoólicas, bem como todo e qualquer produto fumígeno, derivado de tabaco, cigarro eletrônico, ainda que gratuitamente. Sendo necessário a assinatura de termo de responsabilidade que ateste a ciência do responsável pelo estabelecimento em relação a proibição que trata esse artigo.~~

**Art. 60.** Não é permitido o funcionamento de bares, boates, casas de diversões noturnas, diversões eletrônicas, escola de samba, jogos de bilhar ou sinuca, jogos mecânicos e rodeios, em locais compreendidos num raio inferior a 100m (cem metros) de creches e estabelecimentos de ensino fundamental e médio.

**§ 1º.** Excepcionalmente poderá ser permitido funcionamento de lanchonetes e similares que não comercializem bebidas alcoólicas, bem como todo e qualquer produto fumígeno, derivado de tabaco, cigarro eletrônico, ainda que gratuitamente, sendo necessário a assinatura de termo de responsabilidade que ateste a ciência do responsável pelo estabelecimento em relação a proibição que trata esse artigo.

**§ 2º.** Os comerciantes que, anteriormente à vigência da regra prevista no caput, tiveram suas atividades licenciadas pelo Poder Público Municipal não serão afetados pela proibição e nem terão seus alvarás de funcionamento cassados.

**§ 3º.** A vedação disposta no caput não se aplica a estabelecimentos de ensino superior, seja público ou privado.

**Art. 61.** Não serão permitidas as atividades de autódromo, boates, casas de eventos, casas de diversões noturnas, empresa de sonorização, escola de samba, estádio de futebol, hipódromo, kartódromo, pista de motocross e rodeios, bem como, os depósitos de areia, aterro, brita, cascalho, resíduos sólidos e similares, em locais compreendidos num raio inferior a 300m (trezentos metros) de hospitais, hospitais psiquiátricos, pronto-socorro, sanatórios, maternidades, unidades de pronto atendimento e orfanatos.

**Art. 62.** A comercialização de gás liquefeito de petróleo (GLP) não poderá ser próxima a creches, estabelecimentos de ensino fundamental, médio ou superior, hospitais, hospitais psiquiátricos, pronto-socorro, sanatórios, maternidades, shopping center e postos de combustíveis, mantendo no mínimo a distância de um raio de 100m (cem metros) desses imóveis.

**§ 1º** A comercialização de gás liquefeito de petróleo (GLP) define-se por classes, conforme NBR 15.514/2007 e suas atualizações.

CLASSE	EM KG DE GLPS	EM CAPACIDADE DE ARMAZENAMENTO (BOTIJOES DE 13KGS)*
--------	---------------	---



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

CLASSE 1	520	ATÉ 40
CLASSE 2	ATÉ 1 560	ATÉ 120
CLASSE 3	ATÉ 6 240	ATÉ 480
CLASSE 4	ATÉ 12 480	ATÉ 960
CLASSE 5	ATÉ 24 960	ATÉ 1920
CLASSE 6	ATÉ 49 920	ATÉ 3840
CLASSE 7	ATÉ 99 840	ATÉ 7680
ESPECIAL	MAIS DE 99 840	MAIS DE 7680

\*VALOR APENAS REFERENCIAL, SENDO A MEDIDA PADRÃO EM KG DE GLPS

§ 2º Os locais de acordo com as classes são:

I – Exclusivamente Classe 1 ficam permitidas apenas para Zona de Baixa Densidade (ZBD), Zona Densa (ZD), Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e Zona Central (ZC);

II - Classe 1 e 2 ficam permitidas para a Zona Linear (ZL), Zona Comercial Impactante (ZCI) e Zona a Urbanizar (ZU);

III - Classe 1 a 6 ficam permitidas para a Zona Viária Urbana I (ZVU - 1), Zona Viária Urbana II (ZVU - 2) e Zonas Industriais (ZI) da MACROZONA URBANA conforme mapas do Anexo II;

IV - Classe 1 a 7 e Especial ficam permitidas para Áreas Segregadas (AS), Zona Viária Rural I (ZVR - 1), Zona Viária Rural II (ZVR - 2) e Distritos Industriais Rurais (DIR) da MACROZONA RURAL conforme mapas do Anexo II.

**Art. 63.** Não é permitida a instalação de postos de combustíveis próximos a comércio de gás liquefeito de petróleo (GLP), creches, estabelecimentos de ensino fundamental, médio ou superior, hospitais, hospitais psiquiátricos, pronto-socorro, sanatórios, maternidades, shopping center, supermercados ou hipermercados, mantendo no mínimo a distância de 100,00m (cem metros) desses imóveis.

### CAPÍTULO III

#### DAS TORRES DE TELECOMUNICAÇÕES E TELEFONIA CELULAR - ESTAÇÕES RÁDIO BASE

~~**Art. 64.** As Estações Rádio Base (ERB) são fundamentais para o desenvolvimento humano e econômico do Município, se caracterizando como um serviço de utilidade pública, dando suporte às telecomunicações e a diversos serviços essenciais à vida cotidiana.~~

~~**Art. 65.** A localização no Município de Estação Rádio Base (ERB) de telecomunicações ou de~~



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

~~telefonia celular em torres, similares ou com qualquer tipo de estrutura de sustentação, bem como, antenas no topo de edifícios, obedecerão às determinações contidas nesta Lei.~~

~~**Art. 66.** Não é permitido obstruir a visão de objetos, estruturas ou áreas que possuam valor ambiental, artístico, cultural, histórico ou paisagístico.~~

~~**Art. 67.** As torres de comunicações, telefonia celular ou antenas no topo de edifícios devem observar os seguintes parâmetros mínimos de distância:~~

~~I— A fonte geradora de radiação deve estar à distância mínima de 30m (trinta metros) de qualquer edificação que tenha ocupação humana ou de animais;~~

