



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

LEI COMPLEMENTAR Nº 250, de 16 de Julho de 2020.

Dispõe sobre as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Especiais de Interesse Turísticos do Município de Nova Andradina, e dá outras providências

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade regulamentar o uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais de Interesse Turístico, conforme menciona a Lei Complementar Nº 238/2019 deste Município.

Art. 2º As Zonas Especiais de Interesses Turísticos, de conformidade com o Plano Diretor, denominadas ZEITs, são áreas que possuem características peculiares, logo a vocação, a adequação e a potencialidade despertam a necessidade de ações específicas de urbanização e desenvolvimento municipal.

Art. 3º Essas áreas são demarcadas considerando levantamento territorial do município de Nova Andradina, traduzido cartograficamente, por meio de Projeto de Lei Específico.

Art. 4º Havendo sobreposição dessas com Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA, definidas pelo Plano Diretor Municipal, terão precedência as ZEIA, para que sejam atendidas as condições de desenvolvimento sustentável regional.

TÍTULO II DAS DIRETRIZES GERAIS

CAPÍTULO I DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º. A Zona Especial de Interesse Turístico do município de Nova Andradina/MS tem como prioridade de uso de solo a preservação do patrimônio natural e o desenvolvimento do turismo na região, sendo permitidas, de forma controlada, atividades de turismo, lazer e usos residenciais de baixa densidade, tendo como diretrizes:

I - Fazer cumprir as leis ambientais pertinentes;



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Lei Complementar nº 250/2020 Pág. 02

II - Atender a faixa mínima de área de preservação permanente;

III – Obrigatoriedade de licenciamento ambiental.

Art. 6º. São admitidas as seguintes modalidades de uso e ocupação do solo rural nas Zonas Especiais de Interesse Turístico criadas por esta lei:

I – Loteamento de acesso controlado (loteamento fechado)

II – Condomínio de lotes (condomínio fechado)

§1º Os lotes não podem ser inferiores a 200m² (duzentos metros quadrados), com altura máxima de dois pavimentos, taxa de permeabilidade de 30% (trinta por cento).

§2º As áreas em que se pretenda empreender as modalidades de uso e ocupação do solo rural previstas nesta lei serão consideradas, após regular procedimento administrativo, como áreas de urbanização específica.

§3º O fechamento, tanto no loteamento de acesso controlado quanto no condomínio de lotes, poderá ser feito por meios de jardineiras, grades ou muro.

Art. 7º Para efeitos desta Lei, entende-se como:

I - Plano de Loteamento: É o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo;

II - Loteamento de Acesso Controlado: Constitui loteamento de acesso controlado a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

III – Condomínio de Lotes: espécie de condomínio, na qual ocorre o parcelamento do solo, onde se cria unidades imobiliárias vinculadas a uma fração ideal do solo e das áreas comuns. Isso significa que as ruas, praças e as demais áreas de uso comum não são transferidas à propriedade do município, mas continuam sendo propriedade privada, pertencente aos titulares do lote de acordo com a respectiva fração ideal.

Art. 8º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme Lei Federal nº 6766/79, Lei nº 10.932, Código Florestal e Resolução do CONAMA:



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Lei Complementar nº 250/2020 Pág. 03

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPITULO II DAS MODALIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO (Loteamento fechado)

Art. 9º Fica permitida a modalidade de loteamento de acesso controlado para fins turísticos e de lazer, que será utilizado com exclusividade, pelos adquirentes dos lotes.

Art. 10 O loteamento de acesso controlado em ZEIT deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - as Áreas Públicas serão formadas, no mínimo, por:

- a) vias de circulação;
- b) áreas verdes;
- c) áreas institucionais.

II - as áreas públicas serão de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada, salvo casos onde há justificativa técnica plausível descrita no Plano de Loteamento;



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Lei Complementar nº 250/2020 Pág. 04

III - o somatório das áreas de terras destinadas a áreas verdes e áreas institucionais deverá ser de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total a ser parcelada, salvo casos onde há justificativa técnica plausível descrita no Plano de Loteamento;

IV - ao longo das faixas de domínio, das redes de alta tensão, das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 20,00m (vinte metros) de largura;

V - ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa de proteção em cada lado das margens, inclusive áreas alagadiças.

