



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**3ª SESSÃO LEGISLATIVA DA 14ª. LEGISLATURA**  
**PAUTA DA 17ª SESSÃO PLENÁRIA ORDINÁRIA DELIBERATIVA/2019**

**Data: 18 de Junho de 2019**  
Horário início: 19h30  
Local: Plenário Sidnei Sanches

**EXPEDIENTE:** (duração 01 hora e 30 minutos – Art. 109 em diante)

**Abertura: Pela grandeza da Pátria e do Município de Nova Andradina, declaro aberta a**

**DECIMA SÉTIMA SESSÃO PLENÁRIA ORDINÁRIA DELIBERATIVA/2019**

**HINO DE NOVA ANDRADINA e Leitura Bíblica**

**Ata da Sessão anterior e Votação da Ata da Sessão anterior (Art. 110)**

**I –Leitura do Expediente recebido de diversos (Art. 111) .**

**II –Leitura do Expediente recebido do Executivo e Secretarias (Art. 111).**

**III – Leitura do Expediente apresentado pelos Vereadores (Art. 111.**

**IV – Leitura das proposições: (Art. 111 - §1º);**

**1– PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO**

12/2019	Prefeito Municipal	<b>PROJETO DE LEI Nº 12, de 30 de Maio de 2019.</b> “Acrescenta os §§1º, 2º e 3º ao artigo 3º da Lei 1.258, de 08 de junho de 2015, e acrescentada os §§1º, 2º e 3º ao artigo 7º da Lei 1.396, de 25 de agosto de 2017, e dá outras providências.”
15/2019	Prefeito Municipal	<b>PROJETO DE LEI Nº 15, de 10 de Junho de 2019.</b> “Dispõe sobre as diretrizes orçamentárias para o exercício de 2020 e dá outras providências”. <b>LDO.</b>

**2– PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO**

5/2019	Mesa Diretora  <b>Leitura e encaminhamento</b>	<b>PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 5, de 13 de Junho de 2019.</b> “Altera a tabela 6 da lei complementar n. 135, de 04 de Janeiro de 2012, e dá outras providências”.
--------	--	--

**3– PARECER**

38/2019	Prefeito Municipal	<b>Projeto de Lei Complementar nº 7, de 17 de Maio de 2019,</b> “Dispõe sobre a alteração das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) do Município de Nova Andradina e a desafetação da área constante na matrícula 31.735 do 1º. De Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Andradina, a qual passa a ser bem dominical, e dá outras providências”.
40/2019	Prefeito Municipal	<b>PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 8, de 30 de Maio de 2019.</b> “Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e o Sistema Viário no Município de Nova Andradina e dá outras providências”.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**4 – REQUERIMENTO**

<b>51/2019</b>	<b>Vereador Ricardo Lima - DEM</b>	<b>REQUER À MESA DIRETORA</b> , que seja encaminhado expediente ao Senador da República, <b>Sr. NELSINHO TRAD</b> , ao Secretário de Estado de Infraestrutura, <b>Sr. MURILO ZAUIH</b> , ao Prefeito Municipal, <b>Sr. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> , e ao Secretário Municipal de Infraestrutura, <b>Sr. JÚLIO CÉSAR CASTRO MARQUES</b> , solicitando as seguintes informações referentes ao aeroporto municipal de Nova Andradina-MS: a) Existe projeto do aeroporto junto a Anac? Se existe, quais as respostas do Governo Federal sobre o projeto? Deram prazos para conclusão? b) Quanto ao Governo do Estado, Sr. Reinaldo Azambuja, quais as respostas em relação à ajuda para conclusão do aeroporto feita em campanha política? O governador solicitou prazos? Quais? c) Qual o valor estimado para a conclusão da obra do aeroporto municipal? d) Qual o valor aplicado pelo Município, Estado e União? e) Sabemos que o Governo Municipal mede todos os esforços para esta tão sonhada obra, qual o prazo estimado para entrega? f) Favor encaminhar cópias de requerimentos e projetos apresentados juntos a União e o Estado?
<b>52/2019</b>	<b>Vereadores Roberto Alves Pereira – MDB “Robertinho Pereira” e Vailton Vlademir Sordi - MDB</b>	<b>REQUEREM À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao Prefeito Municipal, <b>SR. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> , ao Secretário Municipal de Educação, Cultura e Esportes, <b>Sr. FÁBIO ZANATA</b> , e ao Secretário Municipal de Infraestrutura, <b>Sr. JÚLIO CÉSAR CASTRO MARQUES</b> , <b>REQUERENDO</b> as informações abaixo formalizadas: a) Por que não houve continuidade e conclusão da construção iniciada da Quadra de Esportes da CEINF Luiz Carlos Sampaio? b) Qual empresa foi vencedora da licitação? Qual o valor da licitação? c) Qual a data de início e de paralização da obra? Informar o motivo da paralização. d) A empresa foi notificada? Se sim, encaminhar cópia da notificação. e) Se a notificação resultou no cancelamento da primeira colocada, a segunda colocada já foi convocada? f) Qual a previsão para reinício da referida obra?
<b>53/2019</b>	<b>Vereadores Vailton Vlademir Sordi - MDB e Roberto Alves Pereira – MDB “Robertinho Pereira”</b>	<b>REQUER À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao Prefeito, <b>Sr. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> , ao Secretário Municipal de Saúde, <b>Sr. ARION AISLAN DE SOUZA</b> , ao Secretário Estadual de Saúde, <b>Sr. GERALDO RESENDE PEREIRA</b> , e a Coordenadora do Hemosul, Sra. <b>MARINA SAWADA</b> , solicitando as seguintes informações referentes à situação que se encontra o <b>Hemonúcleo de Nova Andradina</b> . a) Por que o Hemonúcleo de Nova Andradina não está funcionando?



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

		<p>b) O que impossibilita a coleta de sangue de doadores (com exceção em períodos de campanha de doação)?</p> <p>c) Se existem funcionários trabalhando, por que não utilizá-los? Se sim, por que não ocuparem suas funções?</p>
54/2019	Vereador Roberto Alves Pereira – MDB “Robertinho Pereira”	<p><b>REQUER À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao Prefeito Municipal, <b>SR. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b>, ao Secretário Municipal de Serviços Públicos, <b>SR. ROBERTO GINELL</b> e ao Diretor Geral de Recursos Humanos <b>SR. SANDRO DIAS SANTOS</b> as informações abaixo formalizadas:</p> <p>a) Quantos pedreiros e pintores têm no quadro de funcionários da prefeitura municipal?</p> <p>b) Em quais Secretarias estão lotados?</p> <p>c) A quantidade é suficiente para atender a demanda em nosso município?</p> <p>d) Se não? Existem candidatos aprovados em Concurso para serem chamados?</p> <p>e) Como é feita a manutenção dos prédios públicos atualmente?</p>

**5-INDICAÇÃO**

248/2019	Vereador Airton de Castro Pereira – PDT	<p><b>INDICA À MESA</b>, que seja encaminhado expediente ao Prefeito Municipal, <b>Sr. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b>, ao Secretário Municipal de Saúde, <b>Sr. ARION AISLAN DE SOUZA</b>, ao Secretário Municipal de Educação, Cultura e Esportes, <b>Sr. FÁBIO ZANATA</b>, e a Secretária Municipal de Assistência Social, <b>Srt<sup>a</sup> JULLIANA CAETANO ORTEGA</b>, solicitando que seja feita uma campanha de orientações sobre o processo da doação de sangue, a importância de ser doador; Como atualizar os dados; Perguntas e Respostas do Doador; Doenças Impeditivas do Cadastro e da Doação; Carteirinha de Doador; Localizações de Hemocentros; Como é Feita a Doação; Onde é Feito o Cadastro de Doador; Como se Tornar um Doador; Quem Pode Doar e Quem se Beneficia do Transplante de Medula Óssea</p>
249/2019	Vereador Wilson Almeida da Silva - PT	<p><b>INDICA À MESA DIRETORA</b>, que seja encaminhado expediente ao Prefeito Municipal, <b>SR. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b>, e ao Secretário Municipal de Serviços Públicos, <b>SR. ROBERTO GINELL</b>, solicitando que seja construída uma ondulação transversal à via na Rua Senador Auro de Moura Andrade próximo ao nº 2058 no bairro São Vicente de Paula.</p>
250/2019	Vereador Wilson Almeida da Silva - PT	<p><b>INDICA À MESA DIRETORA</b> que seja</p>