~~II— Estar distante num raio mínimo de 100m (cem metros) de asilos, creches, estabelecimentos de ensino fundamental, médio ou superior, hospitais, hospitais psiquiátricos, maternidades, orfanatos, pronto-socorro, sanatórios e unidades de pronto atendimento;~~

~~III— Estar distante num raio mínimo de 100m (cem metros) de áreas de proteção ambiental ou paisagística, parques e praças;~~

~~IV— Estar distante num raio mínimo de 300m (trezentos metros) a partir do eixo da base de uma torre para outra.~~

~~**Art. 68.** As implantações das torres de telecomunicações, telefonia celular ou antenas similares no topo de edifícios dependerão de prévio licenciamento ambiental junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), seguindo as orientações específicas dadas pela Fiscalização Ambiental sobre tal temática.~~

~~§1º Após a obtenção das Licenças Ambientais Prévia (LP) e de Instalação (LI) ou licença ambiental equivalente, o interessado deve requerer junto ao Órgão Competente, o Alvará de Licença Para Construção, obedecendo as exigências contidas no Código de Obras e Edificações do município.~~

~~§2º Após a conclusão do empreendimento, o interessado deve requerer o Habite-se correspondente à Licença da Construção.~~

~~§3º Concedido o Habite-se, o interessado deve solicitar junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA) a Licença Ambiental de Operação.~~

~~**Art. 69.** A instalação dos equipamentos de transmissão, containers e antenas de telecomunicações ou telefonia celular no topo de edifícios é admitida desde que as emissões de ondas eletromagnéticas não sejam direcionadas para o interior do próprio edifício nem direcionadas para outros prédios ou edifícios a menos de 30m (trinta metros) da fonte emissora de radiação.~~

~~**Art. 70.** Só será permitido o compartilhamento de torres por diversas empresas após comprovação que o aumento da densidade de emissão de radiação não ionizante em função do~~



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

~~acúmulo de fontes geradoras em um mesmo ponto específico não ultrapasse os limites máximos definidos no Código Ambiental do município e não se caracterizem como aumento de riscos para a vida humana.~~

~~**Art. 71.** As Estações Rádio Base (ERB) de Telecomunicações instaladas antes da vigência desta Lei, poderão, a critério da administração municipal, ser devidamente regularizadas sem a observância dos critérios nela estabelecidos, apresentando o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e demais documentos pertinentes.~~

**TÍTULO III**

**PARÂMETROS URBANÍSTICOS NAS DIFERENTES ZONAS DE USO**

**CAPÍTULO I**

**DO APROVEITAMENTO MÁXIMO DE CONSTRUÇÃO**

**Art. 72.** O aproveitamento máximo de construção permitido para os terrenos, será determinado pelo “Coeficiente de Aproveitamento Básico” adotado nas diferentes zonas de uso.

§1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a razão entre a área total edificável e a área do lote correspondente, representada em seu valor absoluto.

§2º O estabelecimento dos potenciais construtivos limitados pelos coeficientes de aproveitamento máximo de construção nas diferentes áreas urbanas e rurais obedecerá aos seguintes critérios:

I - Compatibilidade do potencial construtivo com os elementos de infraestrutura existentes e previstos em cada região, fundamentalmente à existência do sistema público de esgotamento sanitário e de drenagem urbana;

II - Observância do sistema viário, de trânsito e de tráfego;

III - Observância da realidade edilícia que caracteriza cada região, garantindo a compatibilidade de vizinhança;

IV - Indução na ocupação e no aproveitamento de loteamentos subutilizados com potencialidades dos elementos de infraestrutura;

V - Compatibilidade de convivência com o meio ambiente natural e construído, com o patrimônio histórico, cultural e artístico, bem como harmonia com as áreas paisagísticas e de



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

belezas cênicas, objetivando a manutenção da paisagem urbana.

§ 3º Nas áreas de relevante interesse turístico e paisagístico, os padrões dos gabaritos de alturas das edificações devem guardar relações de harmonia e proporção com as linhas orográficas definidoras da paisagem local.

**Art. 73.** Na aplicação do coeficiente de aproveitamento admitido, não serão computadas as áreas edificadas destinadas à garagem coletiva privativa, guarita, espaços de uso comum, equipamentos e instalações subsidiárias de edifício.

**Parágrafo único.** Os espaços de uso comum em edifício comercial serão computados na aplicação do coeficiente de aproveitamento.

**Art. 74.** Edificações não poderão ter ampliações quando já atendam aos coeficientes máximos de construção estabelecidos, exceção feita à verticalização de empreendimento acima do permitido que dependerá da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme disposições do Artigo 102 da presente Lei e de acordo com a contrapartida financeira a ser prestada pelo interessado definida nos Artigos 103 e 104 da presente Lei, conforme natureza da construção.

**Art. 75.** Somente será permitido edifício residencial ou comercial com altura acima de 4 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo) quando lindeiro a via pública de pista de rolamento (meio-fio a meio-fio) com largura igual ou superior a 8m (oito metros), respeitado o coeficiente de aproveitamento de construção determinado para a específica zona de uso.

§1º Quando houver blocos de edifícios residencial ou comercial conjugados ou separados no mesmo terreno, independentemente do número de pavimentos, observará o previsto no caput do artigo.

§2º Em caso de terreno lindeiro a mais de uma via pública e que alguma das vias tenha pista de rolamento (meio-fio a meio-fio) inferior a 8m (oito metros), prevalecerá a fachada ou elevação principal da edificação ou edificações para a via pública de pista de rolamento (meio-fio a meio-fio) com largura igual ou superior ao mínimo previsto no caput do Artigo.

**Art. 76.** O Poder Executivo, em face do incremento dos elementos de infraestrutura e na indução do aproveitamento deste potencial para alcançar níveis satisfatórios de densidade urbana, poderá estabelecer, a qualquer época de vigência desta Lei, aumento do coeficiente de aproveitamento básico de construção em determinada área urbana, sempre em observância à gestão democrática prevista no Plano Diretor.