VI - as áreas de preservação permanente - APP ao longo dos cursos d'água deverão obedecer ao estabelecido na Lei Federal N 12651/2012 - Código Florestal, sendo o somatório dessas áreas computado como área pública;

VII - os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente.

VIII - todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, de infraestrutura básica, conforme Lei Federal Nº 6766/1979 de Parcelamento do Solo, composto por, no mínimo, escoamento de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação com revestimento e a marcação das quadras e lotes.

IX - as dimensões de passeio e faixa carroçável das vias internas ao loteamento fechado devem obedecer aos parâmetros estipulados Lei Municipal do Sistema Viário e harmonizar-se com o relevo do local;

X - as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica serão computadas como área de arruamento.

Paragrafo único. Na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

Art. 11 As Áreas Públicas deverão ser objeto de concessão de direito real de uso ou permissão de uso, mediante outorga a uma entidade jurídica organizada na forma de associação de proprietários-moradores.



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Lei Complementar nº 250/2020 Pág. 05

Parágrafo Único. Em um prazo de 90 (noventa) dias, a concessão de direito real de uso ou permissão de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 12. O instrumento de concessão de direito real de uso ou permissão de uso deverá constar todos os encargos da associação de proprietários-moradores relativos aos bens públicos em causa, devendo esta ser, no mínimo, a manutenção e conservação de:

I - arborização de vias;

II - vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;

III - coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio a ser determinado pela prefeitura;

IV - prevenção de sinistros;

V - iluminação de vias pública;

VI - drenagem de águas pluviais;

VII – abastecimento de água potável;

VIII – manutenção de Esgotamento Sanitário;

Parágrafo Único. A associação de proprietários-moradores ficará responsável manutenção e conservação da área institucional dentro do loteamento fechado.

SEÇÃO II DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 13. Fica admitida a implantação de condomínio de lotes, nos termos do artigo 1.358-A e seguintes do Código Civil, nas zonas especiais de interesse turístico, de para fins turísticos e de lazer no município de Nova Andradina/MS.

§1º Cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que existirão também áreas e edificações de uso comum.

§2º O sistema viário, as áreas livres e os equipamentos comunitários integram a fração ideal de domínio dos condôminos.



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Lei Complementar nº 250/2020 Pág. 06

§3º Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de convenção condominial, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilicias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras, o Plano Diretor e esta Lei.

§4º O condomínio de lotes, representado pelo síndico, será responsável pela coleta e destinação do lixo existente no local.

§5º O empreendimento condomínio de lotes obedecerá às mesmas diretrizes gerais e padrão urbanísticos previstas para o loteamento de acesso controlado contido nesta lei, no que for compatível, pois em condomínio de lotes as áreas interna são bens privados.

§6º Toda a estrutura interna do condomínio de lotes é de responsabilidade do empreendedor/proprietário e sua manutenção e conservação é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 14 Atendidas as exigências e aprovado o empreendimento junto ao Município de Nova Andradina, o empreendedor deverá apresentar ao cartório de registro de imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando o registro da instituição condominial;
- II - projeto devidamente aprovado pela municipalidade, contendo:
 - a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;
 - b) planta dos lotes;
 - c) planilha dos custos da realização da infraestrutura.
- III - convenção do condomínio;
- IV - anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável do projeto e execução.

CAPITULO III DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O LOTEAMENTO

Art. 15 Para efetuar a proposta de parcelamento do solo, mediante loteamento de acesso controlado ou condomínio de lotes, o proprietário do imóvel e/ou empreendedor, deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, sob o título de Diretrizes Gerais, que



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Lei Complementar nº 250/2020 Pág. 07

defina as condições para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, o plano de loteamento, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

I - título de propriedade do imóvel;

II - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;

III - certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

V - sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;

VI - cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;

VII - esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;

VIII - plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um por mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;

b) curvas de nível, de metro em metro;

d) orientação magnética e verdadeira do norte, mês e ano do levantamento topográfico;

e) referência de nível;

f) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;

g) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo.



