DECRETO MUNICIPAL Nº 4371, DE 09 DE SETEMBRO DE 2024

Câmara Municipal de Água Boa - MT
PROTOCOLO GERAL 543
Data: 18/09/2024 - Horário
Administrativo
Matrícula 00123

"Regulamenta os Usos do Solo Urbano na Macrozona Urbana de Água Boa em conformidade com a Lei Complementar nº 179 de 26 de dezembro de 2022, e dá outras providências."

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO, Prefeito do Município de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica do Município; e

CONSIDERANDO a Lei Complementar nº 179, de 26 de dezembro de 2022 que *"Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento de Água Boa e dá outras providências"*, alterada pela Lei Complementar nº 210, de 08 de maio de 2024;

DECRETA:

TÍTULO I
DO OBJETO

Art. 1º - Ficam regulamentados os usos do solo urbano na Macrozona Urbana de Água Boa, que estão divididas em 09 (nove) categorias de zonas:

I - Zona de Segurança Aeroportuária (ZSA)

II - Zona de Segurança Industrial (ZSI)

III - Zona de Atenção Ecológica (ZAE)

IV - Zona de Atenção Urbanística - Controle (ZAU-C)

V - Zona de Atenção Urbanística - Social (ZAU-S)

VI - Zona de Estímulo ao Desenvolvimento (ZED)

VII - Zona de Estímulo à Urbanização - Central (ZEU-C)

VIII - Zona de Estímulo à Urbanização - Expansão (ZEU-E)

IX - Zona de Estímulo à Urbanização - Residencial (ZEU-R)

Art. 2º - Para efeitos deste Decreto, são estabelecidas as seguintes definições de porte:
I - Pequeno Porte são estabelecimentos com área construída inferior a 1000 m²;
II - Médio Porte são os estabelecimentos com área construída entre 1000 m² e 5000 m²;
III - Grande Porte são os estabelecimentos com área construída igual ou superior a 5000 m²;

TÍTULO II
ZONA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ZSA)

Art. 3º - A Zona de Segurança Aeroportuária (Z.S.A.), possui cunho estratégica e preferência de uso logísticos, tem por princípios a manutenção eficiente operacional e gerencial dos meios de transportes aéreos, e a segurança ambiental, sendo vedada atividades residenciais, atividades com afluência de público e atividades industriais poluente, ou congêneres, obedece aos seguintes parâmetros urbanísticos e edilícios:

I - Área mínima do lote: 50.000,00 m².

II - Frente mínima do lote: 200,00m

III - Percentual de área para Equipamento Público Comunitário: mínimo de 0%.

IV - Percentual de área para Área Livre de Uso Público: igual 0%.

V - Coeficiente de Adensamento Construtivo: igual 0,5.

VI - Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: igual 0 (zero).

VII - Taxa de Ocupação Habitável Máximo: igual 15%.

VIII - Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: não se aplica.

IX - Afastamento Frontal Mínimo: 10,00 m.

X - Afastamentos Laterais Mínimos: 3,00 m.

Art. 4º - São considerados Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Segurança Aeroportuária (ZSA) as atividades descritas no Anexo I deste Decreto.

TÍTULO III
ZONA DE SEGURANÇA INDUSTRIAL (ZSI)

Art. 5º - A Zona de Segurança Industrial (ZSI), de caráter industrial, com localização estratégica, tem como princípios a eficiência operacional e gerencial, sendo vedada atividades residenciais, atividades com afluência de públicos e atividades de comércio médio e leve, ou congêneres, devendo obedecendo os seguintes parâmetros urbanísticos e edilícios:

I - Área mínima do lote: 2.000,0 m².

II - Frente mínima do lote: 50,00m.

III - Percentual de área para Equipamento Público Comunitário: mínimo de 5%.

IV - Percentual de área para Área Livre de Uso Público: 5%.

V - Coeficiente de Adensamento Construtivo: igual 1,0.

VI - Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: igual 0 (zero).

VII - Taxa de Ocupação Habitável Máximo: igual 80%.

VIII - Taxa de Ajardinamento Mínimo do Lote: 10%.

IX - Afastamento Frontal Mínimo: 10,00m.

X - Afastamentos Laterais Mínimos: 5,00m.

Art. 6º - São considerados Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Segurança Industrial (ZSI) as atividades descritas no Anexo II deste Decreto.

TÍTULO IV
ZONA DE ATENÇÃO ECOLÓGICA (ZAE)

Art. 7º - A Zona de Atenção Ecológica (ZAE), de cunho ambiental dentro da Macrozona Urbana, com localização estratégica, positiva à qualidade de vida e as boas condições ambientais, tem como princípios a segurança biológica e hídrica, prioritariamente destinadas à preservação ambiental e atividades de lazer e recreação.

§ 1º - São vedadas atividades com afluência de público, comércio leve, médio e pesado.

§ 2º - Constitui exceção para a proibição estabelecida quando o lote urbano e/ou construção residencial, cuja área do imóvel esteja com fração superior a 50% deste em zona diferente de ZAE, obedecendo os índices urbanísticos de cada zona acometida para as respectivas parcelas de área e respeitando imperiosamente as Áreas de Preservação Permanentes e outros componentes ambientais amparados por lei municipal, estadual ou federal, bem como estar ligado a um sistema de tratamento de esgotamento sanitário ambientalmente correto.

§ 3º - São parâmetros urbanísticos e edilícios para ZAE:

I - Área mínima do lote: não se aplica.

II - Frente mínima: não se aplica.

III - Percentual de área para Equipamento Público Comunitário: mínimo de 15%.

IV - Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 30%.

V - Coeficiente de Adensamento Construtivo: 1,0.

VI - Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: igual 0 (zero).

VII - Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 50%.

VIII - Taxa de Ajardinamento Mínimo do Lote: 30%.

IX - Afastamento Frontal Mínimo: 3,00m

X - Afastamentos Laterais Mínimos: 1,50m.

Art. 8º - São considerados Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Atenção Ecológica (ZAE) as atividades descritas no Anexo III deste Decreto.

TÍTULO V
ZONA DE ATENÇÃO URBANÍSTICA – CONTROLE (ZAU-C)

Art. 9º - A Zona de Atenção Urbanística - Controle (ZAU-C), são zonas destinada a fazer estoque de terras urbanizáveis, sendo imperioso que, para o bom processo de produção de urbanização sejam estabelecidas em regramentos específicos os níveis de prioridade para seu parcelamento, tendo por princípios a compatibilidade de vizinhança, a aprazibilidade da paisagem, a segurança urbana e pedonal e a sociabilidade da vizinhança.

Parágrafo Único: Em havendo manifestação de interesse por parte desses proprietários, seu processo de urbanização será licenciado condicionado a total assunção dos custos da infraestrutura mínima necessária por parte do proponente, devendo obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos e edilícios:

I - Área mínima do lote 200,00m².

II - Frente mínima de 10,00m.

III - Percentual de área para Equipamento Público Comunitário mínimo de 10%.

IV - Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 10%.

V - Coeficiente de Adensamento Construtivo: 0,75.

VI - Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: 0,75.

VII - Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 75%.

VIII - Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: 25%.

IX - Afastamento Frontal Mínimo: 3,00m.

X - Afastamentos Laterais Mínimos de 1,50m (para lotes com testada superior que 10,00m).

XI - Afastamentos Laterais Mínimos de 1,00m (para lotes com testada inferior a 10,00m).

Art. 10 - São considerados Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Atenção Urbanística - Controle (ZAU-C) as atividades descritas no Anexo IV deste Decreto.

TÍTULO VI
ZONA DE ATENÇÃO URBANÍSTICA – SOCIAL (ZAU-S)

Art. 11 - A Zona de Atenção Urbanística - Social (ZAU-S) são zona destinada a atender demanda de produção habitacional e/ou necessitam de tratamento especial no que tange as questões fundiárias, tendo por princípios o direito à moradia digna e as boas condições ambientais, sendo permitidas atividades residenciais, comércio e/ou serviços leves e médios, vedando-se o uso industrial ou logístico, devendo obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos e edilícios:

I - Área mínima do lote: 180,00m².

II - Frente mínima: 8,00m.

III - Percentual de área para Equipamento Público Comunitário: mínimo de 10%.

IV - Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 15%.

V - Coeficiente de Adensamento Construtivo: 2,0.

VI - Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: 0 (zero).

VII - Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 80%.

VIII - Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: 20%.

IX - Afastamento Frontal Mínimo: 1,50m.

X - Afastamentos Laterais Mínimos de 1,00m, conforme código de obras.

Art. 12 - São considerados Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Atenção Urbanística - Social (ZAU-S) as atividades descritas no Anexo V deste Decreto.