## SEÇÃO I

### DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO NO PERÍMETRO URBANO

**Art. 77.** Nas diferentes Zonas Urbanas e suas subdivisões previstas no Plano Diretor, serão relacionados coeficientes de aproveitamento máximo de construção que estabelecem os



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

potenciais construtivos para cada zona de uso, identificadas nas subseções a seguir.

**SUBSEÇÃO I**

~~DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO NAS ZONAS DE PROTEÇÃO  
AMBIENTAL — II (ZPA-II)~~

~~**Art. 78.** Na Zona de Proteção Ambiental — II (ZPA-II) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) vez a área do terreno.~~

~~§ 1º As edificações na Zona de Proteção Ambiental — II (ZPA-II) deverão ter alturas não superior a 15,00m (quinze metros), medida a contar do piso do pavimento térreo até o ponto mais alto da construção ou qualquer elemento construtivo incorporado a mesma.~~

~~§ 2º Não será permitido pavimento subsolo na Zona de Proteção Ambiental — II (ZPA-II).~~

**DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO NAS ZONAS DE USO RESTRITO  
(ZUR)**

**Art. 78.** Na Zona de Uso Restrito (ZUR) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) vez a área do terreno.

§ 1º As edificações na Zona Uso Restrito (ZUR) deverão ter alturas não superior a 15,00m (quinze metros), medida a contar do piso do pavimento térreo até o ponto mais alto da construção ou qualquer elemento construtivo incorporado a mesma.

§ 2º Não será permitido pavimento subsolo na Zona de Uso Restrito (ZUR).

**SUBSEÇÃO II**

**DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO NAS ZONAS DE  
DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO URBANO**

~~**Art. 79.** Na Zona Rodoviária (ZR) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1,5 (uma vez e meia) a área do terreno.~~

**Art. 79.** Na Zona Rodoviária o coeficiente de aproveitamento de construção é de 2 (duas) vezes a área do terreno, podendo ser 4 (quatro) vezes quando a localidade for provida de sistema público de esgotamento sanitário, rede de drenagem urbana e pavimentação.

**Art. 80.** Na Zona Linear (ZL) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1,5 (uma vez



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

e meia) a área do terreno.

~~Art. 81.~~ Na Zona Comercial Impactante (ZCI) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1,5 (uma vez e meia) a área do terreno.

**Art. 81.** Na Zona Comercial Impactante (ZCI) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 2 (duas) vezes a área do terreno, podendo ser 4 (quatro) vezes quando a localidade for provida do sistema público de esgotamento sanitário.

~~Art. 82.~~ Na Zona Viária Urbana - I (ZVU-I), o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1,0 (uma vez) a área do terreno.

**Art. 82.** Na Zona Viária Urbana - I (ZVU-I), o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1,5 (uma vez e meia) a área do terreno.

~~Art. 83.~~ Na Zona Viária Urbana - II (ZVU-II), o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1,0 (uma vez) a área do terreno.

**Art. 83.** Na Zona Viária Urbana - II (ZVU-II), o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1,5 (uma vez e meia) a área do terreno.

~~Art. 84.~~ Na Zona Industrial (ZI) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) vez a área do terreno.

**Art. 84.** Na Zona Industrial (ZI) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1,0 (uma vez) a área do terreno.

## SUBSEÇÃO II

### DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO NAS ZONAS ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO

**Art. 85.** Na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) discriminados no Plano Diretor, o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1 (uma) vez a área do terreno.

**Parágrafo único.** O coeficiente de aproveitamento de construção será de 1,5 (uma vez e meia) a área do terreno para os lotes ou quadras previamente definidas para atividades comerciais ou serviços nas aprovações dos loteamentos de Interesse Social.

~~Art. 86.~~ Na Zona Especial de Loteamento de Chácara (ZELC) na malha urbana da cidade previstos no Plano Diretor, o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1,0 (uma) vez a área do terreno.



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

**Art. 86.** Na Zona Especial de Loteamento de Chácara (ZELC) na malha urbana da cidade previstos no Plano Diretor, o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1,5 (uma vez e meia) a área do terreno, podendo ser 4 (quatro) vezes quando a localidade for provida de sistema público de esgotamento sanitário, rede de drenagem urbana e pavimentação.

**SUBSEÇÃO III**

**DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DE CONSTRUÇÃO NA ZONA CENTRAL**

~~**Art. 87.** Na Zona Central (ZC) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 4 (quatro) vezes a área do terreno.~~

**Art. 87.** Na Zona Central (ZC) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 6 (seis) vezes a área do terreno.

**SUBSEÇÃO IV**

**DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DE CONSTRUÇÃO NAS ZONAS ADENSÁVEIS**

~~**Art. 88.** Na Zona Densa (ZD) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1,5 (uma vez e meia) a área do terreno.~~

**Art. 88.** Na Zona Densa (ZD) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 3 (três vezes) a área do terreno, podendo ser 4 (quatro) vezes quando em lotes frontais às vias providas do sistema público de esgotamento sanitário.

~~**Art. 89.** Na Zona de Baixa Densidade (ZBD) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1,25 (um vírgula vinte e cinco) vezes a área do terreno.~~

**Art. 89.** Na Zona de Baixa Densidade (ZBD) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1,5 (um vírgula cinco) vezes a área do terreno, podendo ser 04 (quatro) vezes quando em lotes frontais às vias providas do sistema público de esgotamento sanitário.

**Art. 90.** Na Zona a Urbanizar (ZU) o coeficiente de aproveitamento de construção é de 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) vez a área do terreno.

**SEÇÃO II**

**DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO NA ZONA RURAL**

**Art. 91.** Nas diferentes Zonas Rurais e suas subdivisões previstas no Plano Diretor, serão



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

relacionados coeficientes de aproveitamento máximo de construção que estabelecem os potenciais construtivos para cada zona de uso, identificadas nas subseções a seguir:

**SUBSEÇÃO I**

**DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO NAS ZONAS SEGREGADAS**

**Art. 92.** Nas Zonas Segregadas (ZS), para as "indústrias isoladas" ou "serviços isolados", o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1 (uma) vez a área do terreno.