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

		encaminhado expediente ao Prefeito Municipal, <b>SR. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> e ao Secretário Municipal de Serviços públicos, <b>SR. ROBERTO GINELL</b> , solicitando que seja construída uma ondulação transversal à via na Rua Senador Auro de Moura Andrade próximo ao numero 429 em frente da Life Academia no Bairro Irman Ribeiro.
<b>251/2019</b>	<b>Vereador Ricardo Lima – DEM</b>	<b>INDICA À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao <i>Prefeito</i> , <b>SR. JOSE GILBERTO GARCIA</b> , ao <i>Secretário Municipal de Serviços Públicos</i> <b>SR. ROBERTO GINELL</b> , ao <i>Secretario De Infraestrutura</i> <b>SR. JÚLIO CÉSAR CASTRO MARQUES</b> , que seja feita reforma e manutenção completa por toda extensão da praça <b>Paul Percy Harris (Praça da Fogueira)</b> principalmente nos alambrados ao redor do campo de futebol, reforma da academia ao ar livre, troca de lâmpadas queimadas e limpeza completa.
<b>252/2019</b>	<b>Vereador Vailton Vlademir Sordi-MDB</b> <b>“Amarelinho”</b>	<b>INDICA À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao Prefeito, <b>Sr. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> , ao Secretário Municipal de Serviços Públicos <b>Sr. ROBERTO GINELL</b> e ao Secretário Municipal de Educação, Cultura e Esportes <b>Sr. FABIO ZANATA</b> , solicitando que seja realizada a manutenção e reposição de areia na quadra de vôlei, restauração das telas dos alambrados do campo de futebol, restauração do gramado do campo de futebol, conserto das torneiras, manutenção ou troca dos aparelhos da academia ao ar livre, reparos na transmissão do sinal WI-FI e troca das luminárias, da <b>PRAÇA ANTONIO RIQUETTI</b> , localizada no bairro Guiomar Soares de Andrade.
<b>253/2019</b>	<b>Vereadora Joana Darc Bono Garcia - PR</b>	<b>INDICA À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao Prefeito, <b>Sr. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> , ao Secretário de Estado de Infraestrutura, <b>Sr. HELIANEY PAULO DA SILVA</b> , ao Superintendente Regional do DNIT/MS, <b>Sr. THIAGO CARIM BUCKER</b> , solicitando empenho das autoridades para que seja feita a limpeza nas laterais da rodovia e próximo as placas indicativas (nominativas), que estão obstruídas na Rodovia BR 267 até na divisa do Estado de São Paulo.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

254/2019	Vereadora Joana Darc Bono Garcia - PR	<b>INDICA À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao Prefeito, <b>Sr. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> , ao Secretário Municipal de Finanças e Gestão, <b>Sr. EMERSON NANTES DE MATTOS</b> , e ao Secretário de Planejamento e Administração, <b>Sr. VALTER VALENTIN PINTO</b> , solicitando que seja feito um estudo, com a finalidade de adquirir um <b>CONTAINER</b> com as medidas 7X4 metros para atender o sistema integrado de repetidoras de Tvs do município de Nova Andradina MS.
255/2019	Vereador José Ferraz Chagas Filho – PSDB “Valmirá do Pax”	<b>INDICA Á MESA DIRETORA</b> , que seja encaminhado expediente ao Prefeito, <b>SR. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> , e ao Secretário Municipal de Serviços Públicos <b>SR. ROBERTO GINELL</b> , solicitando que, na Praça do Bairro Argemiro Ortega (Wilson Fabrício de Matos) seja providenciada a placa com o nome da mesma.
256/2019	Vereador Edeildo Gonçalves dos Santos – PSDB “Deildo Piscineiro”	<b>INDICA À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao Prefeito Municipal, <b>Sr. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> , e ao Superintendente Regional do DNIT/MS, <b>Sr. THIAGO CARIM BUCKER</b> , solicitando serviço de pintura de sinalização horizontal “Faixa Contínua”, na BR. 376, em frente à entrada que dá acesso ao Assentamento Santa Olga no Km 164.
257/2019	Vereadores Edeildo Gonçalves dos Santos – PSDB “Deildo Piscineiro” e Airton de Castro Pereira - PDT	<b>INDICAM À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao Prefeito, <b>Sr. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> , e ao Superintendente Regional do DNIT/MS, <b>Sr. THIAGO CARIM BUCKER</b> , solicitando instalação de Placa Nominativa na entrada do Assentamento Santa Olga, localizado na BR. 376, Km 164.
258/2019	Vereador Roberto Alves Pereira – MDB “Robertinho Pereira”	<b>INDICA À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao Prefeito Municipal, <b>Sr. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> e ao Secretário Municipal de Serviços Públicos, <b>Sr. ROBERTO GINELL</b> , solicitando que seja executado serviço de sinalização/pintura horizontal em toda extensão da Avenida Ivinhema.
259/2019	Vereador Roberto Alves Pereira – MDB “Robertinho Pereira”	<b>INDICA À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao Prefeito, <b>Sr. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> , ao Secretário Municipal de Infraestrutura, <b>Sr. JÚLIO CÉSAR CASTRO MARQUES</b> e ao Secretário Municipal de Serviços Públicos, <b>Sr. ROBERTO GINELL</b> , solicitando que sejam averiguados estudos com a finalidade de instalar <i>Traffic Calming</i> na “Avenida Ivinhema”, próximo à Escola Estadual Marechal Rondon.
260/2019	Vereadores Ricardo Lima – DEM e Wilson Almeida da Silva - PT	<b>INDICAM À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao Governador do Estado de



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

		Mato Grosso do Sul, Sr. <b>REINALDO AZAMBUJA</b> , ao Secretário de Estado de Infraestrutura, Sr. <b>MURILO ZAUTH</b> , a Secretária de Estado de Educação, Sra. <b>MARIA CECÍLIA AMENDOLA DA MOTTA</b> , ao Senador, Sr. <b>NELSINHO TRAD</b> , ao Deputado Estadual, Sr. <b>ZÉ TEIXERA</b> , ao Prefeito Municipal, Sr. <b>JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> , e ao Diretor da UEMS de Nova Andradina, Sr. <b>SONNER ARFUX FIGUEREDO</b> , solicitando que seja feita a reforma da quadra poliesportiva da UEMS - Campus Nova Andradina. Segue imagens em anexo.
261/2019	Vereador João Saltor Dan - PSDB	<b>INDICA À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao Presidente da ENERGISA Sr. <b>MARCELO VINHAES MONTEIRO</b> , e ao supervisor de construção e manutenção da ENERGISA de Nova Andradina Sr. <b>NEREU CORREA</b> , com cópias para o, Prefeito Municipal, <b>SR. JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> e ao Secretário Municipal de Serviços Públicos, <b>SR. ROBERTO GINELL</b> de Nova Andradina, solicitando que seja realizada a instalação da rede de iluminação Pública na Rua Santa Catarina em toda sua extensão e que seja feito a substituição nos postes de iluminação, de lâmpadas comuns para as lâmpadas de Led, em toda Nova Casa Verde.
262/2019	Vereadores Sandro Roberto Hoici – DEM e Vailton Vlademir Sordi - MDB “Amarelinho”	<b>INDICAM À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao Prefeito Municipal, Sr. <b>JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> , ao Secretário Municipal de Planejamento e Administração, Sr. <b>WALTER VALENTIM PINTO</b> , ao Secretário Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Integrado, Sr. <b>HERNANDES ORTIZ</b> , e ao Secretário Municipal de Serviços Públicos, Sr. <b>ROBERTO GINELL</b> , reiterando a <b>Indicação nº 53/2018</b> , que solicita a realização de estudos da viabilidade de um Projeto de Lei que proponha a criação do Programa Cidade Verde, cujo objetivo é implementar, e manter o plantio de grama nos lotes urbanos e não construídos.
263/2019	Vereador Quemuel de Alencar Florentino – PDT	<b>INDICA À MESA DIRETORA</b> que seja encaminhado expediente ao Prefeito Municipal, Sr. <b>JOSÉ GILBERTO GARCIA</b> , e Secretario Municipal de Saúde, Sr. <b>ARION AISLAN DE SOUSA</b> , solicitando <b>MÉDICO CARDIOLOGISTA</b> para atender no Hospital Regional de Nova Andradina.

V- Uso da Palavra no Expediente –Tema livre-(Art. 112)

INTERVALO -10 minutos

TRIBUNA LIVRE (Art. 123.)





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**ORDEM DO DIA: (Art. 113).**

**6 – VOTAÇÃO DOS PROJETOS**

<b>7/2019</b>	<b>Prefeito Municipal</b>	<b>Projeto de Lei Complementar nº 7, de 17 de Maio de 2019</b> , “Dispõe sobre a alteração das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) do Município de Nova Andradina e a desafetação da área constante na matrícula 31.735 do 1º. De Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Andradina, a qual passa a ser bem dominical, e dá outras providências”.
<b>8/2019</b>	<b>Prefeito Municipal</b>	<b>PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 8, de 30 de Maio de 2019</b> . “Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e o Sistema Viário no Município de Nova Andradina e dá outras providências”.

**Uso da Palavra na Explicação Pessoal** - (Art. 121) – (30 minutos - sorteio)

**PRÓXIMA SESSÃO: 18ª. SESSÃO ORDINÁRIA DELIBERATIVA**, a realizar-se em 25 de junho de 2019, as 19h e 30min.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**ANEXOS.**

**PROJETOS PARA VOTAÇÃO**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 7, de 17 de Maio de 2019.**

**Dispõe sobre a alteração das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) do Município de Nova Andradina e a desafetação da área constante na matrícula 31.735 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Andradina, a qual passa a ser bem dominical, 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:

**Art. 1º** Fica alterado o Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), anexo II da Lei nº 214/2017, mapa 4, para que a área de 3,0001ha (três hectares e um centiares), registrado em nome do Município de Nova Andradina sob a matrícula nº 31.735 no CRI da Comarca de Nova Andradina, passe a integrar a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

**Art. 2º** O anexo II – Mapa 4 da Lei Complementar 214/2017, referente às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), fica alterado pela anexo da presente Lei.

**Art. 3º** Fica desafetado o imóvel objeto da matrícula 31.735 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Andradina, o qual é oriundo do acordo nos autos judiciais 0803664-23.2015.8.12.0017, 0805658-86.2015.8.12.0017, 0805281-18.2015.8.12.0017 e 0804643-82.2015.8.12.0017 realizado entre o Município de Nova Andradina, CNPJ 03.173.317/0001-18, e Nova Roma Loteadora e Incorporadora S/S Ltda, CNPJ 05.249.919/0001-37, que foi autorizado pelo Poder Legislativo por meio da Lei 1.394, de 25 de Agosto de 2017.