TÍTULO VII
ZONA DE ESTÍMULO AO DESENVOLVIMENTO (ZED)

Art. 13 - A Zona de Estímulo ao Desenvolvimento (ZED), são zonas destinada implantação preferencial de atividades ligadas ao apoio logístico, comercio médio e pesado, tendo por princípios a eficiência operacional e gerencial, a segurança urbana e ambiental, devendo obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos e edilícios:

I - Área mínima do lote 500,00m².

II - Frente mínima de 20,00m.

III - Percentual de área para Equipamento Público Comunitário mínimo de 5%.

IV - Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 10%.

V - Coeficiente de Adensamento Construtivo: 1,00.

VI - Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: 1,00.

VII - Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 90%.

VIII - Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: 10%.

IX - Afastamento Frontal Mínimo: 0,00 m (zero).

X - Afastamentos Laterais Mínimos de 2,00 m.

Art. 14 - São considerados Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Estímulo ao Desenvolvimento (ZED) as atividades descritas no Anexo VI deste Decreto.

TÍTULO VIII
ZONA DE ESTÍMULO À URBANIZAÇÃO - CENTRAL (ZEU-C)

Art. 15 - A Zona de Estímulo à Urbanização - Central (ZEU-C), é a zonas preferencialmente desejada para difusão do uso misto, visando o máximo adensamento, desde que adequado à capacidade da infraestrutura disponível,

desenvolvendo-se especialmente uso residencial, comercial e de serviços, tendo por princípios a flexibilização urbanística, a segurança urbana eficiência operacional, devendo obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos e edilícios:

I - Área mínima do lote 400,00 m².

II - Frente mínima de 10,00 m.

III - Percentual de área para Equipamento Público Comunitário mínimo de 5%.

IV - Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 10%.

V - Coeficiente de Adensamento Construtivo: 1,00.

VI - Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: 3,00.

VII - Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 70%.

VIII - Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: 30% (para uso residencial).

IX - Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: 10% (para uso comercial).

X - Afastamento Frontal Mínimo: 0,00m (zero) exclusivo para uso comercial.

XI - Afastamento Frontal Mínimo: 3,00m para uso residencial.

XII - Afastamentos Laterais Mínimos de 1,50 m (edificações térreas).

XIII - Afastamentos Laterais Mínimos de 2,00 m (com dois ou mais pavimentos).

Art. 16 - São considerados Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Estímulo à Urbanização - Central (ZEU-C) as atividades descritas no Anexo VII deste Decreto.

Art. 17 - Na Zona de Estímulo à Urbanização - Central (ZEU-C), a partir da Rua Dois para frente, no sentido sul, os imóveis com frente para a Rua Um terão os mesmos regramentos aplicáveis à Zona de Estímulo ao Desenvolvimento (ZED).

***Parágrafo Único*:** As disposições referentes ao zoneamento, uso e ocupação do solo, e demais regulamentações aplicáveis à ZED serão integralmente aplicadas aos imóveis mencionados neste artigo, assegurando a coerência urbanística e a compatibilidade de uso entre as áreas adjacentes.

TÍTULO IX
ZONA DE ESTÍMULO À URBANIZAÇÃO - EXPANSÃO (ZEU-E)

Art. 18 - A Zona de Estímulo à Urbanização - Expansão (ZEU-E), são as zonas com prioridade para sua urbanização, pois fazem limites com a infraestrutura consolidada seu uso é adaptativo à característica que se consolidar no entorno, permitindo-se prioritariamente os usos residencial, comercial e de serviços, tendo por a princípio a compatibilidade de vizinhança, a Aprazibilidade da paisagem, a segurança urbana e pedonal e a sociabilidade da vizinhança, podendo ter algum incentivo por parte da administração municipal, devendo obedecer os seguintes parâmetros urbanísticos e edilícios.

I - Área mínima do lote 200,00m².

II - Frente mínima de 10,00m (para vias locais).

III - Frente mínima de 12,00m (para avenidas).

IV - Percentual de área para Equipamento Público Comunitário mínimo de 5%.

V - Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 10%.

VI - Coeficiente de Adensamento Construtivo: 0,75.

VII - Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: 0,75.

VIII - Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 75%.

IX - Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: 25%.

X - Afastamento Frontal Mínimo: 3,00 m.

XI - Afastamentos Laterais Mínimos de 1,50 m

Art. 19 - São considerados Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Estímulo à Urbanização - Expansão (ZEU-E) as atividades descritas no Anexo VIII deste Decreto.

TÍTULO X
ZONA DE ESTÍMULO À URBANIZAÇÃO - RESIDENCIAL (ZEU-R)

Art. 20 - A Zona de Estímulo à Urbanização - Residencial (ZEU-R), são as zonas cujo adensamento é desejado, desde que adequado à capacidade da infraestrutura disponível, desenvolvendo-se especialmente uso residencial, comercial e de serviços, tendo por princípio a compatibilidade de vizinhança, a aprazibilidade da paisagem, a segurança urbana e pedonal e a sociabilidade da vizinhança, devendo obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos e edilícios:

I - Área mínima do lote 200,00m².

II - Frente mínima de 10,00m (para vias locais).

III - Frente mínima de 12,00m (para avenidas).

IV - Percentual de área para Equipamento Público Comunitário mínimo de 5%.

V - Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 10%.

VI - Coeficiente de Adensamento Construtivo: 1,00.

VII - Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: 1,00.

VIII - Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 70%.

IX - Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: 20%.

X - Afastamento Frontal Mínimo: 3,00m.

XI - Afastamentos Laterais Mínimos de 1,50m.

Art. 21 - São considerados Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Estímulo à Urbanização - Residencial (ZEU-R) as atividades descritas no Anexo IX deste Decreto.

TÍTULO XI
TIPO DE UNIDADE

Art. 22 - Na análise de compatibilidade das atividades do estabelecimento com o zoneamento urbano, deverá ser levado em consideração o Tipo de Unidade do estabelecimento conforme as seguintes definições:

I - Unidade Produtiva: Unidade operacional que exerce atividades de produção ou venda de bens e/ou serviços destinados a terceiros.

II - Unidades de Apoio: Estabelecimentos que exercem atividades de apoio administrativo ou técnico, no âmbito da própria empresa, não desenvolvendo atividade econômica de produção ou de venda de bens e/ou serviços. As Unidades de Apoio incluem:

a) Sede: Administração central da empresa, presidência, diretoria.
b) Escritório Administrativo: Estabelecimento onde são exercidas atividades meramente administrativas, como escritório de contato, setor de contabilidade, etc.
c) Depósito Fechado: Estabelecimento onde a empresa armazena mercadorias próprias destinadas à industrialização e/ou comercialização, sem realizar vendas.
d) Almoxarifado: Estabelecimento onde a empresa armazena artigos de consumo para uso próprio.
e) Oficina de Reparação: Estabelecimento onde se efetua manutenção e reparação exclusivamente de bens do ativo fixo da própria empresa.
f) Garagem: Estabelecimento destinado ao estacionamento de veículos próprios, de uso exclusivo da empresa.
g) Unidade de Abastecimento de Combustíveis: Exclusivamente para abastecimento da frota própria.
h) Ponto de Exposição: Local para exposição e demonstração de produtos próprios, sem realização de transações comerciais, tipo showroom.
i) Centro de Treinamento: Uso exclusivo da empresa, para realização de atividades de capacitação e treinamento de recursos humanos.
j) Centro de Processamento de Dados: Uso exclusivo da empresa, para realização de atividades na área de informática em geral.
k) Posto de Serviço: Estabelecimento para execução de serviços de suporte à operação da empresa.
l) Posto de Coleta: Estabelecimento destinado a atender o público com o objetivo de recolher produtos, materiais, mercadorias, equipamentos ou informações para posterior encaminhamento à unidade produtiva responsável por sua análise, processamento, beneficiamento ou publicação, como postos de coleta de material para exames laboratoriais, filmes fotográficos para revelação, etc.

Art. 23 - Para as Unidades de Apoio, conforme definidas neste Decreto, a equipe técnica do município deverá realizar um auto de inspeção do imóvel para avaliar a compatibilidade da atividade com o zoneamento urbano estabelecido.

***Parágrafo Único*:** A inspeção técnica deverá verificar as características específicas do imóvel e da atividade desenvolvida, assegurando que estas estejam em conformidade com as normas de zoneamento aplicáveis. O resultado da inspeção será documentado em um relatório técnico, que servirá de base para a decisão final sobre a viabilidade da instalação ou manutenção da Unidade de Apoio no local.