**SUBSEÇÃO II**

**DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO NAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO  
ESPECÍFICA DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO RURAL**

**Art. 93.** Nos Distritos Industriais Rurais (DIR), o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1 (uma) vez a área do terreno.

**Art. 94.** Na Zona Especial de Transposição Intermodal (ZETI), o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1 (uma) vez a área do terreno.

**Art. 95.** Na Zona Viária Rural - I (ZVR-I), o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1 (uma) vez a área do terreno.

**Art. 96.** Na Zona Viária Rural - II (ZVR-II), o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1 (uma) vez a área do terreno.

**Art. 97.** Nos Núcleos Urbanos Isolados ou Distritos Urbanos (NUI), o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1 (uma) vez a área do terreno.

**Parágrafo único.** Em caso de quadras nos Núcleos Urbanos Isolados ou Distritos Urbanos (NUI) lindeiras às faixas de domínio das Rodovias Federais BR-163 e BR-364, o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1,5 (uma vez e meia) a área do terreno.

~~**Art. 98.** Nos Loteamentos de Sítios Agrícolas (LSA), o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1 (uma) vez a área do terreno.~~

**Art. 98.** Nos Loteamentos de Sítios/Chácaras de Recreio e/ou Agrícolas (LSCRA), o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1 (uma) vez a área do terreno.

**SUBSEÇÃO III**



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

**DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO NAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO  
ESPECÍFICA DE INTERESSE TURÍSTICO**

**Art. 99.** Na Zonas de Urbanização Específica de Interesse Turístico (ZUEIT), o coeficiente de aproveitamento de construção é de 1 (uma) vez a área do terreno.

**SEÇÃO III**

**DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 100.** Na recuperação de parte dos investimentos de infraestrutura e tendo em vista a justa distribuição dos benefícios, o Poder Público Municipal poderá valer-se do instrumento denominado “Outorga Onerosa do Direito de Construir”, que prevê a contrapartida a ser prestada pelo beneficiário no exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado nas diferentes áreas urbanas, sempre em observância às premissas do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

**Art. 101.** A verticalização de empreendimentos residenciais ou comerciais dependerá da utilização racional da infraestrutura e dos equipamentos urbanos existentes, considerando o grau de viabilidade técnica do município para atendimento pelos sistemas urbanos de infraestrutura.

§ 1º Antes da elaboração de um projeto de edifício residencial ou comercial, o interessado deverá requerer aos respectivos órgãos competentes a viabilidade técnica para atendimento dos sistemas públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana superficial e subterrânea, coleta de resíduos sólidos, mobilidade urbana e de energia elétrica.

§ 2º Quando o empreendimento provocar aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços excedente aos limites geográficos do local da obra, a construção poderá ter sua aprovação e licença pela municipalidade, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, através da execução, pelo empreendedor, das obras e serviços de infraestrutura urbana que deverão constar especificamente em Escritura Pública de Caução com garantia hipotecária, na descrição de execuções e nos prazos fixados em Termo de Compromisso.

§ 3º A outorga ao empreendedor para a ampliação da capacidade da infraestrutura urbana existente, será dada após aprovação dos projetos de infraestrutura necessária pelos respectivos órgãos e concessionárias competentes, os quais estabelecerão as condições e recomendações técnicas a serem observadas na execução da infraestrutura suplementar.

**Art. 102.** A Prefeitura Municipal outorgará onerosamente o exercício do direito de construir pavimentos superiores acima do coeficiente de aproveitamento básico nas diversas áreas de uso dentro da zona urbana, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário no processo de aprovação do projeto arquitetônico, conforme disposições dos Artigos 191 a 193 do Plano Diretor e de acordo com os critérios e procedimentos definidos na presente Lei.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

§1º Os pavimentos superiores que farão jus a este instrumento de política urbana serão nos edifícios residenciais e comerciais, inclusive hotéis.

§2º O limite máximo a ser atingido pelo coeficiente de aproveitamento de construção acima do básico adotado será de 1 (uma) vez a área do terreno.

§3º Na aplicação do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, deve ser observado as disposições previstas no Artigo 73 da presente Lei.

~~§4º A Outorga Onerosa do Direito de Construir é somente para edifício com fachada ou elevação principal para a via pública de pista de rolamento (meio-fio a meio-fio) com largura igual ou superior a 10m (dez metros).~~

**§4º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir é somente para edifício com fachada ou elevação principal para a via pública de pista de rolamento (meio-fio a meio-fio) com largura igual ou superior a 08 m (oito metros).**

§5º Os requisitos obrigatórios dos documentos de compromisso quanto a outorga onerosa, o marco inicial de exigibilidade, formas de pagamento, quantidade máxima de parcelas, valor mínimo das parcelas, encargos moratórios de inadimplemento, bem como providências administrativas e judiciais face ao atraso na contrapartida financeira a ser prestada, entre outros critérios correlatos, será regulamentada através de legislação específica.

§6º Somente será expedido o Habite-se mediante quitação total da Outorga Onerosa Do Direito De Construir.

**Art. 103.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir edifício residencial acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado será concedida mediante pagamento pelo interessado de um valor monetário calculado de acordo com a aplicação da seguinte tabela:

~~I - VOL = (VSN x 0,75) x ACE;~~

**I - VOL = (VSN x 0,50) x ACE;**

II - VOL significa Valor a ser pago pela Outorga da Licença;

III - VSN significa Valor do metro quadrado do Solo Natural, a juízo do órgão competente da Prefeitura;

IV - ACE significa Área de Construção Excedente.

