



Solidez - Cuiabá

Legislação





A seguir, encontram-se algumas diretrizes para desenvolvimento do projeto para o empreendimento de acordo com a legislação vigente. Como fonte de informação, foram utilizados a lei de Uso E Ocupação Do Solo No Município De Cuiabá, que é a Lei Complementar nº 389, de 3 de novembro de 2015 e a Lei Complementar nº 556 de 28 de março 2025 (que revoga o artigo 169 da Lei 389).



Conteúdo



Zoneamento

Organização territorial que estabelece diferentes áreas com diretrizes específicas para ocupação e uso do solo, considerando fatores como funcionalidade, impacto e planejamento urbano

Parâmetros urbanísticos

Conjunto de regras que determinam as características das edificações e do uso do espaço, regulando aspectos quantitativos e qualitativos da ocupação urbana.



Subseção VIII - Da Zona de Alto Impacto - ZAI

Art. 54. A Zona de Alto Impacto é aquela destinada às atividades e empreendimentos da subcategoria Alto Impacto Segregável.

Art. 55. Na Zona de Alto Impacto serão permitidas as atividades e empreendimentos da subcategoria Alto Impacto Segregável e das categorias Médio Impacto e da subcategoria Alto Impacto Não Segregável.

Art. 56. Na Zona de Alto Impacto não é permitida a implantação das atividades que integram a categoria do uso residencial, definidas por esta Lei Complementar.

Art. 57. Na "faixa de servidão", ao longo do Gasoduto Bolívia - Mato Grosso, os usos e atividades deverão seguir as normas e exigências da companhia concessionária do serviço de abastecimento de gás.

A ZAI é destinada exclusivamente a atividades e empreendimentos da subcategoria Alto Impacto Segregável. Trata-se de uma zona urbana específica para usos intensivos, que podem gerar incômodos elevados à vizinhança e que, por isso, devem ser isolados de áreas residenciais ou mistas.

Parâmetros urbanísticos



Parâmetro	Definição
Coefficiente de Ocupação (CO)	Relação entre a área da projeção da edificação no lote e a área total do lote. Indica quanto do solo pode ser efetivamente ocupado pela edificação, em planta baixa (visto de cima).
Cobertura Vegetal Paisagística (CVP)	Relação entre a área mantida permeável com paisagismo (gramíneas, jardins, etc.) e a área total do lote. Mede a parte verde mais superficial, sem contar árvores.
Cobertura Vegetal Arbórea (CVA)	Relação entre a área com vegetação arbórea e arbustiva (maciço verde mais estruturado) e a área total do lote. Representa a área com árvores e vegetação mais densa.
Coefficiente de Permeabilidade (CP)	Soma do CVA + CVP em relação à área do lote. Indica a capacidade do terreno de infiltrar água da chuva, evitando alagamentos e sobrecarga da drenagem urbana.
Potencial Construtivo (PC)	Coefficiente de aproveitamento básico do lote, que pode ser utilizado sem aquisição onerosa ou transferência de índice. Representa o direito de construir garantido pelo zoneamento, sem pagar mais por isso.
Limite de Adensamento (LA)	Relação entre a soma do Potencial Construtivo + Potencial Construtivo Excedente e a área do lote. Define o máximo possível de construção, somando o que é permitido + o que pode ser comprado.
Potencial Construtivo Excedente (PCE)	Parte do potencial construtivo que excede a capacidade construtiva básica do lote e só pode ser utilizada mediante aquisição onerosa junto ao Município. É o "extra" que pode ser comprado, caso a infraestrutura local suporte mais adensamento.
Gabarito de Altura	É a altura máxima permitida para uma edificação, medida a partir do nível da rua até o topo da construção. Em ZAI, não há gabarito de altura fixado por padrão — exceto quando há sobreposição com zonas que tenham limite (como ZRG ou ZTC).