TÍTULO XII
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 24 - As atividades de Organizações Religiosas ou similares serão permitidas nas seguintes zonas, desde que apresentem Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):

I - Zona de Atenção Urbanística - Controle (ZAU-C);

II - Zona de Atenção Urbanística - Social (ZAU-S);

III - Zona de Estímulo à Urbanização - Central (ZEU-C);

IV - Zona de Estímulo à Urbanização - Expansão (ZEU-E);

V - Zona de Estímulo à Urbanização - Residencial (ZEU-R).

***Parágrafo Único*:** Para atividades de pequeno e médio porte, será permitido apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança Simplificado (EIV-S), contendo, no mínimo, as informações descritas no Anexo X deste Decreto.

Art. 25 - As atividades de bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento, serão permitidas nas seguintes zonas, desde que apresentem Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Projeto de Isolamento Acústico (PIA):

I - Zona de Atenção Urbanística - Controle (ZAU-C);

II - Zona de Atenção Urbanística - Social (ZAU-S);

III - Zona de Estímulo à Urbanização - Central (ZEU-C);

IV - Zona de Estímulo à Urbanização - Expansão (ZEU-E);

V - Zona de Estímulo à Urbanização - Residencial (ZEU-R).

***§ 1º* -** Para atividades de pequeno e médio porte, localizadas na Zona de Estímulo à Urbanização - Central (ZEU-C), será permitido apresentar apenas o Estudo de Impacto de Vizinhança Simplificado (EIV-S), contendo, no mínimo, as informações descritas no Anexo X deste Decreto.

***§ 2º* -** Com exceção da Zona de Estímulo à Urbanização - Central (ZEU-C), nas demais zonas mencionadas neste artigo, as atividades que envolvam produção sonora para entretenimento deverão ocorrer em ambientes com isolamento acústico adequado, conforme as especificações técnicas definidas no Projeto de Isolamento Acústico (PIA).

Art. 26 - A Certidão de Uso e Ocupação do Solo para fins de emissão de viabilidade ou alvará de funcionamento somente será exigida nos casos em que a atividade pretendida não esteja claramente especificada ou não possua uma descrição similar nos anexos deste Decreto.

§ 1º **-** Nos casos em que se faça necessária a Certidão de Uso e Ocupação do Solo, o Setor de Tributos deverá, de forma automática, proceder à solicitação junto ao Setor de Planejamento Urbano, sem a necessidade de requerimento adicional por parte do interessado.

§ 2º **-** A emissão da referida certidão será isenta de taxas e deverá ocorrer no prazo máximo de um dia útil.

Art. 27 - A edificação, instalação ou equipamento, a partir de 10m (dez metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno deve observar afastamento contínuo, lateral e de fundo, que pode ser escalonado, e que deve ser dimensionado de acordo com fórmula a seguir, respeitado o mínimo de 3m (três metros).

$A = (H - 6) \div 10$

onde: A = afastamento lateral e de fundo;

H = altura da edificação em metros contados a partir do perfil do terreno.

Art. 28 - No cálculo da altura "H" da edificação não serão considerados:

I - platibandas que envolve o telhado e o guarda corpo de proteção contra queda com até 1,20m (um metro e vinte);

II - anteparos verticais como gradis, alambrados ou similar que apresentem superfície vazada igual ou superior a 80% de sua superfície total;

III - ático.

Art. 29 - As atividades de condicionamento físico, incluindo academias, centros de treinamento, estúdios de pilates, yoga, e similares, poderão ser instaladas nas seguintes zonas do município, conforme regulamentação municipal vigente:

I - Zona de Atenção Urbanística - Controle (ZAU-C);

II - Zona de Atenção Urbanística - Social (ZAU-S);

III -Zona de Estímulo ao Desenvolvimento (ZED)

IV - Zona de Estímulo à Urbanização - Central (ZEU-C);

V - Zona de Estímulo à Urbanização - Expansão (ZEU-E);

VI - Zona de Estímulo à Urbanização - Residencial (ZEU-R).

Art. 30 - As atividades de condicionamento físico mencionadas no art. 31 deverão atender às exigências de estacionamento previstas na regulamentação municipal aplicável, garantindo a disponibilidade de vagas de acordo com a capacidade e o porte do estabelecimento. O não cumprimento das exigências de estacionamento poderá resultar na não emissão ou revogação do alvará de funcionamento.

Parágrafo Único**:** O número mínimo de vagas de estacionamento deverá ser calculado conforme as normas estabelecidas no Código de Obras e Edificações do município, levando em consideração o tipo de atividade e a área construída do estabelecimento.

Art. 31 - As atividades relacionadas à manutenção e reparação de veículos automotores e afins serão permitidas exclusivamente na Zona de Estímulo ao Desenvolvimento (ZED), incluindo, mas não se limitando a:

I - Reparações mecânicas em veículos automotores;

II - Reparações em sistemas de injeção eletrônica em automóveis;

III - Serviços de vidraçaria em automóveis;

IV - Manutenção e reparação de caminhões, ônibus e outros veículos pesados;

V - Serviços de conversão de motores de veículos automotores;

VI - Adaptação de veículos em oficinas mecânicas para necessidades especiais de deficientes físicos e similares;

VII - Manutenção e reparação de tanques, reservatórios e cilindros metálicos para veículos automotores;

VIII - Manutenção e reparação de motocicletas;

IX - Recauchutagem de pneumáticos;

X - Instalação ou substituição de peças e acessórios para veículos automotores, associada ou não à venda;

XI - Recondicionamento, recuperação ou retífica de motores para veículos automotores;

XII - Blindagem de veículos automotores;

XIII - Manutenção e reparação de tratores agrícolas e não agrícolas;

XIV - Serviços de guincho (reboque), inclusive a assistência a veículos em estradas;

XV - Serviços de capoteiros;

Art. 32 - As atividades de reparação e manutenção de bicicletas, triciclos e outros veículos não motorizados, incluindo a instalação de acessórios e o conserto de pneus e câmaras-de-ar, serão permitidas nas seguintes zonas:

I - Zona de Atenção Urbanística - Controle (ZAU-C);

II - Zona de Atenção Urbanística - Social (ZAU-S);

III -Zona de Estímulo ao Desenvolvimento (ZED)

IV - Zona de Estímulo à Urbanização - Central (ZEU-C);

V - Zona de Estímulo à Urbanização - Expansão (ZEU-E);

VI - Zona de Estímulo à Urbanização - Residencial (ZEU-R).

Art. 33 - Os serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores serão permitidos exclusivamente na Zona de Estímulo ao Desenvolvimento (ZED), condicionados à apresentação do licenciamento ambiental conforme as exigências estabelecidas pela legislação vigente.

Art. 34 - A emissão do alvará de funcionamento para atividades sujeitas a licenciamento ambiental será realizada somente após a obtenção do devido licenciamento ambiental do empreendimento, conforme as exigências estabelecidas pela legislação vigente.

§ 1º **-** Mediante a apresentação do protocolo de solicitação do licenciamento ambiental, será emitido um alvará de funcionamento provisório com validade de 90 (noventa) dias. Este alvará provisório poderá ser prorrogado uma única vez por igual período, desde que sejam apresentadas as devidas justificativas para a prorrogação.

§ 2º **-** A operação de atividades sem o alvará de funcionamento definitivo ou provisório será considerada irregular e sujeitará o estabelecimento às sanções aplicáveis.

Art. 35 - No caso de Licença de Operação (LO), se a renovação da licença for requerida com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias antes do término de sua validade, a licença permanecerá válida, incluindo todas as suas condicionantes de cumprimento continuado, até que o órgão licenciador se manifeste definitivamente sobre o pedido.

Art. 36 - O comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP) em botijões será permitido exclusivamente na **Zona de Estímulo ao Desenvolvimento (ZED)**.

Art. 37 - A instalação de comércio varejista de combustíveis para veículos automotores será permitida apenas em confluências que envolvam pelo menos dois dos seguintes tipos de logradouro:

I - Avenidas;

II - Rua Um;

III - Rodovia Estadual;

IV - Rodovia Federal.

Art. 38 - Os empreendimentos que estavam regulares com alvará de funcionamento emitido anterior à data de promulgação do Primeiro Plano Diretor, em 08 de dezembro de 2009, ou do Segundo Plano Diretor, em 26 de dezembro de 2022, e que tiveram suas atividades posteriormente consideradas incompatíveis com o local de instalação, serão considerados regulares pelo princípio do direito adquirido.

Parágrafo Único**:** Tais empreendimento manterão sua regularidade desde que não haja alteração significativa na atividade ou expansão do empreendimento. Qualquer mudança deverá ser submetida à análise e aprovação conforme as normas vigentes.

Art. 39 - Qualquer atividade instalada em desacordo com as disposições deste Decreto será considerada irregular e estará sujeita à fiscalização do Núcleo de Licenciamento e Fiscalização (NLF), com a aplicação de multas e demais penalidades conforme previstas na regulamentação municipal vigente.