**Art. 104.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir edifício comercial, inclusive hotel, acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado será concedida mediante pagamento pelo interessado de um valor monetário calculado de acordo com a aplicação da seguinte tabela:

~~I - VOL = (VSN x 1,25) x ACE;~~



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

I -  $VOL = (VSN \times 0,75) \times ACE$ ;

II - VOL significa Valor a ser pago pela Outorga da Licença;

III - VSN significa Valor do metro quadrado do Solo Natural, a juízo do órgão competente da Prefeitura;

IV - ACE significa Área de Construção Excedente.

**Art. 105.** Os recursos auferidos com a contrapartida financeira prestada pelo beneficiário para exercer acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, serão canalizados para a Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, com o objetivo de serem aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VII do § 2º do Artigo 14º do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Rondonópolis.

**Parágrafo único.** Serão destinadas, ainda à ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

I - Viabilizar e promover o acesso à habitação, com prioridade para a população de baixa renda, implantando inclusive políticas de subsídios;

II - Aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;

III - Produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;

IV - Urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas como de interesse social;

V - Aquisição de áreas de terra destinadas aos programas de habitação de interesse social, inclusive em procedimentos expropriatórios;

VI - Implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social ou em regiões que necessitem dessas infraestruturas no Município de Rondonópolis, inclusive no entorno dos empreendimentos pagantes da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VII - Aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias de interesse social e obras complementares e/ou auxiliares;

VIII - Recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;

IX - Contratação de serviços, convênios ou termos de cooperação referentes à execução e desenvolvimento de projetos habitacionais e de regularização fundiária;

X - Financiamentos de imóveis para moradia própria de interesse social.



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO  
CAPÍTULO II**

**DA OCUPAÇÃO DE EDIFICAÇÃO NO TERRENO**

**Art. 106.** A ocupação da edificação no terreno respeitará os determinantes mínimos que satisfaçam a permeabilidade do solo, a salubridade, conforto, segurança, iluminação e ventilação dos compartimentos, bem como a garantia de compatibilidade de vizinhança.

**Art. 107.** Para os efeitos desta Lei, Taxa de Ocupação é a razão entre a área de projeção horizontal da área edificada do pavimento e a área do lote correspondente, representada em porcentagem.

§ 1º Considera-se área edificada do pavimento, a projeção do perímetro das paredes ou pisos cobertos, sendo que avanços de cobertura ou de lajes em balanços com metragem superior a 1,2m (um metro e vinte centímetros) serão computados no cálculo da área oficialmente construída, em conformidade permanente ao Código Municipal de Obras e Edificações e suas alterações.

§ 2º O pavimento subsolo será computado no cálculo da área de construção e limitar-se-á à taxa de ocupação máxima permitida.

§ 3º A edificação não poderá, em hipótese alguma, ter sua área edificada ampliada quando já limita à taxa máxima de ocupação estabelecida.

**Art. 108.** As taxas de ocupações máximas estão assim definidas:

I - 50% (cinquenta por cento) do pavimento na Zona de Uso Restrito (ZUR);

~~II - 50% (cinquenta por cento) do pavimento na Zona Especial de Loteamento de Chácara (ZELC) na malha urbana da cidade e previstos no Plano Diretor;~~

**II - 65% (sessenta e cinco por cento) do pavimento na Zona Especial de Loteamento de Chácara (ZELC) na malha urbana da cidade e previstos no Plano Diretor;**

III - 50% (cinquenta por cento) do pavimento para edificação industrial nas quadras ou glebas lindeiras às rodovias estaduais, federais e Anel Viário Conrado Sales Brito;

~~IV - 50% (cinquenta por cento) do pavimento nos Distritos Industriais da Zona Industrial (ZI);~~

**IV - 60% (sessenta por cento) do pavimento nos Distritos Industriais da Zona Industrial (ZI);**

~~V - 65% (sessenta e cinco por cento) do pavimento nos Micros Distritos Industriais da Zona Industrial (ZI);~~

**V - 80% (oitenta por cento) do pavimento nos Micros Distritos Industriais da Zona Industrial (ZI);**



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

VI - 50% (cinquenta por cento) do pavimento nos loteamentos de chácaras de recreio nas Zonas de Urbanização Específica de Interesse Turístico (ZUEIT);

VII - 30% (trinta por cento) do pavimento em glebas nas Zonas de Urbanização Específica de Interesse Turístico (ZUEIT);

~~VIII - 40% (quarenta por cento) do pavimento nos Loteamentos de Sítios Agrícolas (LSA) na Macrozona Rural;~~

**VIII - 40% (quarenta por cento) do pavimento nos Loteamentos de Sítios/Chácaras de Recreio e/ou Agrícolas (LSCRA) na Macrozona Rural;**

~~IX - 65% (sessenta e cinco por cento) do pavimento para edificação habitacional nas demais e permitidas zonas de uso;~~

**IX - 75% (setenta e cinco por cento) do pavimento para edificação habitacional nas demais e permitidas zonas de uso;**

~~X - 65% (sessenta e cinco por cento) do pavimento para edificação comercial, de serviço e de edifício de apartamentos nas demais e permitidas zonas de uso.~~

**X - 85% (oitenta e cinco por cento) do pavimento para edificação comercial, de serviço e de edifício de apartamentos nas demais e permitidas zonas de uso.**

**Parágrafo único.** Não será permitido pavimento subsolo na Zona de Uso Restrito (ZUR).

**Art. 109.** Os afastamentos mínimos frontais, lateral ou de fundo, da construção aos limites do terreno e outras exigências de espaços livres no lote, obedecerão às determinações fixadas no Código de Obras e Edificações do município e estarão em conformidade com as prescrições da presente legislação.