**Art. 4º** O bem imóvel desafetado está perfeitamente caracterizado na matrícula 31.735 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Andradina.

**Art. 5º** O bem imóvel constante na matrícula 31.735 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Andradina passa à categoria de bem dominical.

**Art. 6º** Fica o Tabelião do 1º Serviço Registral de Imóveis desta comarca autorizado a promover todas as adequações necessárias na matrícula 31.735 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Andradina com o objetivo de se efetivar o cumprimento fiel desta lei.

**Art. 7º** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Nova Andradina - MS, 17 de maio de 2019.

José Gilberto Garcia  
*PREFEITO MUNICIPAL*





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 8, de 30 de Maio de 2019.**

**Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e o Sistema Viário no 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 regular o uso e ocupação do solo e o sistema viário de Nova Andradina, com vistas a minimizar os impactos e as interferências na qualidade de vida dos cidadãos advindas do processo de urbanização.

**Parágrafo único.** As definições dos termos técnicos utilizados nesta lei são as constantes do ANEXO I - GLOSÁRIO da presente Lei.

**Art. 2º** Em atendimento à Lei Complementar nº 214/2017 (Plano Diretor do Município de Nova Andradina), a presente Lei tem como objetivos:

**I** - a racionalização e o ordenamento do uso e da ocupação do solo no Município;

**II** - a hierarquização do sistema viário, em conformidade ao uso e à ocupação do solo;

**III** - o adensamento populacional urbano;

**IV** - a preservação e a proteção ambiental;

**V** - assegurar localização adequada às atividades e aos empreendimentos públicos e privados e seus funcionamentos em harmonia às demais funções da Urbe;

**VI** - atender, prioritariamente a função social da propriedade e da cidade.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 3º** São partes integrantes da presente Lei:

- ANEXO 01. GLOSSÁRIO
  - ANEXO 02. MAPA DE ZONEAMENTO
  - ANEXO 03. SISTEMA VIÁRIO
  - ANEXO 04. TABELA DIMENSÃO MÍNIMA DO SISTEMA VIÁRIO
  - ANEXO 05. PLANTA BAIXA DIMENSÃO MINIMA DO SISTEMA VIÁRIO
  - ANEXO 06. TABELA DE AFASTAMENTOS
  - ANEXO 07. TABELA ESTACIONAMENTO – DIMENSÕES MÍNIMAS
  - ANEXO 08. TABELA NÚMERO DE VAGAS MÍNIMAS
  - ANEXO 09. FATOR DE PLANEJAMENTO
  - ANEXO 10. FATORES DE INTERESSE SOCIAL
  - ANEXO 11. IMPACTOS URBANOS
  - ANEXO 12. RECUO FRONTAL
  - ANEXO 13. DECLIVIDADE PARA PASSAGEM DE VEÍCULOS NA CALÇADA
  - ANEXO 14. REBAIXAMENTO DE GUIAS EM LOTES DE ESQUINA
  - ANEXO 15. PLANTA BAIXA CALÇADA
  - ANEXO 16. ARBORIZAÇÃO
  - ANEXO 17. RAMPA DE ACESSIBILIDADE
  - ANEXO 18. BANHEIRO PNE
  - ANEXO 19. MODELO REQUERIMENTO DE ALVARÁ OU REGULARIZAÇÃO
  - ANEXO 20. MODELO DE REQUERIMENTO DE HABITE-SE
  - ANEXO 21. MODELO DE CARIMBO DE PROJETO ARQUITETÔNICO
  - ANEXO 22. MODELO DE PRANCHA DE PROJETO ARQUITETÔNICO
  - ANEXO 23. MODELO DE PRANCHA DE DESDOBRO OU UNIFICAÇÃO
- FOLHA 01, FOLHA 02 E FOLHA 03.
- ANEXO 24. MODELO DE MEMORIAL DE DESDOBRO OU UNIFICAÇÃO - FOLHA 01 E FOLHA 02
  - ANEXO 25. MODELO DE MEMORIAL DESCRITIVO - ALVARÁ, REGULARIZAÇÃO OU AMPLIAÇÃO

**Art. 4º** As intervenções urbanas, instalação e funcionamento de atividades econômicas, serviços e/ou atividades públicas e particulares deverão obedecer às disposições contidas na presente Lei e serem precedidas de licença da Administração Municipal.

**TÍTULO II**



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL**

**Art. 5º** O território do Município de Nova Andradina fica dividido em Zona Rural, Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana e Distrito de Nova Casa Verde, de conformidade com a Lei Orgânica do Município, Lei 1.432/2018 e a Lei Complementar nº 214/2017 (Plano Diretor do Município de Nova Andradina). Os limites individuais e as denominações de cada bairro são as seguintes:

**I – BAIRRO MONTE CARLO:** Chácara nº 12, Chácara nº 13, Loteamento Residencial Jardim Imperial, Loteamento Jardim Monte Carlo, Chácara nº 16, Chácara nº 19, Chácara nº 20, Chácara nº 21, Chácara nº 22, Chácara nº 23, Chácara nº 24, Chácara nº 25, Chácara nº 26, Chácara nº 149, Chácara nº 150, Chácara nº 151, Chácara nº 152, Chácara nº 153, Chácara nº 154, Chácara nº 155, Chácara nº 156, Chácara nº 157, Chácara nº 158, Chácara nº 159, Chácara nº 160, Chácara nº 161, Chácara nº 162, Chácara nº 163, Chácara nº 169, Chácara nº 170 e Gleba D.

**II – BAIRRO MAMBARÉ:** Chácara nº 27, Chácara nº 28, Chácara nº 29, Chácara nº 30, Chácara nº 31, Chácara nº 32, Chácara nº 33, Chácara nº 34, Chácara nº 35, Chácara nº 36, Chácara nº 37, Chácara nº 39, Chácara nº 40, Chácara nº 136, Chácara nº 137, Chácara nº 138, Chácara nº 139, Chácara nº 140, Chácara nº 141, Chácara nº 142, Chácara nº 143, Chácara nº 144, Chácara nº 145, Chácara nº 146, Chácara nº 147, Chácara nº 148 e Vila Santo Antônio.

**III – BAIRRO ALVORADA:** Chácara nº 41, Chácara nº 42, Chácara nº 43, Chácara nº 45, Chácara nº 46, Chácara nº 47, Chácara nº 48, Chácara nº 49, Chácara nº 50, Chácara nº 51, Chácara nº 52, Loteamento Residencial Vila Nova, Chácara nº 120, Chácara nº 121, Chácara nº 122, Chácara nº 123, Chácara nº 124, Chácara nº 125, Chácara nº 126, Chácara nº 127, Chácara nº 128, Chácara nº 129, Chácara nº 130, Chácara nº 131, Conjunto Habitacional Professora Cláudia de Campos Dias Turra, Conjunto Habitacional Gaspar Olímpio Gondin, Chácara nº 134 e Chácara nº 135.

**IV – BAIRRO PORTAL DO PARQUE:** Loteamento Residencial Trindade Park, Chácara nº 116, Chácara nº 117, Chácara nº 118, Chácara nº 119, Chácara nº 55, Chácara nº 56, 57, Chácara nº 58, Chácara nº 59, Chácara nº 60, Chácara nº 61, Chácara nº 62, Chácara nº 63, Chácara nº 64, Chácara nº 65, Estádio Municipal Andradão, Vila Olímpica, Centro de Eventos, Chácara nº 68, Chácara nº 69, Chácara nº 100, Chácara nº 101, Chácara nº 102, Chácara nº 103, Chácara nº 104, Chácara nº 105, Chácara nº 106, Chácara nº 107, Chácara nº 108, Chácara nº 109, Chácara nº 110, Chácara nº 111, Chácara nº 112, Chácara nº 113, Chácara nº 114, Loteamento Residencial Portal do Parque, Loteamento Reserva do Portal, Loteamento Portal do Parque V, Gleba F-Lote nº 01, Gleba F-Lote nº 02, Gleba F-Lote nº 03, Gleba F-Lote nº 04, Gleba F-Lote nº 05, Gleba F-Lote nº 06, Gleba F-Lote nº 07, Gleba F-Lote



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

nº 08, Gleba F-Lote nº 09, Gleba F-Lote nº 10, Gleba F - parte do Lote nº 11, Gleba F - parte do Lote nº 12, Gleba F - parte do Lote nº 21, Gleba F – parte do Lote nº 22, Gleba F – parte do Lote nº 27, Gleba F – parte do Lote nº 28, Gleba F – parte do Lote nº 29, Gleba F – parte do Lote nº 30, Gleba F – parte do Lote nº 31.

**V – BAIRRO PEDRO PEDROSSIAN:** Chácara nº 70, Chácara nº 71, Chácara nº 72, Chácara nº 73, Chácara nº 74, Chácara nº 75, Chácara nº 76, Chácara nº 77, Chácara nº 78, Chácara nº 79, Chácara nº 80, Chácara nº 81, Chácara nº 83, Chácara nº 85, Chácara nº 87, Chácara nº 89, Chácara nº 91, Chácara nº 92, Chácara nº 94, Chácara nº 95, Chácara nº 96, Chácara nº 97, Conjunto Habitacional Pedro Pedrossian e Conjunto Habitacional Jardim Ipanema.

**VI – BAIRRO EXPOSIÇÃO:** Parque de Exposições Henrique Martins e Parte da Gleba F, Parte das Chácaras nºs 82, 84, 86, 88, 90, 93, 98 e 99.