Parágrafo Único**:** As penalidades aplicáveis poderão incluir, além das multas, a suspensão ou interdição da atividade irregular, até que seja regularizada conforme as normas estabelecidas.

Art. 40 - Os empreendimentos que exigem a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou Projeto de Isolamento Acústico (PIA) deverão submeter esses documentos à análise e aprovação pelo Município antes do início da execução ou funcionamento do empreendimento.

§ 1º **-** O prazo para análise e aprovação dos documentos mencionados será de 60 (sessenta) dias, podendo ser prorrogado, de forma justificada, uma única vez por igual período.

§ 2º **-** A aprovação dos documentos é condição indispensável para a obtenção do alvará de funcionamento ou autorização para a execução do empreendimento, sendo vedado o início das atividades sem a devida aprovação.

Art. 41 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário, em especial o Decreto Municipal nº 4362, de 27 de agosto de 2024.

REGISTRA-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA-MT, AOS 09 DE SETEMBRO DE 2024.

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO
Prefeito Municipal

SEBASTIÃO ANTONIO LOPES
Secretário Municipal de Administração e Planejamento

Publicado e dado ciência nesta data.
Secretaria Municipal de Administração e Planejamento de Água Boa, em 09 de setembro de 2024.

Ana Paula A. Naves

ANA PAULA ALMEIDA NAVES
Secretaria Adjunta de Planejamento

ANEXO I – Atividades consideradas Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Segurança Aeroportuária (ZSA)

Atividades consideradas Usos Compatíveis

Categoria	Atividade
Logística e Armazenamento	Centros de Distribuição e Armazéns Logísticos
	Depósitos de Combustíveis e Lubrificantes
Manutenção e Suporte Aeroportuário	Oficinas de Manutenção de Aeronaves
	Bases de Apoio Operacional
Serviços Técnicos e Administrativos	Escritórios Administrativos
	Centros de Controle Operacional
Infraestrutura de Transporte	Estacionamentos de Veículos
	Áreas para Operações de Carga e Descarga
Instalações de Apoio à Navegação Aérea	Torre de Controle
	Estações de Rádio e Radar
Serviços Ambientais e de Segurança	Estações de Tratamento de Resíduos Aeroportuários
	Áreas de Proteção Ambiental
Serviços de Emergência	Bases de Bombeiros Aeroportuários
	Instalações de Segurança e Vigilância
Suporte Logístico	Áreas para Armazenamento de Equipamentos
	Áreas para Veículos de Carga

Atividades consideradas Usos Incompatíveis

Categoria	Atividade
Atividades Residenciais	Qualquer tipo de moradia, incluindo residências unifamiliares e multifamiliares
Atividades com Afluência de Público	Shoppings, centros comerciais, cinemas, teatros
	Escolas, universidades, creches
	Hospitais, clínicas, postos de saúde
	Igrejas, templos, locais de culto
	Parques de diversão, áreas de lazer com grande concentração de pessoas
Atividades Industriais Poluentes	Indústrias químicas de alto impacto
	Indústrias metalúrgicas
	Indústrias de cimento e mineração
	Fábricas de produtos inflamáveis ou explosivos
Atividades que Gerem Ruído Excessivo	Estúdios de gravação, casas de shows, boates
	Indústrias de fabricação de máquinas pesadas
Atividades que Gerem Risco Ambiental	Depósitos de resíduos tóxicos ou perigosos
	Usinas de reciclagem de materiais perigosos
	Qualquer atividade que possa comprometer a segurança ambiental ou sanitária da Z.S.A.
Atividades de Alto Tráfego de Veículos	Grandes centros de distribuição de mercadorias que gerem intenso tráfego de caminhões e veículos pesados

ANEXO II – Atividades consideradas Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Segurança Industrial (ZSI)

Atividades consideradas Usos Compatíveis

Categoria	Atividade
Indústrias de Grande Porte	Fábricas e plantas de produção industrial de grande escala
	Indústrias de transformação, como metalurgia, siderurgia, e produtos químicos
	Usinas de energia (excluindo usinas nucleares ou com risco elevado de poluição)
Logística e Armazenamento Industrial	Centros logísticos e de distribuição de grande porte
	Depósitos e armazéns de materiais industriais
	Pátios de manobra e armazenamento de contêineres
Infraestrutura de Transporte	Terminais de carga e descarga de materiais industriais
	Estacionamentos para veículos pesados e maquinário industrial
Manutenção e Reparos Industriais	Oficinas para manutenção e reparo de maquinário e equipamentos industriais
	Instalações para montagem e desmontagem de grandes estruturas industriais
	Estações de tratamento de efluentes industriais
Serviços de Apoio Industrial	Usinas de reciclagem de resíduos industriais (exceto materiais perigosos)
	Laboratórios de pesquisa e desenvolvimento voltados para processos industriais
Suporte Operacional e Logístico	Áreas para armazenagem de combustíveis industriais, desde que dentro das normas de segurança
	Infraestruturas de suporte técnico, como escritórios administrativos ligados à operação industrial
Segurança e Emergência Industrial	Bases de combate a incêndios industriais e emergências
	Instalações de segurança e controle de acesso ao perímetro industrial

Atividades consideradas Usos Incompatíveis

Categoria	Atividade
Atividades Residenciais	Qualquer tipo de moradia, incluindo residências unifamiliares e multifamiliares
Atividades com Afluência de Público	Centros comerciais, shoppings, mercados
	Escolas, universidades, creches
	Hospitais, clínicas, postos de saúde
	Igrejas, templos, locais de culto
	Parques de diversão, centros esportivos, e áreas de lazer
Atividades Comerciais Médias e Leves	Lojas de varejo, supermercados, farmácias
	Restaurantes, bares, lanchonetes
	Serviços de conveniência e pequenos comércios
Atividades de Entretenimento	Cinemas, teatros, casas de shows, boates
	Salões de festas, casas de eventos
Atividades Industriais Perigosas	Indústrias que manipulam materiais radioativos ou explosivos
	Fábricas de produtos inflamáveis de alto risco

	Usinas nucleares ou qualquer outra instalação com potencial elevado de poluição ou risco ambiental
Atividades que Gerem Ruído Excessivo	Estúdios de gravação, eventos de grande porte que gerem poluição sonora
Atividades com Grande Concentração de Veículos Leves	Estacionamentos ou centros de distribuição para veículos de passeio e leve uso comercial

ANEXO III – Atividades consideradas Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Atenção Ecológica (ZAE)

Atividades consideradas Usos Compatíveis

Categoria	Atividade
Preservação Ambiental	Áreas de conservação e reservas naturais
	Projetos de reflorestamento e recuperação de áreas degradadas
	Estações de tratamento de água e conservação de mananciais
Lazer e Recreação	Parques urbanos e trilhas ecológicas
	Jardins botânicos e hortos florestais
	Áreas para piqueniques e espaços de convivência ao ar livre
Educação e Conscientização Ambiental	Centros de educação ambiental
	Museus e centros de interpretação da natureza
	Programas de voluntariado para preservação ambiental
Pesquisa e Monitoramento Ambiental	Estações de monitoramento da qualidade do ar, água e solo
	Laboratórios de pesquisa ambiental (desde que tenham impacto mínimo)
	Projetos de observação da vida silvestre
Infraestrutura de Baixo Impacto	Trilhas de caminhada e ciclovias de baixo impacto ambiental
	Infraestrutura básica de apoio ao visitante, como banheiros ecológicos e pequenos quiosques
Atividades de Baixo Impacto	Agricultura sustentável e orgânica
	Áreas de permacultura e agrofloresta
	Programas de compostagem e reciclagem
Residencial	Residencial unifamiliar, cuja área do imóvel tenha fração superior a 50% em zona diferente da ZAE

Atividades consideradas Usos Incompatíveis

Categoria	Atividade
Atividades Industriais	Indústrias de qualquer porte, especialmente aquelas que geram resíduos ou poluentes
	Usinas de energia, exceto aquelas com baixo impacto ambiental (como solar ou eólica)
	Fábricas de produtos químicos, petroquímicos, ou congêneres
Atividades Comerciais de Grande Porte	Shopping centers, grandes centros comerciais
	Supermercados, hipermercados, e lojas de departamento
Atividades de Alto Tráfego	Terminais rodoviários, ferroviários, ou portuários
	Garagens de ônibus ou caminhões
Atividades Residenciais Incompatíveis	Residências unifamiliares ou multifamiliares cuja área do imóvel esteja integralmente dentro da ZAE
Atividades de Entretenimento e Aglomeração	Casas de shows, boates, cinemas, teatros
	Parques de diversão, estádios, ou qualquer atividade que gere grande afluência de público
Atividades de Extração e Mineração	Extração de minerais, pedreiras, ou qualquer atividade de mineração
	Exploração de recursos naturais que comprometam a integridade ambiental
	Depósitos de lixo ou aterros sanitários