~~**Parágrafo único.** Em área lindeira à rodovia estadual, federal ou ao anel viário, loteada ou desmembrada anterior à vigência desta Lei sem a criação de via urbana paralela a faixa de domínio estadual ou federal, a edificação deverá afastar no mínimo 20m (vinte metros) do alinhamento frontal do terreno.~~

**Parágrafo único.** Em área lindeira à rodovia estadual, federal ou ao anel viário, loteada ou desmembrada anterior à vigência desta Lei sem a criação de via urbana paralela a faixa de domínio estadual ou federal, a edificação deverá afastar entre 15m (quinze) a 20m (vinte) do eixo central da rodovia, mediante apresentação e aprovação do projeto.

**Art. 110.** O alargamento de avenidas, ruas ou rodovias previstas pelo Poder Público, terá a faixa expropriante do terreno acrescentada ao afastamento obrigatório.

**Parágrafo único.** A faixa obrigatória de desapropriação do terreno não deverá ser computada nos parâmetros urbanísticos previstos no presente Título desta Lei.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

**Art. 111.** Os terrenos das quadras 18, 19, 38, 42, 63, 70, 88, 95, 115, 122 e 123 do loteamento Cidade Salmen, lindeiros ao trecho urbano da Rodovia Federal BR-364, entre a Avenida Presidente Médici e Rua 15 de Novembro, teve suas faixas desapropriadas pelo Poder Público Federal de 25m (vinte e cinco metros) acrescentadas ao alargamento da faixa de domínio dessa Rodovia Federal.

§ 1º São proibidas nessa faixa expropriante as construções de quaisquer tipos de fechamentos, muros ou edificações de qualquer natureza.

§ 2º Não é permitida a utilização de quaisquer meios de publicidade visual ou propaganda nessa faixa desapropriada, sendo somente permitido o uso de caráter institucional autorizado pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT).

**Art. 112.** Edificações de até 03 (três) pavimentos (compreendido o térreo) podem ser erigidas nas linhas limítrofes com lotes vizinhos.

**CAPÍTULO III**

**DA PERMEABILIDADE DO SOLO NOS TERRENOS**

**Art. 113.** A permeabilidade nos lotes edificados em contexto urbano deve ser compatibilizada com os objetivos funcionais da gestão municipal das águas pluviais, premissa do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, visando o controle das águas e redução de impactos à drenagem urbana.

**Parágrafo único.** Os lotes edificados deverão dispor de espaço apropriado a fim de promover a infiltração das águas pluviais no solo do próprio terreno.

**Art. 114.** As taxas mínimas de permeabilidade das águas pluviais nos lotes estão assim definidas:

~~I – 40% (quarenta por cento) da área do terreno na Zona de Uso Restrito (ZUR);~~

**I - 30% (trinta por cento) da área do terreno na Zona de Uso Restrito (ZUR);**

~~II – 45% (quarenta e cinco por cento) da área do terreno na Zona Especial de Loteamento de Chácara (ZELC);~~

**II – 20% (vinte por cento) da área do terreno na Zona Especial de Loteamento de Chácara (ZELC);**

III - 30% (trinta por cento) da área do terreno para edificação industrial nas quadras ou glebas lindeiras às rodovias estaduais, federais e Anel Viário Conrado Sales Brito;

~~IV – 45% (quarenta e cinco por cento) da área do terreno nos Distritos Industriais da Zona~~



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

~~Industrial (ZI);~~

**IV - 25% (vinte e cinco por cento) da área do terreno nos Distritos Industriais da Zona Industrial (ZI);**

~~V - 30% (trinta por cento) da área do terreno nos Micros Distritos Industriais da Zona Industrial (ZI);~~

**V - 15% (quinze por cento) da área do terreno nos Micros Distritos Industriais da Zona Industrial (ZI);**

VI - 45% (quarenta e cinco por cento) da área do terreno nos loteamentos de chácaras de recreio nas Zonas de Urbanização Específica de Interesse Turístico (ZUEIT);

VII - 50% (cinquenta por cento) da área de gleba nas Zonas de Urbanização Específica de Interesse Turístico (ZUEIT);

~~VIII - 50% (cinquenta por cento) da área do terreno nos Loteamentos de Sítios Agrícolas (LSA) na Macrozona Rural;~~

**VIII - 50% (cinquenta por cento) da área do terreno nos Loteamentos de Sítios/Chácaras de Recreio e/ou Agrícolas (LSCRA) na Macrozona Rural;**

~~IX - 30% (trinta por cento) da área do terreno para edificação habitacional nas demais e permitidas zonas de uso;~~

**IX - 15% (quinze por cento) da área do terreno para edificação habitacional nas demais e permitidas zonas de uso;**

~~X - 30% (trinta por cento) da área do terreno para edificação comercial, de serviço e de edifício de apartamentos nas demais e permitidas zonas de uso.~~

**X - 10% (dez por cento) da área do terreno para edificação comercial, de serviço e de edifício de apartamentos nas demais e permitidas zonas de uso;**

§1º A faixa obrigatória da Área de Preservação Permanente (APP), porventura existente no terreno, não poderá ser incluída na taxa mínima de permeabilidade das águas pluviais.

~~§2º Na aplicação da taxa mínima de permeabilidade do solo, somente serão consideradas, além do solo natural, as áreas livres mantidas com seixos rolados, pedras britadas ou gramado devidamente cuidado e tratado.~~

**§2º. Na aplicação da taxa mínima de permeabilidade do solo, somente serão consideradas, além do solo natural, as áreas livres mantidas com seixos rolados, pedras britadas, gramado devidamente cuidado e tratado, calçamento intertravado intercalado com gramíneas, bloquetes**



**ESTADO DE MATO GROSSO  
MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS  
PODER EXECUTIVO**

vazados preenchidos com gramados e pisos drenantes com coeficientes de permeabilidade de 100%.

§3º Não dar-se-á consideração à aplicação da taxa mínima de permeabilidade, as áreas livres com calçamento intertravado intercalado com gramíneas ou bloquetes vazados preenchidos com gramados.

**Art. 115.** Em caso de terreno possuir área livre inferior à taxa mínima para permeabilidade do solo, o imóvel deverá dispor de caixa para retenção ou infiltração das águas pluviais, inclusive podendo ser adotado como solução sustentável de reservatório de reuso.

