

Diário Oficial do Município de Deodápolis - Criado pela Lei Municipal N. 726/2020

Art. 4º. A aprovação da área discriminada nesta lei como área de Zona de Interesse Turístico no Município de Deodápolis-MS não importa em direito adquirido aos proprietários dos imóveis para desenvolverem o uso e solo com finalidade turística, sujeitando ao cumprimento das legislações pertinentes ao assunto.

Art. 5º. A aprovação de planos, programas e projetos arquitetônicos correlatos a estas áreas deverão ser precedidas de consulta ao órgão de controle urbanístico da Prefeitura, bem como à Agência Municipal de Meio Ambiente, e o Conselho Municipal de Deodápolis-CMD emitirá parecer final referente a área que se enquadra como Zona de Interesse Turístico.

Art. 6º. Poderão ser inseridas novas áreas como área de Zona de Interesse Turístico no Município de Deodápolis-MS, mediante autorização legislativa, após análise das áreas com características peculiares, a vocação, a adequação e a potencialidade de ações específicas de urbanização e desenvolvimento municipal.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

Valdir Luiz Sartor
Prefeito Municipal

LEI MUNICIPAL Nº 0816, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2022.

“Dispõe sobre as diretrizes de uso e ocupação de solo das zonas especiais de interesses turísticos do Município de Deodápolis-MS e dá outras providências”.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, VALDIR LUIZ SARTOR, Prefeito Municipal de Deodápolis, Estado de Mato Grosso do Sul sanciono a seguinte Lei Municipal:

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 definido por lei.

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 o levantamento territorial do Município de Deodápolis, traduzido cartograficamente, por meio de Projeto de Lei específico.

Art. 4º Havendo sobreposição dessas Zonas Especiais 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 Deodápolis tem como prioridade de uso correto 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:

- Fazer cumprir as leis ambientais pertinentes;
- Atender a faixa mínima de área de preservação permanente;
- Obrigatoriedade de licenciamento ambiental.

Art. 6º São admitidas as seguintes modalidades de uso e ocupação do solo rural nas Zonas Especiais de Interesse Turístico-

Diário Oficial do Município de Deodápolis - Criado pela Lei Municipal N. 726/2020

co criadas por esta Lei:
Loteamento de acesso controlado (loteamento fechado);
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 nestas leis 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 meio de jardineiras, grades e muros.

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

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

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

Condomínio de Lotes: Espécie de condomínio a qual ocorre o parcelamento do solo, onde se cria unidades imobiliárias vinculadas a uma fração ideal do solo e das áreas comuns;

Art. 8º Não será permitido o parcelamento de solo para fins urbanos, conforme Lei Federal nº 6.766/79 e Lei nº 10.932, Código Florestal e Resolução do CONAMA:

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

Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública;

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

Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis a edificação;

CAPÍTULO II DAS MODALIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I DOS LOTAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO (Loteamento fechado)

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

Art. 10º O loteamento de acesso controlado em ZEIT deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:
as áreas públicas serão formadas, no mínimo, por:

vias de circulação;

áreas verdes;

áreas institucionais.

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 e com a autorização do Município;
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 e com a autorização do Município;

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, a partir do eixo central;

Diário Oficial do Município de Deodápolis - Criado pela Lei Municipal N. 726/2020

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

as áreas de preservação permanente – APP ao longo dos cursos d'água deverão obedecer ao estabelecido na Lei Federal nº 12651/2012 – Código Florestal, sendo o somatório dessas áreas computado como área pública;

os cursos d'água não poderá ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente;

todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador de infraestrutura básica, conforme Lei Federal nº 6.766/79 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 marcação das quadras e lotes;

As dimensões de passeio e faixa carroçável das vias internas ao loteamento fechado devem obedecer aos parâmetros estipulados na Lei Municipal do sistema viário e harmonizar-se como área de arruamento;

Parágrafo 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 as diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

Art. 11º 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.

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 Serviço de Registro de Imóveis.

Art. 12º 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:

Arborização de vias;

Vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;

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

Prevenção de sinistros;

Iluminação de vias públicas;

Drenagem de águas pluviais;

Abastecimento água potável;

Manutenção de esgotamento sanitário.