Atividades Degradadoras	Poluentes ou	Qualquer atividade que implique desmatamento, poluição dos recursos hídricos, ou degradação do solo

ANEXO IV – Atividades consideradas Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Atenção Urbanística - Controle (ZAU-C)

Atividades consideradas Usos Compatíveis

Categoria	Atividade
Residencial de Baixa Densidade	Loteamentos e moradias unifamiliares com planejamento urbano voltado para a compatibilidade de vizinhança
Lazer e Recreação	Parques, praças e áreas de lazer que promovam a aprazibilidade da paisagem e incentivem a sociabilidade
Serviços Comunitários	Pequenos centros comunitários, bibliotecas, e espaços de convivência para atividades sociais e culturais
Infraestrutura de Baixo Impacto	Infraestruturas para mobilidade urbana, como ciclovias, calçadas seguras, e pequenas vias de acesso
Comércio e Serviços de Baixo Impacto	Pequenos comércios locais, como padarias, farmácias, e mercearias, que atendam às necessidades básicas da vizinhança
Educação e Saúde de Pequeno Porte	Creches, escolas de educação infantil e básica, postos de saúde e clínicas de atendimento primário
Espaços de Uso Público e Cultural	Áreas para feiras, mercados de agricultores, eventos culturais ao ar livre que incentivem a interação social

Atividades consideradas Usos Incompatíveis

Categoria	Atividade
Atividades Industriais	Qualquer tipo de indústria, especialmente aquelas de médio ou grande porte
	Fábricas e instalações de manufatura que gerem ruído, poluição ou tráfego pesado
Atividades Comerciais de Grande Porte	Shopping centers, hipermercados, e grandes lojas de departamento
	Centros de distribuição e logística de grande porte
Atividades com Alto Tráfego de Veículos	Terminais de ônibus, garagens de veículos pesados, e estacionamentos de grande escala
Residenciais de Alta Densidade	Prédios de apartamentos de grande altura ou condomínios fechados com alta densidade
Atividades de Entretenimento de Grande Porte	Casas de shows, boates, estádios, ou qualquer estabelecimento que gere grande afluência de público
Atividades Comerciais Incompatíveis	Bares, casas noturnas, e estabelecimentos de entretenimento noturno com potencial de gerar distúrbios à vizinhança
Atividades que Degradam a Paisagem	Depósitos de lixo, sucatas, e atividades que comprometam a estética urbana e a aprazibilidade da paisagem
Atividades Perigosas ou Insalubres	Armazéns de materiais perigosos, postos de gasolina, e instalações que apresentem risco à segurança urbana

ANEXO V – Atividades consideradas Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Atenção Urbanística - Social (ZAU-S)

Atividades consideradas Usos Compatíveis

Categoria	Atividade
Residencial	Habitação unifamiliar e multifamiliar, incluindo conjuntos habitacionais de interesse social
	Loteamentos e moradias voltadas para famílias de baixa e média renda
Comércio Leve e Médio	Pequenos mercados, mercearias, padarias
	Farmácias, lojas de conveniência, e pequenos comércios locais
Serviços Leves e Médios	Salões de beleza, oficinas de reparo leve (como sapatarias e alfaiatarias)
	Clínicas médicas, odontológicas e veterinárias de pequeno porte
	Escritórios de serviços profissionais, como contabilidade, advocacia e consultorias
Educação e Saúde Comunitária	Creches, escolas de educação infantil e básica, postos de saúde e centros comunitários
Lazer e Espaços Públicos	Praças, parques e áreas de lazer público
	Centros comunitários e espaços para atividades culturais e esportivas
Infraestrutura de Apoio Comunitário	Infraestrutura básica de apoio à comunidade, como centros de distribuição de água e energia
	Equipamentos urbanos que promovam a qualidade de vida e o bem-estar dos moradores

Atividades consideradas Usos Incompatíveis

Categoria	Atividade
Atividades Industriais	Qualquer tipo de indústria, independentemente do porte
	Fábricas, plantas de produção, e instalações de manufatura
Atividades Logísticas	Centros de distribuição, armazéns de grande porte, e instalações logísticas
	Terminais de carga e descarga, depósitos de veículos pesados
Comércio de Grande Porte	Shopping centers, hipermercados, e grandes lojas de departamento
	Supermercados de grande porte
Atividades com Alto Tráfego de Veículos	Terminais rodoviários, garagens de ônibus, e estacionamentos de grande escala
Entretenimento de Grande Porte	Casas de shows, boates, estádios, e quaisquer estabelecimentos que gerem grande afluência de público
Atividades Perigosas ou Insalubres	Armazéns de materiais perigosos, postos de gasolina, e depósitos de lixo
Atividades que Geram Poluição	Instalações que produzam poluição sonora, atmosférica, ou visual significativa
Infraestrutura de Grande Impacto	Usinas de energia (exceto solar ou eólica de pequeno porte), estações de tratamento de resíduos industriais

ANEXO VI – Atividades consideradas Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Estimulo ao Desenvolvimento (ZED)

Atividades consideradas Usos Compatíveis

Categoria	Atividade
Apoio Logístico	Centros de distribuição e armazéns de médio e grande porte
	Terminais de carga e descarga para transporte rodoviário, ferroviário, ou aéreo
	Estações de armazenamento e manuseio de contêineres
Comércio Médio e Pesado	Lojas de materiais de construção, depósitos e atacadistas
	Supermercados de grande porte e centros de distribuição de produtos alimentícios
	Comércio de defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes e corretivos do solo
Serviços Técnicos e Industriais	Concessionárias de veículos pesados e máquinas industriais
	Oficinas de manutenção de veículos pesados e maquinário industrial
	Empresas de transporte e logística, incluindo garagens para frotas de caminhões
	Estações de serviços para veículos pesados (postos de combustível, oficinas de reparo)
Infraestrutura de Suporte	Infraestruturas de suporte, como centrais de distribuição de energia e água para operações logísticas
	Centros administrativos e escritórios para gerenciamento das operações logísticas e comerciais
Educação e Treinamento Técnico	Centros de treinamento técnico e profissional voltados para as áreas de logística e comércio
Segurança Urbana e Ambiental	Instalações de segurança, como postos de vigilância e controle de acesso
	Áreas para gestão de resíduos industriais e comerciais, desde que estejam em conformidade com as normas ambientais

Atividades consideradas Usos Incompatíveis

Categoria	Atividade
Atividades Residenciais	Qualquer tipo de moradia, incluindo residências unifamiliares e multifamiliares
Comércio Leve e de Conveniência	Pequenos comércios, como padarias, farmácias, e lojas de conveniência
	Bares, restaurantes e cafés voltados para o público em geral
Atividades de Entretenimento de Grande Afluência	Casas de shows, cinemas, teatros, e outros estabelecimentos de entretenimento com grande afluência de público
Serviços Públicos de Grande Afluência	Escolas, hospitais, clínicas, e centros comunitários
Atividades de Lazer	Parques, praças, áreas de lazer e recreação
Indústrias Pesadas e Poluentes	Fábricas que emitem altos níveis de poluição, como indústrias químicas e petroquímicas
	Usinas de energia com alto impacto ambiental, como termelétricas ou nucleares
	Armazéns de produtos inflamáveis, explosivos, ou tóxicos

Atividades Perigosas ou de Alto Risco	Depósitos de resíduos perigosos ou atividades de manipulação de materiais radioativos
Atividades Culturais e de Reunião Pública	Museus, galerias de arte, centros de convenções, ou qualquer atividade que envolva aglomeração de pessoas
Agricultura e Atividades Rurais	Cultivos agrícolas, criação de animais, e outras atividades agropecuárias

ANEXO VII – Atividades consideradas Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Estímulo à Urbanização - Central (ZEU-C)

Atividades consideradas Usos Compatíveis

Categoria	Atividade
Atividades Residenciais	Qualquer tipo de moradia, incluindo residências unifamiliares e multifamiliares
Comércio e Serviços de Médio e Grande Porte	Supermercados, lojas de departamento, e centros comerciais Escritórios comerciais, bancos, e agências de serviços financeiros Restaurantes, bares, e cafés que atendam tanto a moradores quanto a visitantes
Educação e Saúde	Escolas, universidades, e centros de formação profissional Clínicas médicas, odontológicas, e hospitais de porte médio
Serviços Públicos e Institucionais	Sedes de órgãos governamentais, delegacias, e postos de saúde Bibliotecas, centros culturais, e museus
Lazer e Entretenimento	Cinemas, teatros, e centros de entretenimento de porte médio Academias, centros esportivos, e áreas de lazer urbanas
Infraestrutura Urbana	Estações de transporte público, estacionamentos públicos, e centros de mobilidade urbana Infraestrutura de suporte, como redes de água, esgoto, energia elétrica, e telecomunicações
Comércio de Conveniência e Serviços Leves	Lojas de conveniência, farmácias, e pequenas lojas de varejo Serviços de reparo leve, como sapatarias, lavanderias e chaveiros. Serão aceitos comércio de pequeno porte de defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes e corretivos do solo, somente os localizados a partir da Rua Dois para frente, no sentido sul, os imóveis locados com frente para a Rua Um).