Parâmetros urbanísticos



Parâmetro	Valor
Coefficiente de Ocupação (CO)	0,60
Cobertura Vegetal Paisagística (CVP)	0,20
Cobertura Vegetal Arbórea (CVA)	0,20
Coefficiente de Permeabilidade (CP)	0,40
Potencial Construtivo (PC)	1,00
Limite de Adensamento (LA)	2,00
Potencial Construtivo Excedente (PCE)	1,00
Gabarito de Altura	Não especificado (indica que não há limite máximo geral definido, salvo sobreposição com outras zonas).

Para os parâmetros de vagas, pode ser necessário uma avaliação da SEMOB e solicitar um RIT (Relatório de impacto de Trânsito) junto ao processo de aprovação do empreendimento.

Parâmetros urbanísticos

The logo consists of the letters 'AR' in a white, stylized, handwritten font against a dark teal background.

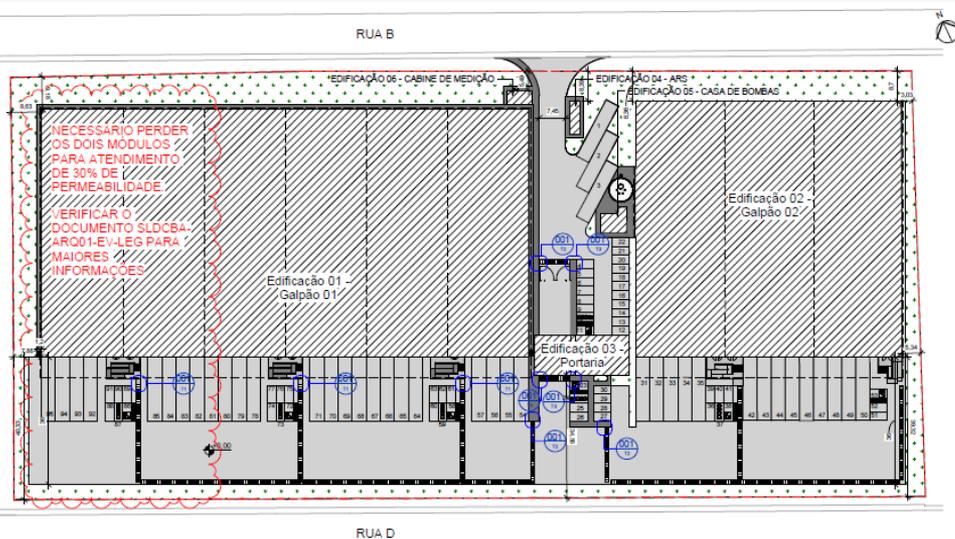
Art. 150. Toda e qualquer obra de construção ou reforma nos Corredores de Tráfego e Subcentros, que dependa de aprovação de projeto e alvará de obras e que disponha de reservatório ou outra solução técnica que retenha as águas pluviais no lote, promovendo a sua infiltração no solo do próprio lote e ou o seu reaproveitamento, atendendo o volume especificado no artigo 149 desta Lei, poderá obter até 10% (dez por cento) a mais de Coeficiente de Ocupação em detrimento do Coeficiente de Permeabilidade.

Para atendimento da área permeável do terreno, ao adotar o sistema de retenção de águas pluviais, é possível que se abata 10% do percentual de permeabilidade. Desta forma, ao invés de termos que atender a 40% da área do terreno, atenderíamos somente a 30%. Ainda assim, a atual implantação, como será visto a seguir, não atende a esses parâmetros.

Situação Atual

AR

ABL Total: 18.682,83m²



Parâmetro	Exigido	Projetado
Coefficiente de Ocupação (CO)	0,60	0,54
Cobertura Vegetal Paisagística (CVP)	0,20	0,13
Cobertura Vegetal Arbórea (CVA)	0,20	0
Coefficiente de Permeabilidade (CP)	0,40	0,13
Potencial Construtivo (PC)	1,00	0,61
Limite de Adensamento (LA)	2,00	0,61
Potencial Construtivo Excedente (PCE)	1,00	0,00
Gabarito de Altura	-	-

Andrielli Rios

SMART **PROJECTS**

 andrielli@andriellirios.com.br

 [@andriellirios](https://www.instagram.com/andriellirios)

 [/andriellirios](https://www.linkedin.com/company/andriellirios)

 São Paulo/SP