**VII – BAIRRO UNIVERSITÁRIO:** Conjunto Habitacional Celina Gonçalves, Conjunto Habitacional Almesinda Costa Souza, Conjunto Habitacional Jardim Universitário I, Conjunto Habitacional Randolpho Jareta, Conjunto Habitacional Jardim Primavera, Loteamento Residencial Royal Park, UFMS - Universidade Federal de Mato Grosso do Sul e Fundação Pio XII.

**VIII – BAIRRO ARGEMIRO ORTEGA:** Praça Vilson Fabricio de Matos e Loteamento Conjunto Habitacional Argemiro Ortega Gutierrez.

**IX – BAIRRO MORADA DO SOL:** Conjunto Habitacional Durval Andrade Filho, Loteamento Residencial Antônio Ulisses Pinheiro e o remanescente da Chácara nº 08.

**X – BAIRRO PARIS:** Residencial Paris e Lotes 01 a 10, 11A e 11B da Gleba A.

**XI – BAIRRO TORRE:** Chácara nº 11, Chácara nº 171, Chácara nº 172, Chácara nº 173, Chácara nº 9 e Conjunto Residencial Alfeu Francisco.

**XII – BAIRRO INDUSTRIAL:** Distrito Industrial José Marques, Gleba B – Lote nº 01, Gleba B – Lote nº 02, Gleba B – Lote nº 03, Gleba B – Lote nº 04, Gleba B – Lote nº 05, Gleba B – Lote nº 06, Gleba B – Lote nº 16, Gleba B – Lote nº 17, Gleba B – Lote nº 18, Gleba B – Lote nº 19, Gleba B – Lote nº 20 e Gleba nº 21.

**XIII – BAIRRO TROPICAL:** Loteamento Jardim Tropical, Gleba E – Lote nº 03, Gleba E – Lote nº 04, Gleba E – Lote nº 05, Gleba E – Lote nº 06, Gleba E – Lote nº 07, Gleba E – Lote nº 08, Gleba E – Lote nº 09, Gleba E – Lote nº 10, Gleba E – Lote nº 11 e Gleba E – Lote nº 12.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Parágrafo único.** O zoneamento territorial do Município, de acordo com o estabelecido no caput deste artigo, é constante no ANEXO 02 da presente Lei.

**CAPÍTULO I**  
**DA ZONA URBANA DO DISTRITO SEDE**

**Art. 6º** A Zona Urbana do Distrito Sede é toda área delimitada por um perímetro urbano, determinado por lei específica.

**CAPÍTULO II**  
**DA ZONA RURAL**

**Art. 7º** O Parcelamento, o uso e a ocupação do solo no território rural para implantação de indústrias, hotel, motel, spas, casas de repouso, e congêneres, áreas de lazer, indústria, comércio, serviços, entre outras, ou equipamentos comunitários só será admitido, com a prévia aprovação da Prefeitura Municipal e anuência do INCRA, ou órgão que o substitua e o que dispõem a presente Lei Complementar, especialmente quanto aos impactos e parâmetros urbanísticos e demais normas aplicáveis.

**§1º** Para uso e/ou ocupação do solo em zona rural, será necessária a consulta por meio de Folha de Consulta ao órgão de controle urbanístico da Prefeitura - C, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura.

**§2º** O uso e ocupação do solo em zona rural, com implicações ambientais, deverão ser encaminhados pela Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN ao órgão municipal de controle ambiental - Departamento de Proteção do Meio Ambiente, após análise urbanística, para parecer e adequação à lei ambiental pertinente.

**§3º** As edificações citadas no caput deste artigo com construção superior a 80,00 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) deverão apresentar projeto arquitetônico e ser previamente aprovado pelo órgão competente do Executivo Municipal.

**CAPÍTULO III**  
**DOS DISTRITOS RURAIS**

**Art. 8º** De conformidade com a Lei Orgânica do Município e a Lei Complementar nº 214/2017 (Plano Diretor do Município de Nova Andradina), Lei específica redimensionará o Distrito de Nova Casa Verde, bem como poderá definir a divisão de Distritos Rurais e suas sedes.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 9º** A Zona Urbana dos Distritos é toda área delimitada por um perímetro urbano, determinado por lei.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo efetuará levantamento técnico de toda a área urbana para obter uma delimitação específica dos distritos, traçar as vias do sistema viário urbano e definir suas hierarquias.

**Art. 10** Enquanto não houver definição das áreas urbanas dos Distritos, do sistema viário básico, assim como as diretrizes de uso e ocupação do solo, o acompanhamento do desenvolvimento urbano dos distritos deve ser feito mediante análise da Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e do órgão municipal de controle ambiental - Departamento de Proteção do Meio Ambiente.

**Art. 11** As zonas urbanas dos Distritos deverão observar os parâmetros urbanísticos apontados na presente Lei.

**CAPÍTULO IV**  
**DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA**

**Art. 12** A Zona de expansão urbana é o espaço Rural demarcado do território municipal, adjacente ao perímetro urbano do Distrito Sede, diante da qual, o Poder Público Municipal possui interesses de controle urbanístico. A esse espaço será dedicada especial atenção para as atividades e ocupações territoriais ali pretendidas, obedecidos ao estabelecido no CAPÍTULO II - DA ZONA RURAL, art. 7º.

**§1º** As edificações em glebas que margeiam as vias vicinais e rodovias, além do respeito à área da faixa de domínio de 35,00m a partir do eixo da via, deverão ter afastamento mínimo de 15,00 (quinze metros) a partir do limite da faixa de domínio dessas vias visando à utilização destes afastamentos para futuras vias marginais às rodovias, e melhor adequação e controle do desenvolvimento urbanístico.

**TÍTULO III**  
**DO ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO SEDE**

**Art. 13** Para fins de aplicação das normas de uso e ocupação do solo a Zona Urbana divide-se em Zonas.

**Parágrafo único.** O Zoneamento com diferentes parâmetros de uso e ocupação do solo são denominadas:





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**I. Zoneamento da Área Urbana:**

Zona Central;  
Zona Comercial – 1;  
Zona Comercial – 2;  
Zona Industrial – 1;  
Zona Industrial – 2;  
Zona Residencial de Baixa Densidade;  
Zona Residencial de Média Densidade;  
Zona Residencial de Alta Densidade – 1;  
Zona Residencial de Alta Densidade – 2;  
Zona de Interesse Ambiental.

**II. Zoneamento da Área de Expansão Urbana**

Zona de Expansão Comercial – 1;  
Zona de Expansão Comercial – 2;  
Zona de Expansão Industrial - 1 ;  
Zona de Expansão Industrial – 2;  
Zona de Expansão Residencial de Baixa Densidade;  
Zona de Expansão Residencial de Média Densidade;  
Zona de Expansão Residencial de Alta Densidade – 1;  
Zona de Expansão de Interesse Ambiental.

**Art. 14** O Zoneamento Urbano do Distrito Sede de Nova Andradina de que trata este Título, de conformidade com o ANEXO II, considera as características locais existentes, a delimitação física, bem como a infraestrutura básica e as paisagens naturais e construídas, com vistas aos objetivos estabelecidos no art. 2º da presente Lei.

**CAPÍTULO I**  
**DO ZONEAMENTO DA ÁREA URBANA**

**SEÇÃO I**  
**DA ZONA CENTRAL**

**Art. 15** Da Zona Central, é o centro urbano, única e principal da cidade, onde todo tipo de comércio e prestação de serviços acontecem. Nesta zona deve ser incentivada a maior variedade possível de ofertas de serviços, comércio varejista, artes, recreação, pontos de encontro e convívio social, bem como o uso residencial multifamiliar. É uma zona de alta densidade.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**SUBSEÇÃO I**  
**DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA CENTRAL**

**1. USOS PERMITIDOS**

1.01. Serviços Públicos;

1.02. Comércio Varejista de Pequeno e Médio Porte;

Açougue, mercearia, quitanda, farmácia, revistaria, sapataria, chaveiro, alfaiataria, salão de beleza, livraria, papelaria, antiquário, escritório, venda de móveis, loja de ferragens, loja de materiais domésticos, calçados e roupas, manufaturado e artesanato, malharia, loja de acessórios e pequenas manutenções de veículos (vidros, escapamentos, amortecedores, alinhamento, balanceamento e auto elétrica);

1.03. Confeitaria, panificadora;

1.04. Oficina de eletrodomésticos;

1.05. Lavanderia não industrial;

1.06. Creche;

1.07. Bares, Restaurantes, Lanchonetes e similares;

1.08. Hotéis e Pensões;

1.09. Bancos e Entidades Financeiras;

1.10. Emissoras de Rádio e Televisões;

1.11. Oficinas Mecânicas de Pequeno Porte;

1.12. Teatros e Cinemas;

1.13. Estacionamentos e Garagens coletivas para automóveis;

1.14. Concessionárias e Locadoras de Veículos;

1.15. Escritórios Contábeis e Empresariais;

1.16. Consultórios Médicos, Odontológicos, Clínicas e Estabelecimentos de

Saúde;

1.17. Estabelecimentos de Ensino e Cultura;

1.18. Shopping Center, Galerias e Congêneres;

1.19. Mercado e Supermercados;

1.20. Editoras, Tipografias, Agência de jornal e Gráficas;

1.21. Postos de serviços e Abastecimento de Veículos;

1.22. Industrias de Pequeno porte não geradora de relevantes impactos ambientais (a critério do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA, obedecida a legislação ambiental vigente);

1.23. Habitação Unifamiliar;

1.24. Habitação Multifamiliar;

1.25. Locais de Reuniões e Cultos.

**2. USOS PERMISSÍVEIS**



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

2.01. Casas Noturnas, Boates, Danceterias e Similares (a critério do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN..