Atividades consideradas Usos Incompatíveis

Categoria	Atividade
Indústrias de Médio e Grande Porte	Fábricas, plantas de produção, e instalações industriais que gerem ruído, poluição ou tráfego pesado Indústrias químicas, petroquímicas, e outras atividades industriais de alto impacto
Logística e Armazenamento de Grande Porte	Centros de distribuição, armazéns de grande porte, e terminais de carga e descarga Depósitos e pátios de manobra para veículos pesados
Agricultura e Atividades Rurais	Qualquer tipo de cultivo agrícola, pecuária, ou atividades de caráter rural
Comércio e Serviços de Pequeno Porte (Isolados)	Pequenos quiosques, lojas de conveniência isoladas, ou atividades que não contribuam para o adensamento urbano
Atividades de Entretenimento de Grande Porte	Estádios, arenas, e casas de shows de grande capacidade
	Armazéns de materiais inflamáveis, explosivos ou tóxicos

Instalações Perigosas ou de Alto Risco	Qualquer instalação que apresente risco elevado à segurança urbana ou ambiental
Infraestrutura de Grande Impacto Ambiental	Usinas de energia de grande porte (exceto renováveis de pequeno porte), estações de tratamento de resíduos industriais
Atividades de Baixa Intensidade Urbana	Atividades que não promovam o uso eficiente da infraestrutura urbana disponível, como grandes áreas verdes sem uso definido

ANEXO VIII – Atividades consideradas Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Estímulo à Urbanização - Expansão (ZEU-E)

Atividades consideradas Usos Compatíveis

Categoria	Atividade
Residencial	Desenvolvimento de loteamentos e conjuntos habitacionais de baixa a média densidade
	Construção de moradias unifamiliares e multifamiliares adaptadas à infraestrutura disponível
	Condomínios residenciais que promovam a integração com o entorno
Comércio e Serviços Leves e Médios	Pequenos e médios estabelecimentos comerciais, como mercearias, padarias, farmácias
	Escritórios profissionais e serviços leves, como consultórios médicos, contabilidades, e advocacias
	Restaurantes, cafés, e lanchonetes que servem à comunidade local
Educação e Saúde Comunitária	Creches, escolas de educação básica e postos de saúde
	Centros comunitários e de apoio social que incentivem a sociabilidade da vizinhança
Lazer e Espaços Públicos	Praças, parques, e áreas de lazer que promovam a qualidade de vida e a aprazibilidade da paisagem
	Espaços esportivos e culturais de pequeno a médio porte
Infraestrutura Urbana de Apoio	Infraestruturas de suporte, como redes de água, esgoto, energia, e telecomunicações
	Pequenas centrais de serviços urbanos, como unidades de segurança e vigilância
Comércio de Conveniência	Lojas de conveniência, farmácias, e serviços locais que atendam às necessidades imediatas da população
	Pequenos centros comerciais integrados ao tecido urbano, que respeitem a escala do entorno
Transporte e Mobilidade Urbana	Infraestruturas para transporte público e mobilidade urbana, como ciclovias e calçadas seguras
	Estacionamentos públicos de pequeno porte para suporte ao comércio e serviços locais

Atividades consideradas Usos Incompatíveis

Categoria	Atividade
Indústrias de Médio e Grande Porte	Qualquer tipo de fábrica ou planta industrial que gere ruído, poluição ou tráfego pesado
	Instalações industriais de transformação, como metalurgia, petroquímica, ou de produtos químicos
Logística e Armazenamento de Grande Porte	Centros de distribuição, armazéns de grande escala, e terminais de carga e descarga
	Depósitos de veículos pesados e pátios de manobra
Atividades com Alto Tráfego de Veículos	Terminais rodoviários, garagens de ônibus, e estacionamentos de grande escala
Comércio de Grande Porte	Shopping centers, hipermercados, e grandes lojas de departamento que não estejam integrados ao tecido urbano

	Supermercados de grande porte que possam gerar tráfego elevado e desconectar o entorno urbano
Atividades de Entretenimento de Grande Afluência	Estádios, arenas, e casas de shows de grande capacidade
Atividades Residenciais de Alta Densidade	Prédios de apartamentos de grande altura que não respeitem a escala e a característica do entorno
Atividades de Baixa Intensidade Urbana	Áreas verdes extensas sem uso definido ou que não promovam a integração com a malha urbana
Instalações Perigosas ou de Alto Risco	Armazéns de materiais inflamáveis, explosivos, ou tóxicos Qualquer instalação que apresente risco elevado à segurança urbana ou ambiental
Atividades que Degradam a Paisagem	Depósitos de sucata, estações de tratamento de resíduos industriais, ou qualquer atividade que comprometa a aprazibilidade da paisagem

ANEXO IX – Atividades consideradas Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Estímulo à Urbanização - Residencial (ZEU-R)

Atividades consideradas Usos Compatíveis

Categoria	Atividade
Residencial de Média e Alta Densidade	Prédios de apartamentos e condomínios residenciais adaptados à capacidade da infraestrutura disponível
	Conjuntos habitacionais de baixa a média densidade, como vilas e condomínios horizontais
Comércio e Serviços de Pequeno e Médio Porte	Lojas de conveniência, mercearias, farmácias, e pequenos mercados
	Escritórios profissionais e serviços leves, como consultórios médicos, advocacias, e contabilidades
	Restaurantes, cafés, e lanchonetes que servem à comunidade local
Educação e Saúde Comunitária	Creches, escolas de educação básica, e centros de ensino de médio porte
	Clínicas médicas, odontológicas, e postos de saúde
Lazer e Espaços Públicos	Praças, parques, e áreas de lazer que promovam a qualidade de vida e a aprazibilidade da paisagem
	Centros comunitários e culturais que incentivem a sociabilidade da vizinhança
Infraestrutura Urbana de Apoio	Redes de água, esgoto, energia elétrica, e telecomunicações adaptadas ao adensamento desejado
	Infraestruturas de transporte público, como estações de ônibus e ciclovias
Comércio de Conveniência e Serviços Leves	Salões de beleza, academias, e serviços de reparo leve, como sapatarias e lavanderias
	Pequenos centros comerciais integrados ao tecido urbano que respeitem a escala do entorno
Transporte e Mobilidade Urbana	Infraestruturas para pedestres, como calçadas seguras, e ciclovias
	Estacionamentos públicos de pequeno porte que atendam ao comércio e serviços locais

Atividades consideradas Usos Incompatíveis

Categoria	Atividade
Indústrias de Médio e Grande Porte	Qualquer tipo de fábrica ou planta industrial que gere ruído, poluição, ou tráfego pesado
	Instalações industriais de transformação, como metalurgia e petroquímica
Logística e Armazenamento de Grande Porte	Centros de distribuição, armazéns de grande escala, e terminais de carga e descarga
	Depósitos e pátios de manobra para veículos pesados
Comércio de Grande Porte	Shopping centers, hipermercados, e grandes lojas de departamento que não estejam integrados ao tecido urbano
	Supermercados de grande porte que possam gerar tráfego elevado e desconectar o entorno urbano
Atividades com Alto Tráfego de Veículos	Terminais rodoviários, garagens de ônibus, e estacionamentos de grande escala

Atividades de Entretenimento de Grande Afluência	Estádios, arenas, e casas de shows de grande capacidade
Atividades Residenciais de Baixa Densidade	Moradias unifamiliares isoladas que ocupem grandes áreas e não contribuem para o adensamento desejado
Instalações Perigosas ou de Alto Risco	Armazéns de materiais inflamáveis, explosivos, ou tóxicos Qualquer instalação que apresente risco elevado à segurança urbana ou ambiental
Atividades que Degradam a Paisagem	Depósitos de sucata, estações de tratamento de resíduos industriais, ou qualquer atividade que comprometa a aprazibilidade da paisagem
Agricultura e Atividades Rurais	Cultivos agrícolas, pecuária, ou qualquer atividade de caráter rural

1. Identificação do Empreendimento

- **Nome do Empreendimento**: [Nome do empreendimento]
- **Endereço**: [Localização do empreendimento]
- **Proprietário/Responsável**: [Nome do responsável]
- **Natureza do Empreendimento**: [Exemplo: Comercial, Residencial, Industrial, Religioso, Recreativo]
- **Área Total**: [Área em m²]
- **Número de Pavimentos**: [Número de pavimentos]
- **Capacidade de Ocupação**: [Capacidade máxima de ocupação]

2. Caracterização do Entorno

- **Descrição da Vizinhança**:
  Descrever as características predominantes da vizinhança (ex. residencial, comercial, misto).
- **Infraestrutura Existente**:
  Identificar as principais vias de acesso, disponibilidade de transporte público, serviços de água, esgoto, energia, etc.
- **Usos e Atividades Próximas**:
  Descrever os usos predominantes na área circunvizinha (ex. residências, escolas, hospitais, comércio, etc.).