§1º A capacidade mínima do reservatório, condições e técnicas a serem observadas para a retenção das águas pluviais serão definidas pelo autor do projeto e/ou responsável técnico da execução da obra, em conformidade às normas técnicas oficiais.

§2º O projeto hidráulico de solução técnica para a retenção das águas pluviais ou de reuso no imóvel deverá ser analisado e aprovado pelo órgão ambiental competente e devidamente apresentado ao Órgão Competente de Aprovação/Licença de Construção.

## **TÍTULO IV**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 116.** Os Escritórios Administrativos das Atividades Comerciais, Prestadoras de Serviços e da Indústria, onde, as explorações econômicas de suas atividades exijam possuir estacionamento de veículos, armazenamento ou procedimentos de carga e descarga, mesmo que esporadicamente, somente serão licenciadas as inscrições de filiais, das quais, a sua essência operacional e de logística deverá estabelecer-se em zoneamentos permissíveis.

**Art. 117.** Os escritórios com característica de domicílio fiscal poderão ser licenciados somente no caso de:

I - Profissionais Liberais, Microempreendedores Individuais ou Autônomos, caso o labor seja de aspecto técnico especializado ou fornecimento de mão de obra para prestação de serviços, que sua operacionalidade não gere incomodidade a vizinhança ou ofereça transtorno de mobilidade nas imediações com processos de carga e descarga de qualquer natureza ou trafegabilidade de máquinas e veículos;

II – Para as demais atividades com a indicação da exploração da sua essência operacional e de logística (CNAE'S) como não exercida no endereço informado, considerando-se a mesma estritamente, como domicílio fiscal, assegurando tacitamente que no local escolhido não será operacionalizado qualquer atividade escolhida por ele, inclusive, declarando que não haverá constituição de depósito, tampouco, a utilização do local para armazenamento temporário ou



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

estacionamento de veículos ou maquinários ligados a sua operacionalidade.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo regulamentará via legislação específica os critérios necessários para obtenção do licenciamento das atividades com as características a que se referem o caput.

**Art. 118.** É inadmissível edificações em terrenos que estão sob linhas de energia elétrica de alta tensão, salvo, quando observadas as faixas de segurança e atendidas às normas de proteção das concessionárias responsáveis.

**Parágrafo único.** Será obrigatória averbação à margem da matrícula oficial no cartório de registros de imóveis da faixa de servidão restrita para área de segurança, com a dimensão apropriada para ambos os lados do eixo das torres.

**Art. 119.** É proibida a formação de novas pastagens na malha urbana da cidade, inclusive, nas glebas encravadas entre bairros, sendo toleradas na área de expansão urbana, distante num raio mínimo de 1.000m (hum mil metros) das zonas de uso residencial, comercial ou industrial e que satisfaçam, também, os critérios e exigências constantes no Código Sanitário e suas atualizações.

**Art. 120.** A atividade de granjas somente será permitida na zona rural em zoneamento especificado no Anexo 1 desta Lei.

§1º É permitida a criação de aves em pequena quantidade na área de expansão urbana, não sendo permitida nas glebas encravadas entre bairros.

§2º A atividade de granjas ou criação de aves em pequena quantidade, deverá atender as diretrizes e especificações do Código Sanitário do Município para os devidos alvarás sanitário da Secretaria Municipal de Saúde.

**Art. 121.** Os novos Empreendimentos que gerem incomodo no seu entorno devem apresentar na sua constituição Estudos de Impacto de Vizinhança e Relatórios de Impactos no Trânsito Urbano.

**Parágrafo único.** Conforme denúncias, aos Empreendimentos já existentes, poderá ser solicitado pela Fiscalização, Estudos de Impacto de Vizinhança e Relatórios de Impactos no Trânsito Urbano.

**Art. 122.** As implantações de infraestrutura para redes subterrâneas de distribuição de transmissões elétricas e de comunicações no município submeter-se-ão ao que preceituar o Código de Obras e Edificações Municipal e suas atualizações.

§1º As aprovações dos projetos e seus respectivos licenciamentos de obras para qualquer tipo de implantação dessa natureza dependerão da Concessão de Direito Real de Uso expedida pelo órgão municipal competente.

§2º O uso do subsolo dos logradouros públicos, as especificações técnicas e as restrições



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

especiais estarão dispostas na Concessão de Direito Real de Uso.

§3º Os projetos para as obras subterrâneas de redes de distribuição de comunicação e redes de transmissão elétricas terão de ser previamente submetidos ao licenciamento ambiental e seu respectivo parecer técnico do órgão competente.

**Art.123.** Considera-se a Área Estratégica de Segurança Nacional, as áreas do Exército, por sua peculiaridade e atividades reguladas apenas por Legislação Federal.

**Art.124.** As Certidões de Uso e Ocupação do Solo expedidas com base na última atualização da legislação anterior vigorarão por 01 (ano) ano a contar da vigência da presente lei, onde os requerimentos/processos de Licenciamento Econômico, bem como de Alvará de Licença para Construção que já tenham vinculação com as respectivas certidões, poderão ser analisadas com base na legislação anterior conforme expresso pedido do requerente, desde que mantidos os pedidos originais.

§ 1º As certidões abarcadas pelo caput deste artigo e que ainda estejam pendentes de vinculação a processos de licenciamento Econômico e/ou Construtivo citados, terão o mesmo prazo e condições para sua vinculação e efetiva utilização nos respectivos processos de licenciamento.

§ 2º Esgotado o prazo supracitado no presente artigo, e não tendo o requerente feito o vínculo da Certidão de Uso e Ocupação do Solo aos requerimentos/processos de Licenciamento Econômico e/ou Alvará de Licença para Construção, as respectivas Certidões de Uso e Ocupação perderão seus efeitos permanentemente, necessitando o requerente solicitar nova certidão a qual será analisada com base na lei vigente.