**3. TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO**

3.01. 80% (oitenta por cento) para os 02 (dois) primeiros pavimentos (térreo e primeiro pavimento), e de 60% (sessenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Comercial;

3.02. 70% (setenta por cento) para os 02 (dois) primeiros pavimentos (térreo e primeiro pavimento), e de 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Residencial e para uso Misto (comercial e residencial).

**4. TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO DO SOLO**

4.01. 15% (quinze por cento) para uso Residencial;

4.02. 05% (cinco por cento) para uso Comercial;

4.03. 10% (dez por cento) para uso Misto (comercial e residencial).

**5. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

5.01. 2.0 para Habitação Unifamiliar;

5.02. 3.0 para Habitação Multifamiliar;

5.03. 3.0 para os demais usos.

**6. GABARITO (Altura Máxima das Edificações)**

6.01. Ilimitado, desde que as vias contem com, pelo menos, as seguintes infraestruturas básicas:

I. pavimentação asfáltica;

II. abastecimento de água; e

III. rede de esgoto sanitário.

**7. AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS**

7.01. Frontal, Laterais e de Fundos;

(Anexo 06 - AFASTAMENTOS).

**8. DIMENSÕES E ÁREAS MÍNIMAS DOS LOTES**

8.01. Testada 12,00m (doze metros);

8.02. Área 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**SEÇÃO II**  
**DA ZONA COMERCIAL – 1**



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 16** A Zona Comercial 1, está localizada conforme ANEXO 02. Nesta zona será incentivada uma variedade de ofertas de serviços, comércio varejista de médio e grande porte, bem como comércio atacadista, bem como o uso residencial multifamiliar.

**SUBSEÇÃO I**  
**DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA COMERCIAL – 1**

**1. USOS PERMITIDOS**

1.01. Serviços Públicos;

1.02. Comércio Varejista de Pequeno e Médio Porte;

Açougue, mercearia, quitanda, farmácia, revistaria, sapataria, chaveiro, alfaiataria, salão de beleza, livraria, papelaria, antiquário, escritório, venda de móveis, loja de ferragens, loja de materiais domésticos, calçados e roupas, manufaturado e artesanato, malharia, loja de acessórios e pequenas manutenções de veículos (vidros, escapamentos, amortecedores, alinhamento, balanceamento e auto elétrica);

1.03. Confeitaria, panificadora;

1.04. Oficina de eletrodomésticos;

1.05. Lavanderia não industrial;

1.06. Creche;

1.07. Bares, Restaurantes, Lanchonetes e similares;

1.08. Hotéis e Pensões;

1.09. Bancos e Entidades Financeiras;

1.10. Emissoras de Rádio e Televisões;

1.11. Teatros e Cinemas;

1.12. Estacionamentos e Garagens coletivas para automóveis;

1.13. Concessionárias e Locadoras de Veículos;

1.14. Escritórios Contábeis e Empresariais;

1.15. Consultórios Médicos, Odontológicos, Clínicas e Estabelecimentos de

Saúde;

1.16. Estabelecimentos de Ensino e Cultura;

1.17. Shopping Center, Galerias e Congêneres;

1.18. Mercado e Supermercados;

1.19. Editoras, Tipografias, Agência de jornal e Gráficas;

1.20. Postos de serviços e Abastecimento de Veículos;

1.21. Indústrias de Pequeno porte não geradora de relevantes impactos ambientais (a critério do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA, obedecida a legislação ambiental vigente);

1.22. Habitação Unifamiliar;

1.23. Habitação Multifamiliar;

1.24. Serralheria;

1.25. Depósito;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

- 1.26. Comércio de agrotóxicos;
- 1.27. Oficina de lataria e pintura;
- 1.28. Oficina mecânica para serviço de pequeno, médio e grande porte;
- 1.29. Transportadora;
- 1.30. Armazenamento de alimentos;
- 1.31. Comércio atacadista;
- 1.32. Locais de Reuniões e Cultos.

## **2. USOS PERMISSÍVEIS**

2.01. Boates, Danceterias e Similares (a critério do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN).

## **3. TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO**

3.01. 80% (oitenta por cento) para o primeiro pavimento (térreo), e de 60% (sessenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Comercial;

3.02. 70% (setenta por cento) para o primeiro pavimento (térreo), e de 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Residencial e para uso Misto (comercial e residencial).

## **4. TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO DO SOLO**

4.01. 15% (quinze por cento) para uso Residencial;

4.02. 05% (cinco por cento) para uso Comercial;

4.03. 10% (dez por cento) para uso Misto (comercial e residencial).

## **5. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

5.01. 1.0 para Habitação Unifamiliar;

5.02. 3.0 para Habitação Multifamiliar;

5.03. 3.0 para os demais usos.

## **6. GABARITO (Altura Máxima das Edificações)**

6.02. Ilimitado, desde que as vias contem com, pelo menos, as seguintes infraestruturas básicas:

- I. pavimentação asfáltica,
- II. abastecimento de água; e
- III. rede de esgoto sanitário.

## **7. AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS**

7.01. Frontal, Laterais e de Fundos.  
(Anexo 06)

## **8. DIMENSÕES E ÁREAS MÍNIMAS DOS LOTES**



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

- 8.01. Testada 12,00m (doze metros);
- 8.02. Área 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**SEÇÃO III**  
**DA ZONA COMERCIAL – 2**

**Art. 17** A Zona Comercial 2, está localizada conforme ANEXO 02, onde todo tipo de comércio e serviços de médio e grande porte serão desenvolvidos. Nesta zona deve ser incentivada a maior variedade possível de ofertas de serviços automotivos, comércio varejista, terminais de carga, entrepostos.

**SUBSEÇÃO I**  
**DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA COMERCIAL – 2**

**1. USOS PERMITIDOS**

- 1.01. Serviços Públicos;
- 1.02. Comércio Varejista de Pequeno e Médio Porte;  
Açougue, mercearia, quitanda, farmácia, revistaria, sapataria, chaveiro, alfaiataria, salão de beleza, livraria, papelaria, antiquário, escritório, venda de móveis, loja de ferragens, loja de materiais domésticos, calçados e roupas, manufaturado e artesanato, malharia, loja de acessórios e pequenas manutenções de veículos (vidros, escapamentos, amortecedores, alinhamento, balanceamento e auto elétrica);
- 1.03. Confeitaria, panificadora;
- 1.04. Oficina de eletrodomésticos;
- 1.05. Lavanderia não industrial;
- 1.06. Bares, Restaurantes, Lanchonetes e similares;
- 1.07. Hotéis e Pensões;
- 1.08. Bancos e Entidades Financeiras;
- 1.09. Emissoras de Rádio e Televisões;
- 1.10. Oficinas Mecânicas de Pequeno, Médio e Grande Porte;
- 1.11. Teatros e Cinemas;
- 1.12. Estacionamentos e Garagens coletivas para automóveis;
- 1.13. Concessionárias e Locadoras de Veículos;
- 1.14. Escritórios Contábeis e Empresariais;
- 1.15. Consultórios Médicos, Odontológicos, Clínicas e Estabelecimentos de Saúde;
- 1.16. Shopping Center, Galerias e Congêneres;
- 1.17. Mercado e Supermercados;
- 1.18. Editoras, Tipografias, Agência de jornal e Gráficas;
- 1.19. Postos de serviços e Abastecimento de Veículos;





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

- 1.20. Indústrias de Pequeno porte não geradora de relevantes impactos ambientais (a critério do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA, obedecida a legislação ambiental vigente);
- 1.21. Habitação Unifamiliar;
- 1.22. Serralheria;
- 1.23. Depósito;
- 1.24. Comércio de agrotóxicos;
- 1.25. Transportadora;
- 1.26. Armazenamento de alimentos;
- 1.27. Comércio atacadista;
- 1.28. Camping;
- 1.29. Centrais de carga e/ou descargas;
- 1.30. Centro de convenções e/ou pavilhão de eventos;
- 1.31. Cerealistas, edificações destinadas a silagem e similares;
- 1.32. Terminais de transportes;
- 1.33. Centrais de abastecimento.

**2. USOS PERMISSÍVEIS**

2.01. Habitação Multifamiliar (a critério do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN).

**3. TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO**

- 3.01. 80% (oitenta por cento) para o primeiro pavimento (térreo), e de 60% (sessenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Comercial;
- 3.02. 70% (setenta por cento) para o primeiro pavimento (térreo), e de 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Residencial e para uso Misto (comercial e residencial).

**4. TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO DO SOLO**

- 4.01. 15% (quinze por cento) para uso Residencial;
- 4.02. 05% (cinco por cento) para uso Comercial;
- 4.03. 10% (dez por cento) para uso Misto (comercial e residencial).

**5. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

- 5.01. 1.0 para Habitação Unifamiliar;
- 5.02. 3.0 para Habitação Multifamiliar;
- 5.03. 3.0 para os demais usos.

**6. GABARITO (Altura Máxima das Edificações)**

6.01. Ilimitado, desde que as vias contem com, pelo menos, as seguintes infraestruturas básicas:



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

- I. pavimentação asfáltica,
- II. abastecimento de água; e,
- III. rede de esgoto sanitário.

**7. AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS**

7.01. Frontal, Laterais e de Fundos.

(CAPÍTULO V – DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS – art.101 a 112)

**8. DIMENSÕES E ÁREAS MINIMAS DOS LOTES**

8.01. Testada 12,00m (doze metros);

8.02. Área 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**SEÇÃO IV**  
**DA ZONA INDUSTRIAL – 1**

**Art. 18** A Zona Industrial 1, localizada conforme ANEXO 02, receberá indústrias de grande porte.

**§1º** A Zona Industrial 1, em conformidade com as Zonas Especiais de Interesse Industrial (ZEII), demarcadas no Plano Diretor, terão seu uso e ocupação do solo definidos atendendo às condições estabelecidas na presente Lei Complementar.