3. Descrição do Empreendimento

- **Atividade Principal:**
  Descrever a atividade principal do empreendimento.
- **Horário de Funcionamento**:
  Especificar os horários de operação do empreendimento.
- **Fluxo de Pessoas e Veículos:**
  Estimar o número de pessoas e veículos que circularão no empreendimento diariamente.

4. Potenciais Impactos

Impacto sobre o Tráfego:
Analisar se haverá um aumento significativo no tráfego local, especialmente nos horários de pico. Propor medidas de mitigação, se necessário.
Impacto sobre o Meio Ambiente:
Identificar possíveis impactos ambientais, como geração de resíduos, poluição sonora, visual ou atmosférica. Sugerir estratégias para mitigação.
Impacto sobre a Segurança:
Avaliar se o empreendimento pode gerar algum tipo de insegurança para a vizinhança (ex. aumento de ruído, fluxo de pessoas). Propor soluções.

---

5. Propostas de Mitigação

- **Medidas para Redução de Impacto no Tráfego**:
  Propostas de adequação de acesso, estacionamento, sinalização, entre outros.
- **Gestão Ambiental**:
  Plano de gerenciamento de resíduos, medidas para controle de ruído, estratégias de paisagismo, etc.
- **Segurança e Convivência Urbana**:
  Propostas de medidas para garantir a segurança e o bem-estar da comunidade local, como monitoramento por câmeras, iluminação adequada, etc.

---

6. Consulta e Participação da Comunidade

- **Consulta à Comunidade**:
  Descrever como a comunidade local foi consultada, por exemplo, através de reuniões, enquetes ou entrevistas.
- **Principais Preocupações e Sugestões dos Moradores**:
  Resumo das principais preocupações levantadas pelos moradores e como o empreendimento pretende abordá-las.

---

7. Considerações Finais

- **Conclusão sobre a Viabilidade do Empreendimento**:
  Resumo da análise de viabilidade do empreendimento no contexto urbano e ambiental.
- **Assinaturas**:
  Assinatura do responsável técnico pelo EIV e do proprietário/responsável pelo empreendimento.

Anexos

- Planta de Localização;
- Croquis do Empreendimento;
- Relatório Fotográfico do Entorno;
- ART/RRT ou TRT do Responsável Técnico pelo EIV.

Este modelo simplificado de EIV é adequado para empreendimentos de pequeno porte e visa garantir que a implantação do empreendimento seja feita de maneira harmônica com a vizinhança, respeitando o ambiente urbano e a comunidade local.

Anexo XI – Formulário de Consulta à Comunidade

---

1. Informações do Participante

- **Nome Completo**: _____
- **Endereço**: _____
- **Telefone**: _____
- **E-mail**: _____

Relação com o Local do Empreendimento:
( ) Morador
( ) Comerciante
( ) Proprietário de Imóvel
( ) Outro: _____

---

2. Informações sobre o Empreendimento

- **Nome do Empreendimento**: _____
- **Localização do Empreendimento**: _____
- **Data da Consulta**: _____
- **Local da Consulta**: _____

---

3. Percepções sobre o Empreendimento

Você foi informado adequadamente sobre o empreendimento?
( ) Sim
( ) Não

Qual a sua opinião geral sobre o empreendimento proposto?
( ) Totalmente favorável
( ) Favorável com ressalvas
( ) Indiferente
( ) Desfavorável
( ) Totalmente desfavorável

Quais aspectos do empreendimento você considera mais positivos?
( ) Geração de empregos
( ) Valorização imobiliária
( ) Melhoria na infraestrutura local
( ) Oferta de novos serviços/comércio
( ) Outros: _____

Quais aspectos do empreendimento você considera mais preocupantes?
( ) Impacto no tráfego
( ) Aumento do ruído
( ) Mudança na paisagem urbana
( ) Impacto ambiental
( ) Segurança
( ) Outros: _____

4. Sugestões e Comentários

1. **Você tem alguma sugestão para melhorar o projeto do empreendimento?**

2. **Há algo mais que gostaria de comentar ou sugerir sobre o empreendimento?**

5. Participação na Consulta

Você participou da reunião de consulta à comunidade?
( ) Sim
( ) Não

Se não participou, por favor, indique o motivo:
( ) Não fui informado(a)
( ) Não pude comparecer no horário
( ) Não achei necessário
( ) Outro motivo: _____

---

6. Autorização para Contato Futuro

Você autoriza a equipe do empreendimento a entrar em contato para fornecer atualizações ou solicitar mais opiniões?
( ) Sim
( ) Não

---

7. Assinatura

- **Assinatura do Participante**: _____
- **Data**: //____

Observações Finais

- Este formulário é parte da consulta à comunidade referente ao [Nome do Empreendimento], localizado em [Localização]. As informações coletadas serão utilizadas para garantir que o projeto considere as preocupações e sugestões da comunidade local.

Este formulário pode ser utilizado durante as consultas à comunidade para coletar informações e opiniões dos participantes, garantindo que a voz da comunidade seja ouvida e considerada na implementação do empreendimento.

Publicado e dado ciência nesta data.

Secretaria Municipal de Administração e Planejamento de Água Boa-MT, em 04 de setembro de 2024.

ANA PAULA ALMEIDA NAVES

Secretária Adjunta De Planejamento

ADMINSITRAÇÃO
PORTARIA MUNICIPAL Nº 498, DE 06 DE SETEMBRO DE 2024.

"READAPTA SERVIDORA PÚBLICA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO, Prefeito do Município de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, considerando o que lhe faculta o Artigo 80, inciso VI, da Lei Orgânica, art. 33 e *parágrafo único*, art. 34 e 36 da Lei Complementar nº 188/2023;

CONSIDERANDO, o RECEITUÁRIO – Relatório Médico, expedido pelo Dr. Pedro Hernesto, Ortopedista e Traumatologista de 28 de agosto de 2024;

CONSIDERANDO, o PARECER JUNTA MÉDICA – PONTUAL da Secretaria Municipal de Saúde de Água Boa/MT emitido em 05 de setembro de 2024;

CONSIDERANDO, que a enfermidade está comprovada, Receituário - Relatório Médico, formulado pelo Dr. Pedro Hernesto, Ortopedista e Traumatologista CRM-GO 20318, no qual recomenda que a paciente necessita de mudança das atividades laboriais por 180 dias, CID: M72.2, M629, M255 e M54;

R E S O L V E:

Art. 1º - Fica concedida a **READAPTAÇÃO** profissional da servidora Pública Municipal, Senhora **SARA GLEIVIANE CARDOSO MARTINS**, matrícula nº 3164.1, efetiva no Cargo APOIO ADM. EDUCACIONAL – NUTRIÇÃO/30h, lotada na Secretaria Municipal de Educação, Município de Água Boa/MT, pelo **período de 180 (cento e oitenta) dias, a partir do dia 28/08/2024.**

Art. 2º - A servidora em readaptação continuará suas atividades como auxiliar de nutrição em serviços leves e condizentes com seu estado de saúde, junto a Escola Municipal Guarujá - Secretaria Municipal de Educação, com vencimentos e carga horária do cargo efetivo.

Parágrafo Único: o não cumprimento do previsto no caput deste artigo resultará no imediato retorno às atividades do cargo de origem.

Art. 3º - Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos à 28/08/2024.

REGISTRA-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA, AOS 06 DE SETEMBRO DE 2024.

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO

Prefeito Municipal

CLERIA WAGNER

Secretária Municipal de Educação

SEBASTIÃO ANTONIO LOPES

Secretário Municipal de Administração e Planejamento

Publicado e dado ciência nesta data.

Secretaria Mun. De Administração e Planejamento de Água Boa, em 06 de setembro 2024.