**Art. 125.** Fica assegurada a permanência de usos e atividades regularmente instalados com base na legislação anterior, mesmo que vedados por esta lei, para a atividade estabelecida e com histórico de Alvarás de Localização e Funcionamento, bem como ampliações da edificação, desde que sejam mitigados os efeitos gerados com sua instalação/ampliação conforme os níveis de incomodidade que venham a ser apurados por processo administrativo fiscal devidamente fundamentado e aos parâmetros técnicos das legislações pertinentes.

**Art.126.** Fica facultada as empresas regularmente instaladas no Município a inclusão de atividades econômicas secundárias a atividade econômica principal de seu objeto social, mesmo que vedadas pela presente Lei, mediante parecer favorável da Secretaria Municipal de Receita, desde que sejam atendidos os parâmetros de incomodidade e as medidas mitigadoras pertinentes que venham a ser apurados por processo administrativo fiscal devidamente fundamentado e desde que as pretensas atividades sejam licenciáveis nos demais órgãos que regulam o seu funcionamento.

§ 1º Entende-se por empresas regularmente instaladas aquelas que possuam a correspondente licença de funcionamento expedida pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

§ 2º Para a inclusão de atividade(s) secundária(s) vedada(s) pela presente Lei, a empresa interessada deverá elaborar relatório técnico que comprove a complementaridade e/ou afinidade



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

da(s) mesma(s) com a atividade principal da empresa, já exercida regularmente, e obter o parecer favorável da Secretaria Municipal de Receita, por meio de expediente específico, previamente aos procedimentos relacionados a atualização de sua correspondente licença de funcionamento.

**Art.127.** As empresas que descumprirem e operacionalizarem suas atividades de forma diferente da licenciada, sendo constatado pela Fiscalização Municipal, terá seu cadastro imediatamente suspenso, sob recomendação do agente fiscalizador que constata e encaminha ao Órgão Competente que efetuará a suspensão do alvará e abrirá procedimento administrativo, garantindo-se o contraditório e a ampla defesa, podendo resultar, ao seu final, na cassação da permissibilidade.

**Art. 128.** As certidões de Uso e Ocupação do Solo emitidas na vigência da presente lei terão a validade de 180 dias a contar da data de seu deferimento até a data do pedido de vinculação aos processos de licenciamento econômico e construtivo, findo o prazo a mesma perderá sua validade.

**Parágrafo único.** O Município poderá firmar Instrumento legal de Cooperação Técnica mútua com outros Órgãos e ou Entidades integrantes da Administração Pública com o objetivo de garantir a execução de procedimentos de trabalho integrados; caso em que a autorização emitida no âmbito desta cooperação terá a mesma eficácia legal da certidão contida no caput, respeitado o prazo de validade.

**Art. 129.** Qualquer inobservância dos dispositivos da Lei do Uso e Ocupação do Solo e suas atualizações, dará ensejo à aplicação de sanções ou multas pela Fiscalização Municipal, especialmente previstas nos Códigos de Obras e Edificações ou Código de Postura do Município de Rondonópolis, no que couber.

**Art.130.** Durante a análise do processo, para fins de emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo, poderá ser requerido documentos complementares de forma a auxiliar no esclarecimento da solicitação.

**Art. 131.** O Poder Executivo poderá baixar, por Decreto, normas ou especificações complementares para a regulamentação de alguns dispostos desta Lei.

**Art. 132.** Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei, as propostas de alteração da mesma, bem como a regulamentação complementar, serão fornecidas as diretrizes pela Comissão Permanente de Desenvolvimento Urbano de Rondonópolis (CODEUR) para elaboração de Nota Técnica Prévia.

§ 1º Por princípio de representatividade qualquer munícipe poderá, desde que com requerimento devidamente fundamentado solicitar Nota Técnica sobre alteração ou dúvidas das regulamentações nesta lei estabelecidas e tais análises serão feitas com periodicidade semestral levando em consideração todas as solicitações feitas no período.

§ 2º Especificamente as propostas de alteração da regulamentação nesta lei estabelecidas, em



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS**  
**PODER EXECUTIVO**

especial a inclusão, alteração e exclusão de vias lineares deverão de forma obrigatória receber Nota Técnica Prévia fornecida pela Comissão Permanente de Desenvolvimento Urbano de Rondonópolis (CODEUR) para o início de sua tramitação legal.

§ 3º Nas zonas que deverão ter seus usos e ocupações normatizados por lei específica, e que ainda encontram-se sem a devida regulamentação; as solicitações de permissibilidade que se fizerem necessárias para as respectivas zonas poderão ter sua análise e deliberação realizadas de modo específico e unitário, obedecidos os princípios desta lei, especialmente conforme prevê o Art. 8º e com o prévio fornecimento de Nota Técnica emitida pela Comissão Permanente de Desenvolvimento Urbano de Rondonópolis (CODEUR) conforme caput do presente artigo.

**Art. 133.** O Poder Executivo promoverá ampla divulgação dessa Lei junto a população inclusive através dos meios eletrônicos, bem como manterá exemplares integrais em órgãos competentes da Prefeitura.

**Art. 134.** No interesse do bem-estar público compete a todo e qualquer munícipe colaborar na fiscalização do fiel cumprimento dos dispositivos desta Lei.

**Art. 135.** Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

**Art. 136.** Fica revogada a Lei nº 056, de 14 de dezembro de 2007 e suas alterações.

---

**GABINETE DO GOVERNO MUNICIPAL**

Rondonópolis, 07 de junho de 2023.  
107º da Fundação e 69º da Emancipação Política.

**JOSÉ CARLOS JUNQUEIRA DE ARAÚJO**  
Prefeito Municipal

**IONE RODRIGUES DOS SANTOS**  
Secretária Municipal de Governo

Registrada na Coordenadoria  
Legislativa e de Atos Oficiais  
e Publicada no DIORONDON-e.