**§2º** As indústrias de potencial poluidor de caráter elevado, de natureza perigosa ou nociva ou que causam poluição de alto impacto, principalmente com incômodo de cheiro no entorno, deverão ter suas instalações adequadas com equipamentos necessários para a eliminação da poluição gerada, de conformidade com a legislação em vigor.

**§3º** Será permitida a implantação nas Zonas Especiais de Interesse Industrial (ZEII) de Atividades comerciais e de serviço de grande porte. É uma zona de baixa densidade.

**SUBSEÇÃO I**  
**DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA INDUSTRIAL – 1**

**1. USOS PERMITIDOS**

1.01. Serviços Públicos;

1.02. Comércio Varejista de Pequeno e Médio Porte;

Açougue, mercearia, quitanda, farmácia, revistaria, sapataria, chaveiro, alfaiataria, salão de beleza, livraria, papelaria, antiquário, escritório, venda de móveis, loja de ferragens, loja de materiais domésticos, calçados e roupas,manufaturado e artesanato, malharia, loja de acessórios e pequenas manutenções de veículos (vidros, escapamentos, amortecedores, alinhamento, balanceamento e auto elétrica);



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

- 1.03. Confeitaria, panificadora;
- 1.04. Oficina de eletrodomésticos;
- 1.05. Lavanderia não industrial;
- 1.06. Bares, Restaurantes, Lanchonetes e similares;
- 1.07. Hotéis e Pensões;
- 1.08. Bancos e Entidades Financeiras;
- 1.09. Emissoras de Rádio e Televisões;
- 1.10. Oficinas Mecânicas de Pequeno, Médio e Grande Porte;
- 1.11. Estacionamentos e Garagens coletivas para automóveis;
- 1.12. Concessionárias e Locadoras de Veículos;
- 1.13. Escritórios Contábeis e Empresariais;
- 1.14. Shopping Center, Galerias e Congêneres;
- 1.15. Mercado e Supermercados;
- 1.16. Editoras, Tipografias, Agência de jornal e Gráficas;
- 1.17. Postos de serviços e Abastecimento de Veículos;
- 1.18. Indústrias de Pequeno porte;
- 1.19. Habitação Unifamiliar;
- 1.20. Serralheria;
- 1.21. Depósito de material usado;
- 1.22. Depósito de ferro velho;
- 1.23. Comércio de agrotóxicos;
- 1.24. Oficina de lataria e pintura;
- 1.25. Oficina mecânica para serviço de grande porte;
- 1.26. Transportadora;
- 1.27. Armazenamento de alimentos;
- 1.28. Comércio atacadista;
- 1.29. Lavanderia industrial;
- 1.30. Cerâmica;
- 1.31. Serraria;
- 1.32. Camping;
- 1.33. Depósito de inflamáveis;
- 1.34. Centrais de carga e/ou descargas;
- 1.35. Centro de convenções e/ou pavilhão de eventos;
- 1.36. Cerealistas, edificações destinadas a silagem e similares;
- 1.37. Terminais de transportes;
- 1.38. Centrais de abastecimento;
- 1.39. Pistas ou pontos de pouso e decolagem;
- 1.40. Indústrias de transformação pesada;
- 1.41. Indústrias de processamento de alimentos/couros;
- 1.42. Frigoríficos ou matadouros.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**2. USOS PERMISSÍVEIS**

2.01. Habitação Multifamiliar (a critério do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN.

**3. TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO**

3.01. 60% (setenta por cento) para o primeiro pavimento (térreo), e nos demais pavimentos, para uso Industrial;

3.02. 70% (setenta por cento) para o primeiro pavimento (térreo), e de 60% (sessenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Comercial;

3.03. 60% (sessenta por cento) para o primeiro pavimento (térreo), e de 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Residencial e para uso Misto (comercial e residencial).

**4. TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO DO SOLO**

4.01. 20% (vinte por cento) para uso Industrial;

4.02. 15% (quinze por cento) para uso Residencial;

4.03. 10% (dez por cento) para uso Misto (comercial e residencial);

4.04. 05% (cinco por cento) para demais usos.

**5. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

5.01. 1.0 para Indústria;

5.02. 1.0 para Habitação Unifamiliar;

5.03. 3.0 para Habitação Multifamiliar;

5.04. 3.0 para os demais usos.

**6. GABARITO (Altura Máxima das Edificações)**

6.01. Ilimitado, desde que as vias contem com, pelo menos, as seguintes infraestruturas básicas:

- I. pavimentação asfáltica,
- II. abastecimento de água; e
- III. rede de esgoto sanitário.

**IV. AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS**

a. Frontal, Laterais e de Fundos.

((Anexo 06))

**V. DIMENSÕES E ÁREAS MÍNIMAS DOS LOTES**

8.01. Testada 20,00m (vinte metros);

8.02. Área 850,00m<sup>2</sup> (oitocentos e cinquenta metros quadrados).



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**SEÇÃO V**  
**DA ZONA INDUSTRIAL – 2**

**Art. 19** Nesta área só poderão ser instaladas apenas indústrias de baixo e médio impacto.

**Parágrafo único.** Não poderão ser instaladas indústrias que produzam odor incômodo e/ou gerem resíduos de alto impacto ambiental, ainda assim deverão ter suas instalações adequadas com equipamentos necessários para a eliminação da poluição gerada, de conformidade com a legislação em vigor. É uma zona de baixa densidade.

**SUBSEÇÃO I**  
**DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA INDUSTRIAL – 2**

**1. USOS PERMITIDOS**

- 1.01. Serviços Públicos;
- 1.02. Comércio Varejista de Pequeno e Médio Porte; Açougue, mercearia, quitanda, farmácia, revistaria, sapataria, chaveiro, alfaiataria, salão de beleza, livraria, papelaria, antiquário, escritório, venda de móveis, loja de ferragens, loja de materiais domésticos, calçados e roupas, manufaturado e artesanato, malharia, loja de acessórios e pequenas manutenções de veículos (vidros, escapamentos, amortecedores, alinhamento, balanceamento e auto elétrica);
- 1.03. Confeitaria, panificadora;
- 1.04. Oficina de eletrodomésticos;
- 1.05. Lavanderia não industrial;
- 1.06. Bares, Restaurantes, Lanchonetes e similares;
- 1.07. Hotéis e Pensões;
- 1.08. Bancos e Entidades Financeiras;
- 1.09. Emissoras de Rádio e Televisões;
- 1.10. Oficinas Mecânicas de Pequeno, Médio e Grande Porte;
- 1.11. Estacionamentos e Garagens coletivas para automóveis;
- 1.12. Concessionárias e Locadoras de Veículos;
- 1.13. Escritórios Contábeis e Empresariais;
- 1.14. Shopping Center, Galerias e Congêneres;
- 1.15. Mercado e Supermercados;
- 1.16. Editoras, Tipografias, Agência de jornal e Gráficas;
- 1.17. Postos de serviços e Abastecimento de Veículos;
- 1.18. Indústrias de Pequeno porte;
- 1.19. Habitação Unifamiliar;
- 1.20. Serralheria;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

- 1.21. Depósito de material usado;
- 1.22. Depósito de ferro velho;
- 1.23. Comércio de agrotóxicos;
- 1.24. Oficina de lataria e pintura;
- 1.25. Oficina mecânica para serviço de grande porte;
- 1.26. Transportadora;
- 1.27. Armazenamento de alimentos;
- 1.28. Comércio atacadista;
- 1.29. Lavanderia industrial;
- 1.30. Cerâmica;
- 1.31. Serraria;
- 1.32. Camping;
- 1.33. Depósito de inflamáveis;
- 1.34. Centrais de carga e/ou descargas;
- 1.35. Centro de convenções e/ou pavilhão de eventos;
- 1.36. Cerealistas, edificações destinadas a silagem e similares;
- 1.37. Terminais de transportes;
- 1.38. Centrais de abastecimento.

## **2. USOS PERMISSÍVEIS**

2.01. Habitação Multifamiliar (a critério do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN).

## **3. TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO**

3.01. 60% (sessenta por cento) para o primeiro pavimento (térreo), e nos demais pavimentos, para uso Industrial;

3.02. 70% (setenta por cento) para o primeiro pavimento (térreo), e de 60% (sessenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Comercial;

3.03. 60% (sessenta por cento) para o primeiro pavimento (térreo), e de 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Residencial e para uso Misto (comercial e residencial).

## **4. TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO DO SOLO**

4.01. 20% (vinte por cento) para uso Industrial;

4.02. 15% (quinze por cento) para uso Residencial;

4.03. 10% (dez por cento) para uso Misto (comercial e residencial);

4.04. 05% (cinco por cento) para demais usos.

## **5. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

- 5.01. 1.0 para Indústria;
- 5.02. 1.0 para Habitação Unifamiliar;
- 5.03. 3.0 para Habitação Multifamiliar;
- 5.04. 3.0 para os demais usos.

**6. GABARITO (Altura Máxima das Edificações)**

6.01. Ilimitado, desde que as vias contem com, pelo menos, as seguintes infraestruturas básicas:

- I. pavimentação asfáltica,
- II. abastecimento de água; e
- III. rede de esgoto sanitário.

**IV. AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS**

a. Frontal, Laterais e de Fundos.  
(Anexo 06)

**V. DIMENSÕES E ÁREAS MINIMAS DOS LOTES**

- 8.01. Testada 20,00m (vinte metros);
- 8.02. Área 850,00m<sup>2</sup> (oitocentos e cinquenta metros quadrados).