ANA PAULA ALMEIDA NAVES

Secretaria Adjunta de Planejamento

ADMINSITRAÇÃO
PORTARIA MUNICIPAL Nº 491, DE 04 DE SETEMBRO DE 2024

"DISPÕE SOBRE A CONCESSÃO DE LICENÇA MATERNIDADE A SERVIDORA PÚBLICA MUNICIPAL, QUE ESPECIFICA".

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO, Prefeito do Município de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, considerando o que lhe faculta o Artigo 80, inciso VI da Lei Orgânica do Município e o art. 87, da Lei Complementar 188/2023;

CONSIDERANDO o atestado médico expedido, pelo Dr. Humberto Jesus Romio CRM TM 4355, em 02/09/2024;

R E S O L V E:

Art. 1º - CONCEDER Licença Maternidade de 180 (cento e oitenta) dias à Servidora Pública Municipal, Srª **JAQUELINE HENICKA SCHONS**, matricula nº 6982.10, contratada através de processo seletivo simplificado para o cargo de Professora/40h, com lotação na Secretaria Municipal de Educação – Prefeitura Municipal de Água Boa.

Parágrafo Único: O período da licença maternidade compreende o período de 02/09/2024 à 28/02/2025.

Art. 2º - Esta Portaria entra em vigor com data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

REGISTRA-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA-MT, AOS 04 DE SETEMBRO DE 2024.

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO

Prefeito Municipal

SEBASTIÃO ANTONIO LOPES

Secretário Municipal de Administração e Planejamento

Publicado e dado ciência nesta data.

Secretaria Municipal de Administração e Planejamento de Água Boa-MT, em 04 de setembro de 2024.

ANA PAULA ALMEIDA NAVES

Secretária Adjunta de Planejamento

ADMINSITRAÇÃO
DECRETO MUNICIPAL Nº 4371, DE 09 DE SETEMBRO DE 2024

"Regulamenta os Usos do Solo Urbano na Macrozona Urbana de Água Boa em conformidade com a Lei Complementar nº 179 de 26 de dezembro de 2022, e dá outras providências."

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO, Prefeito do Município de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica do Município; e

CONSIDERANDO a Lei Complementar nº 179, de 26 de dezembro de 2022 que *"Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento de Água Boa e dá outras providências"*, alterada pela Lei Complementar nº 210, de 08 de maio de 2024;

DECRETA:

TÍTULO I

DO OBJETO

Art. 1º - Ficam regulamentados os usos do solo urbano na Macrozona Urbana de Água Boa, que estão divididas em 09 (nove) categorias de zonas:

I - Zona de Segurança Aeroportuária (ZSA)

II - Zona de Segurança Industrial (ZSI)

III - Zona de Atenção Ecológica (ZAE)

IV - Zona de Atenção Urbanística - Controle (ZAU-C)

V - Zona de Atenção Urbanística - Social (ZAU-S)

VI - Zona de Estímulo ao Desenvolvimento (ZED)

VII - Zona de Estímulo à Urbanização - Central (ZEU-C)

VIII - Zona de Estímulo à Urbanização - Expansão (ZEU-E)

IX - Zona de Estímulo à Urbanização - Residencial (ZEU-R)

Art. 2º - Para efeitos deste Decreto, são estabelecidas as seguintes definições de porte:

I - Pequeno Porte são estabelecimentos com área construída inferior a 1000 m²;

II - Médio Porte são os estabelecimentos com área construída entre 1000 m² e 5000 m²;

III - Grande Porte são os estabelecimentos com área construída igual ou superior a 5000 m²;

TÍTULO II

ZONA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ZSA)

Art. 3º - A Zona de Segurança Aeroportuária (Z.S.A.), possui cunho estratégica e preferência de uso logísticos, tem por princípios a manutenção eficiente operacional e gerencial dos meios de transportes aéreos, e a segurança ambiental, sendo vedada atividades residenciais, atividades com afluência de público e atividades industriais poluente, ou congêneres, obedece aos seguintes parâmetros urbanísticos e edilícios:

I - Área mínima do lote: 50.000,00 m².

II - Frente mínima do lote: 200,00m

III - Percentual de área para Equipamento Público Comunitário: mínimo de 0%.

IV - Percentual de área para Área Livre de Uso Público: igual 0%.

V - Coeficiente de Adensamento Construtivo: igual 0,5.

VI - Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: igual 0 (zero).

VII - Taxa de Ocupação Habitável Máximo: igual 15%.

VIII - Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: não se aplica.

IX - Afastamento Frontal Mínimo: 10,00 m.

X - Afastamentos Laterais Mínimos: 3,00 m.

Art. 4º - São considerados Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Segurança Aeroportuária (ZSA) as atividades descritas no Anexo I deste Decreto.

TÍTULO III

ZONA DE SEGURANÇA INDUSTRIAL (ZSI)

Art. 5º - A Zona de Segurança Industrial (ZSI), de caráter industrial, com localização estratégica, tem como princípios a eficiência operacional e gerencial, sendo vedada atividades residenciais, atividades com afluência de públicos e atividades de comércio médio e leve, ou congêneres, devendo obedecendo os seguintes parâmetros urbanísticos e edilícios:

I - Área mínima do lote: 2.000,0 m².

II - Frente mínima do lote: 50,00m.

III - Percentual de área para Equipamento Público Comunitário: mínimo de 5%.

IV - Percentual de área para Área Livre de Uso Público: 5%.

V - Coeficiente de Adensamento Construtivo: igual 1,0.

VI - Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: igual 0 (zero).

VII - Taxa de Ocupação Habitável Máximo: igual 80%.

VIII - Taxa de Ajardinamento Mínimo do Lote: 10%.

IX - Afastamento Frontal Mínimo: 10,00m.

X - Afastamentos Laterais Mínimos: 5,00m.

Art. 6º - São considerados Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Segurança Industrial (ZSI) as atividades descritas no Anexo II deste Decreto.

TÍTULO IV

ZONA DE ATENÇÃO ECOLÓGICA (ZAE)

Art. 7º - A Zona de Atenção Ecológica (ZAE), de cunho ambiental dentro da Macrozona Urbana, com localização estratégica, positiva à qualidade de vida e as boas condições ambientais, tem como princípios a segurança biológica e hídrica, prioritariamente destinadas à preservação ambiental e atividades de lazer e recreação.

§ 1º - São vedadas atividades com afluência de público, comércio leve, médio e pesado.

§ 2º - Constitui exceção para a proibição estabelecida quando o lote urbano e/ou construção residencial, cuja área do imóvel esteja com fração superior a 50% deste em zona diferente de ZAE, obedecendo os índices urbanísticos de cada zona acometida para as respectivas parcelas de área e respeitando imperiosamente as Áreas de Preservação Permanentes e outros componentes ambientais amparados por lei municipal, estadual ou federal, bem como estar ligado a um sistema de tratamento de esgotamento sanitário ambientalmente correto.

§ 3º - São parâmetros urbanísticos e edilícios para ZAE:

I - Área mínima do lote: não se aplica.

II - Frente mínima: não se aplica.

III - Percentual de área para Equipamento Público Comunitário: mínimo de 15%.

IV - Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 30%.

V - Coeficiente de Adensamento Construtivo: 1,0.

VI - Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: igual 0 (zero).

VII - Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 50%.

VIII - Taxa de Ajardinamento Mínimo do Lote: 30%.

IX - Afastamento Frontal Mínimo: 3,00m

X - Afastamentos Laterais Mínimos: 1,50m.

Art. 8º - São considerados Usos Compatíveis e Incompatíveis para Zona de Atenção Ecológica (ZAE) as atividades descritas no Anexo III deste Decreto.

TÍTULO V

ZONA DE ATENÇÃO URBANÍSTICA – CONTROLE (ZAU-C)

Art. 9º - A Zona de Atenção Urbanística - Controle (ZAU-C), são zonas destinada a fazer estoque de terras urbanizáveis, sendo imperioso que, para o bom processo de produção de urbanização sejam estabelecidas em regramentos específicos os níveis de prioridade para seu parcelamento, tendo por princípios a compatibilidade de vizinhança, a aprazibilidade da paisagem, a segurança urbana e pedonal e a sociabilidade da vizinhança.

Parágrafo Único: Em havendo manifestação de interesse por parte desses proprietários, seu processo de urbanização será licenciado condicionado a total assunção dos custos da infraestrutura mínima necessária por parte do proponente, devendo obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos e edilícios:

I - Área mínima do lote 200,00m².

II - Frente mínima de 10,00m.

III - Percentual de área para Equipamento Público Comunitário mínimo de 10%.

IV - Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 10%.

V - Coeficiente de Adensamento Construtivo: 0,75.