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Lei Complementar nº 250/2020 Pág. 08

IX - outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 16 O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as instituições legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá as Diretrizes Gerais de loteamento, as quais fixarão:

- I - se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- II - as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;
- III - as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município, que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;
- IV - as áreas públicas;
- V - os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos;
- VI - áreas não edificantes, se houver;
- VII - o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;
- VIII - as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias;
- IX - licença prévia ou protocolo de instalação do órgão ambiental competente;
- X - as obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

Parágrafo único. O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 17 As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (dias), a contar do dia de sua expedição, após estarão automaticamente caducas e o processo iniciado arquivado.



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Lei Complementar nº 250/2020 Pág. 09

CAPITULO IV DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 18. Expedidas as diretrizes gerais, o proprietário do imóvel e/ou empreendedor, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento e/ou condomínio de lotes, deverá apresentar requerimento solicitando análise do Plano de Loteamento para a gleba, anexando para esse fim:

I - Projeto de Parcelamento do Solo: apresentado através de desenhos na escala um por mil (1:1000), em duas vias de cópias em papel e uma cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;

c) vias de circulação, existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:

e) Longitudinal: escala horizontal 1:1000 (um por mil);

f) escala vertical: 1:100 (um por cem).

g) Transversal: escala 1:100 (um por cem).

h) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;

i) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de um metro;

j) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;

k) referência de nível;

l) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

m) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Lei Complementar nº 250/2020 Pág. 010

n) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.

II - Quadro Estatístico De Áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) área total do imóvel a ser loteado;
- b) área total do arruamento;
- c) área total dos lotes e quadras;
- d) área total das áreas públicas.

III - Memorial Descritivo do Loteamento em duas vias impressas em papel e uma cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) descrição do loteamento contendo suas características;
- b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
- c) descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;
- d) memorial descritivo de cada lote, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.

IV - Modelo de contrato de compra e venda especificando, entre outras, as seguintes condições:

- a) os compromissos do loteador quanto à execução do plano de loteamento, bem como os prazos previstos para sua execução;
- b) indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar o aceite das obras de infraestrutura básica;
- c) a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no plano de loteamento;
- d) o uso do solo previsto para o lote, segundo previsto nesta Lei;



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Lei Complementar nº 250/2020 Pág. 011

Parágrafo único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos projetos complementares e do projeto de parcelamento do solo devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao CREA.

CAPITULO V DA APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO

Art. 19. Recebidos todos os elementos do plano de loteamento, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 90 (noventa dias), procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§1º. Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

§2º. O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

§3º. Uma vez considerado de acordo com as normas dos órgãos competentes, o Poder Executivo Municipal notificará o proprietário loteador a apresentar 3 (três) cópias em papel e uma em mídia digital do referido plano e a Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares e a licença de instalação e/ou instalação e operação emitida pelo órgão ambiental competente.

Art. 20. De posse dos documentos apresentados, o Poder Executivo Municipal aprovará o plano de loteamento e expedirá o alvará de loteamento, constando as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução.

Art. 21. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento.

Art. 22. Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico da prefeitura e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, o Executivo Municipal publicará o decreto de aprovação do loteamento.



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Lei Complementar nº 250/2020 Pág. 012

TITULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. Em áreas, nas Zonas Especiais de Interesses Turísticos, em que haja iniciado construção, antes desta lei, o empreendedor deverá obedecer aos requisitos contidos nesta lei para regularizar o seu empreendimento.

Art. 24. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando se as disposições em contrário.

Nova Andradina - MS, 16 de julho de 2020.


José Gilberto Garcia
PREFEITO MUNICIPAL

PUBLICADO
DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO
Edição nº 0893
Data 17/07/20