**SEÇÃO VI**  
**DA ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE**

**Art. 20** A Zona Residencial de Baixa Densidade é delimitada pelo polígono apresentado no ANEXO 02 da presente Lei complementar.

**§1º** O uso predominante da Zona Residencial de Baixa Densidade é o habitacional unifamiliar, sendo permitido uso habitacional multifamiliar, nas vias coletoras ou de hierarquia superior mediante análise e parecer do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura.

**§2º** Os usos não-habitacionais de baixo e médio impactos são permitidos nas vias coletoras ou de hierarquia superior.

**SUBSEÇÃO I**  
**DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE**

**1. USOS PERMITIDOS**

- 1.01. Serviços Públicos;
- 1.02. Comércio Varejista de Pequeno;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

(Açougue, mercado, quitanda, farmácia, revistaria, sapataria, chaveiro, alfaiataria, salão de beleza, livraria, papelaria, antiquário, escritório, venda de móveis, loja de ferragens, loja de materiais domésticos, calçados e roupas, manufaturado e artesanato, malharia, etc.);

- 1.03. Confeitaria, panificadora;
- 1.04. Creche;
- 1.05. Bares, Restaurantes, Lanchonetes e similares;
- 1.06. Estabelecimentos de Ensino e Cultura;
- 1.07. Habitação Unifamiliar;
- 1.08. Habitação Multifamiliar;
- 1.09. Locais de Reuniões e Cultos.

## **2. USOS PERMISSÍVEIS**

2.01. Boates, Danceterias e Similares (a critério do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural - SUPUR e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN).

## **3. TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO**

3.01. 70% (setenta por cento) para o primeiro pavimento (térreo), e de 60% (sessenta por cento) para o pavimento superior, para uso Comercial;

3.02. 50% (cinquenta por cento) para os 02 (dois) pavimentos (térreo e superior), para uso Residencial e para uso Misto (comercial e residencial).

## **4. TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO DO SOLO**

4.01. 15% (quinze por cento) para uso Residencial;

4.02. 05% (cinco por cento) para uso Comercial;

4.03. 10% (dez por cento) para uso Misto (comercial e residencial).

## **5. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

5.01. 1.0 para Habitação Unifamiliar;

5.02. 3.0 para Habitação Multifamiliar;

5.03. 3.0 para os demais usos.

## **6. GABARITO (Altura Máxima das Edificações)**

6.01. 0 Ilimitado, desde que as vias contem com, pelo menos, as seguintes infraestruturas básicas:

I. pavimentação asfáltica,

II. abastecimento de água; e

III. rede de esgoto sanitário.

## **7. AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS**



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

7.01. Frontal, Laterais e de Fundos.  
(Anexo 06)

**8. DIMENSÕES E ÁREAS MÍNIMAS DOS LOTES**

- 8.01. Testada 12,00m (doze metros);
- 8.02. Área 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**SEÇÃO VII**  
**DA ZONA RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE**

**Art. 21** A Zona Residencial de Média Densidade é delimitada pelos polígonos apresentados no ANEXO 02 da presente Lei Complementar.

**SUBSEÇÃO I**  
**DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE**

**1. USOS PERMITIDOS**

- 1.01. Serviços Públicos;
- 1.02. Comércio Varejista de Pequeno Porte (local);  
(açougue, mercado, quitanda, farmácia, revistaria, sapataria, chaveiro, alfaiataria, salão de beleza, livraria, papelaria, antiquário, escritório, venda de móveis, loja de ferragens, loja de materiais domésticos, calçados e roupas,manufaturado e artesanato, malharia, etc.);
- 1.03. Confeitaria, panificadora;
- 1.04. Lavanderia não industrial;
- 1.05. Creche;
- 1.06. Bares, Restaurantes, Lanchonetes e similares;
- 1.07. Escritórios Contábeis e Empresariais;
- 1.08. Consultórios Médicos, Odontológicos, Clínicas e Estabelecimentos de Saúde;
- 1.09. Estabelecimentos de Ensino e Cultura;
- 1.10. Editoras, Tipografias, Agência de jornal e Gráficas;
- 1.11. Postos de serviços e Abastecimento de Veículos;
- 1.12. Indústrias de Pequeno porte não geradora de relevantes impactos ambientais (a critério do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA, obedecida a legislação ambiental vigente);
- 1.13. Habitação Unifamiliar;
- 1.14. Habitação Multifamiliar;
- 1.15. Locais de Reuniões e Cultos.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**2. USOS PERMISSÍVEIS**

2.01. Boates, Danceterias e Similares (a critério do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN).

**3. TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO**

3.01. 70% (setenta por cento) para o primeiro pavimento (térreo), e de 60% (sessenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Comercial;

3.02. 60% (sessenta por cento) para o primeiro pavimento (térreo), e de 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Residencial e para uso Misto (comercial e residencial).

**4. TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO DO SOLO**

4.01. 15% (quinze por cento) para uso Residencial;

4.02. 05% (cinco por cento) para uso Comercial;

4.03. 10% (dez por cento) para uso Misto (comercial e residencial).

**5. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

5.01. 1.0 para Habitação Unifamiliar;

5.02. 3.0 para Habitação Multifamiliar;

5.03. 3.0 para os demais usos.

**6. GABARITO (Altura Máxima das Edificações)**

6.01. Ilimitado, desde que as vias contem com, pelo menos, as seguintes infraestruturas básicas:

I. pavimentação asfáltica,

II. abastecimento de água; e

III. rede de esgoto sanitário.

**7. AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS**

7.01. Frontal, Laterais e de Fundos.

(Anexo 06)

**8. DIMENSÕES E ÁREAS MÍNIMAS DOS LOTES**

8.01. Testada 12,00m (doze metros);

8.02. Área 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**SEÇÃO VIII**  
**DA ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE – 1**

**Art. 22** A Zona Residencial de Alta Densidade - 1 é delimitada pelos polígonos apresentados no ANEXO 02 da presente Lei Complementar.

**SUBSEÇÃO I**  
**DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE – 1**

**1. USOS PERMITIDOS**

- 1.01. Serviços Públicos;
- 1.02. Comércio Varejista de Pequeno (local);  
Açougue, mercado, quitanda, farmácia, revistaria, sapataria, chaveiro, alfaiataria, salão de beleza, livraria, papelaria, antiquário, escritório, venda de móveis, loja de ferragens, loja de materiais domésticos, calçados e roupas, manufaturado e artesanato, malharia, loja de acessórios e pequenas manutenções de veículos (vidros, escapamentos, amortecedores, alinhamento, balanceamento e auto elétrica);
- 1.03. Confeitaria, panificadora e supermercado;
- 1.04. Oficina de eletrodomésticos e Serviços de acessórios automotivos;
- 1.05. Lavanderia não industrial;
- 1.06. Creche;
- 1.07. Bares, Restaurantes, Lanchonetes e similares;
- 1.08. Estabelecimentos de Ensino e Cultura;
- 1.09. Postos de serviços e Abastecimento de Veículos;
- 1.10. Indústrias de Pequeno porte não geradora de relevantes impactos ambientais (a critério do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA, obedecida a legislação ambiental vigente);
- 1.11. Habitação Unifamiliar;
- 1.12. Habitação Multifamiliar;
- 1.13. Locais de Reuniões e Cultos.

**2. USOS PERMISSÍVEIS**

- 2.01. Boates, Danceterias e Similares (a critério do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural - SUPUR e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN).

**3. TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO**



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

3.01. 80% (oitenta por cento) para os 02 (dois) primeiros pavimentos (térreo e primeiro pavimento), e de 60% (sessenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Comercial;

3.02. 70% (setenta por cento) para os 02 (dois) primeiros pavimentos (térreo e primeiro pavimento), e de 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Residencial e para uso Misto (comercial e residencial).

**4. TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO DO SOLO**

4.01. 15% (quinze por cento) para uso Residencial;

4.02. 5% (cinco por cento) para uso Comercial;

4.03. 10% (dez por cento) para uso Misto (comercial e residencial).

**5. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

5.01. 1.0. para Habitação Unifamiliar;

5.02. 3.0. para Habitação Multifamiliar;

5.03. 3.0. para os demais usos.

**6. GABARITO (Altura Máxima das Edificações)**

6.01. Ilimitado, desde que as vias contem com, pelo menos, as seguintes infraestruturas básicas:

I. pavimentação asfáltica,

II. abastecimento de água; e

III. rede de esgoto sanitário.

**7. AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS**

7.01. Frontal, Laterais e de Fundos.

(Anexo 06)

**8. DIMENSÕES E ÁREAS MINIMAS DOS LOTES**

8.01. Testada 12,00m (doze metros);

8.02. Área 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**SEÇÃO IX**

**DA ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE – 2**

**Art. 23** A Zona Residencial de Alta Densidade - 2 é delimitada pelos polígonos apresentados no ANEXO 02 da presente Lei complementar.