Parágrafo único. A associação de proprietários-moradores ficará responsável pela manutenção e conservação da área institucional dentro do loteamento fechado e ainda é de total responsabilidade da associação qualquer dano ambiental que venha a ser causado durante a construção e/ou funcionamento.

SEÇÃO II CONDOMÍNIO DE LOTES

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

§1º Cada lote será considerado unidade autônoma, a ele atribuindo uma fração 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 do domínio dos condomínios.

§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 edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados as legislações municipais.

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

§5º O condomínio de lotes obedecerá às mesmas diretrizes gerais e padrão urbanísticos previstas no loteamento de aces-

Diário Oficial do Município de Deodápolis - Criado pela Lei Municipal N. 726/2020

so controlado contido nesta lei, no que for possível, pois em condomínio de lotes as áreas internas 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. 14º Atendido às exigências e aprovado o empreendimento junto ao Município de Deodápolis, o empreendedor deverá apresentar ao Serviço de Registros de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

Requerimento solicitando o registro de instituição condominial;

Projeto devidamente aprovado pela municipalidade, contendo:

Memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;

Planta dos lotes;

Planilha de custos da realização da infraestrutura.

Convenção do condomínio;

Anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável do projeto e execução.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O LOTEAMENTO

Art. 15º 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 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:

Título de propriedade do imóvel;

Certidão negativa da Fazenda Pública Federal e Municipal, relativas ao imóvel;

Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

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

Sondagem e percolação de solo, apontando o nível de lençol freático;

Cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;

Esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;

As licenças ambientais solicitadas aos órgãos estaduais e federais competentes;

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:

Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

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;

Curvas de nível, de metro em metro;

Orientação magnética e verdadeira do Norte, mês e ano do levantamento topográfico;

Referência de nível;

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 distancias ao imóvel que se pretende parcelar;

Pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo;

Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Localização da via de acesso.

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

Se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;

As características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;

As vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município, que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;

Diário Oficial do Município de Deodápolis - Criado pela Lei Municipal N. 726/2020

As áreas públicas;

Os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos;

Áreas não edificantes, se houver;

O traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;

As áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias;

Licença prévia ou protocolo de instalação do órgão ambiental competente;

As obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução e custos para sua implantação.

Parágrafo único. O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes gerais é de no máximo 90 (noventa) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

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

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 18º 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:

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:

Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

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

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

Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:

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

Vertical: escala 1:100 (um por cem);

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

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;

Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de um metro;

Orientação Geodésica do Norte verdadeira, mês e ano do levantamento topográfico;

Referência de nível;

Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

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

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.

Quadro Estatísticos de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

Área total do imóvel a ser loteado;

Área total do arruamento;

Área total dos lotes e quadras;

Área total das áreas públicas.

Memorial descritivo do loteamento em duas vias impressas em papel e uma cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

Descrição do loteamento contendo suas características;

Diário Oficial do Município de Deodápolis - Criado pela Lei Municipal N. 726/2020

Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
Descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;

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.

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

Os compromissos do loteador quanto à execução do plano de loteamento, bem como os prazos previstos para sua execução;

Indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar o aceite das obras de infraestrutura básica;

A possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações de uma vez não executadas as obras previstas no plano de loteamento;

O uso do solo previsto para o lote, segundo previsto nesta Lei;

Parágrafo único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos projetos complementares e do projeto de parcelamento de 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.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO

Art. 19º 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 03 (três) cópias em papéis e 01 (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. 20º 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. 21º 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. 22º Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico da prefeitura e atestado pelo pleno funcionamento das redes e serviços, o Executivo Municipal publicará o decreto de aprovação do loteamento.

Parágrafo único. Sendo aprovado o loteamento o proprietário do imóvel e/ou empreendedor deverá manter na área do empreendimento um responsável técnico ambiental a fim de zelar pela conservação do meio ambiente ecologicamente equilibrado e ainda prestar todo o suporte de consultoria ambiental necessária.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

Art. 24º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Valdir Luiz Sartor
Prefeito Municipal