**SUBSEÇÃO I**

**DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE – 2**





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**1. USOS PERMITIDOS**

1.01. Serviços Públicos;

1.02. Comércio Varejista de Pequeno e Médio Porte;

Açougue, mercado, quitanda, farmácia, revistaria, sapataria, chaveiro, alfaiataria, salão de beleza, livraria, papelaria, antiquário, escritório, venda de móveis, loja de ferragens, loja de materiais domésticos, calçados e roupas, manufaturado e artesanato, malharia, loja de acessórios e pequenas manutenções de veículos (vidros, escapamentos, amortecedores, alinhamento, balanceamento e auto elétrica);

1.03. Confeitaria, panificadora;

1.04. Lavanderia não industrial;

1.05. Creche;

1.06. Bares, Restaurantes, Lanchonetes e similares;

1.07. Hotéis e Pensões;

1.08. Bancos e Entidades Financeiras;

1.09. Emissoras de Rádio e Televisões;

1.10. Teatros e Cinemas;

1.11. Escritórios Contábeis e Empresariais;

1.12. Consultórios Médicos, Odontológicos, Clínicas e Estabelecimentos de Saúde;

1.13. Estabelecimentos de Ensino e Cultura;

1.14. Galerias e Congêneres;

1.15. Oficina Pequeno Porte;

1.16. Postos de serviços e Abastecimento de Veículos;

1.17. Indústrias de Pequeno porte não geradora de relevantes impactos ambientais (a critério do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA, obedecida a legislação ambiental vigente);

1.18. Habitação Unifamiliar;

1.19. Habitação Multifamiliar;

1.20. Locais de Reuniões e Cultos.

**2. USOS PERMISSÍVEIS**

Boates, Danceterias e Similares (a critério do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN.

**3. TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO**

3.01. 80% (oitenta por cento) para os 02 (dois) primeiros pavimentos (térreo e primeiro pavimento), e de 60% (sessenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Comercial;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

3.0.2 70% (setenta por cento) para os 02 (dois) primeiros pavimentos (térreo e primeiro pavimento), e de 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, para uso Residencial e para uso Misto (comercial e residencial).

**4. TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO DO SOLO**

- 4.01. 15% (quinze por cento) para uso Residencial;
- 4.02. 05% (cinco por cento) para uso Comercial;
- 4.03. 10% (dez por cento) para uso Misto (comercial e residencial).

**5. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

- 5.01. 1.0 para Habitação Unifamiliar;
- 5.02. 3.0 para Habitação Multifamiliar;
- 5.03. 3.0 para os demais usos.

**6. GABARITO (Altura Máxima das Edificações)**

6.01. Ilimitado, desde que as vias contem com, pelo menos, as seguintes infraestruturas básicas:

- I. pavimentação asfáltica;
- II. abastecimento de água; e
- III. rede de esgoto sanitário.

**7. AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS**

- 7.01. Frontal, Laterais e de Fundos.  
(Anexo 06)

**8. DIMENSÕES E ÁREAS MÍNIMAS DOS LOTES**

- 8.01. Testada 12,00m (doze metros);
- 8.02. Área 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**SEÇÃO X**  
**DA ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL**

**Art. 24** As áreas de fundo de vale deverão passar para o domínio do município, na ocasião de empreendimentos de parcelamento do solo.

**Art. 25** As orientações para uso e ocupação do solo das Zonas de Interesse Ambiental (ZIA) deverão seguir as diretrizes desta Lei Complementar e as das Leis Ambientais vigentes.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**§1º** Todas as edificações em Zonas de Interesse Ambiental, deverão encontrar-se distantes 50,00m (cinquenta metros) das áreas alagáveis naturais, sejam estas mananciais com característica hídrica de nascente, afloramentos, leitos de córregos ou rios.

**§2º** No caso de Zonas Especiais de Interesse Ambiental Rurais (ZEIA Rurais), obedecerão ao estabelecido na Lei Complementar nº 080, de 09 de outubro de 2006, do Plano Diretor.

**SUBSEÇÃO I**  
**DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL**

**1. USOS PERMITIDOS**

1.01. Edificações Públicas, a critério do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura ouvido o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA, o Conselho Regional Municipal da Região – COREM e o Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN;

1.02. Áreas destinadas a Lazer e Recreação a critério do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura ouvido o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA, o Conselho Regional Municipal da Região – COREM e o Conselho Municipal do Plano Diretor - COMPLAN.

**2. TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO**

2.01. 05% (cinco por cento) para edificações destinadas a instalação de equipamentos públicos comunitários nos parques como banheiros, vestiários, quadra de esportes, entre outros, respeitando-se a legislação ambiental.

**3. TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO DO SOLO**

3.01. 95% (noventa e cinco por cento).

**4. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

4.01. 0.1 (zero ponto um).

**CAPÍTULO II**  
**DO ZONEAMENTO DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA**

**Art. 26** A Zona de Expansão Urbana, de conformidade com o art. 10 desta Lei Complementar, é o espaço Rural demarcado do território municipal, adjacente ao perímetro



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

urbano do Distrito Sede, diante da qual, o Poder Público Municipal possui interesses de controle urbanístico.

**Parágrafo único.** O Zoneamento da Zona de Expansão Urbana está determinado no ANEXO 02, como sendo:

Zona de Expansão Comercial – 1;  
Zona de Expansão Comercial – 2;  
Zona de Expansão Industrial – 1;  
Zona de Expansão Industrial – 2;  
Zona de Expansão Residencial de Baixa Densidade;  
Zona de Expansão Residencial de Média Densidade;  
Zona de Expansão Residencial de Alta Densidade – 1;  
Zona de Expansão de Interesse Ambiental.

**Art. 27** O Parcelamento, o uso e a ocupação do solo na Zona de Expansão Urbana, obedecerão aos princípios estabelecidos no art. 6º desta Lei Complementar, por tratar-se de Zona Rural e os critérios estabelecidos no Capítulo I - DO ZONEAMENTO DA ÁREA URBANA, respectivamente ao ZONEAMENTO DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA.

**CAPÍTULO III**  
**DO SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 28** O Sistema Viário é apresentado no ANEXO 03 desta Lei Complementar.

**Art. 29** O Sistema Viário é hierarquizado a partir das vias que possuem potencial de maior fluxo de veículos e de melhor ligação da malha viária, possibilitando a adequação do serviço de transporte público coletivo, de transporte de cargas e do trânsito de veículos.

**Art. 30** O Sistema Viário deverá seguir o grau hierárquico descrito abaixo, partindo do maior para o menor:

- I. Via de trânsito Rápido – VTR
- II. Via Arterial – VA
- III. Via Coletora – VC
- IV. Via Local – VL
- V. Ciclovia

**§1º** As vias existentes que não apresentem as larguras previstas nesta Lei serão enquadradas conforme as funções que desempenham.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

§2º Os enquadramentos das vias de circulação disciplinadas por esta hierarquização, quando necessário, serão atualizados por ato do Executivo Municipal, pelo órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura.

**Art. 31** O uso e ocupação do solo nas vias do sistema viário dependem da Zona Urbana em que se encontram.

**TÍTULO IV**  
**DAS ZONAS ESPECIAIS DO PLANO DIRETOR**

**Art. 32** As Zonas Especiais do Plano Diretor, segundo os potenciais: social, urbanístico e ainda as demandas de preservação e proteção histórica, cultural, arqueológica e paisagista, até aqui não tratadas, são as seguintes:

**I. Zonas Especiais de Interesse Difuso, subdividas em:**

- a) Zonas Especiais de Interesse Turístico;
- b) Zonas Especiais de Interesse Cultural.

**II. Zonas Especiais de Interesse Social;**

- a) Zonas Especiais de Interesse Urbanístico.

**CAPÍTULO I**  
**DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE DIFUSO**

**SEÇÃO I**  
**DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE TURÍSTICO e DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE CULTURAL**

**SUBSEÇÃO I**  
**DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE CULTURAL**

**Art. 33** As ZEIDs de Interesses Culturais, de conformidade com o Plano Diretor, denominadas ZEIC, são áreas cujas características peculiares, a vocação, a adequação e a potencialidade despertam a necessidade de ações específicas de urbanização e desenvolvimento municipal.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 34** A demarcação de novas Zonas Especiais de Interesses Culturais no Município de Nova Andradina, assim como a aprovação de planos, programas e projetos arquitetônicos correlatos a estas áreas deverão ser precedidas de consulta órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Órgãos e Conselhos afins, ouvido o Conselho Regional Municipal da Região – COREM e o Conselho Municipal do Plano Diretor - COMPLAN.

**SUBSEÇÃO II**  
**DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE TURISTICO**

**Art. 35** As Zonas de Interesses Turísticos, de conformidade com o Plano Diretor, denominadas ZEITs, são áreas cujas características peculiares, a vocação, a adequação e a potencialidade despertam a necessidade de ações específicas de urbanização e desenvolvimento municipal.

**Art. 36** A demarcação de novas Zonas Especiais de Interesse Turístico no Município de Nova Andradina, assim como a aprovação de planos, programas e projetos arquitetônicos correlatos a estas áreas, deverão ser precedidas de consulta órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Órgãos e Conselhos afins, ouvido o Conselho Regional Municipal da Região – COREM e o Conselho Municipal do Plano Diretor - COMPLAN.

**CAPÍTULO II**  
**DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 37** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), de conformidade com o Plano Diretor, são áreas selecionadas para a acomodação, adequação e readequação da população de baixa renda de maneira a possibilitar melhor qualidade de vida aos cidadãos.

**§1º** Nas ZEIS serão incentivadas as edificações de habitações multi-familiares, contribuindo para a otimização da infraestrutura por meio do adensamento que a moradia coletiva proporciona.

**§2º** A densidade demográfica líquida das ZEIS não deve ultrapassar a 500 habitantes por hectare e o gabarito máximo das edificações deve ser de 8 pavimentos, obedecendo as diretrizes de uso e ocupação do solo.

**Art. 38** As ZEIS são divididas em (dois) grupos: I -ZEIS 1 e II -ZEIS 2.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 39** As ZEIS 1 são áreas com loteamentos existentes, de caráter social, públicos ou privados, regulares, irregulares ou em processo de aprovação.

§1º A prioridade das ZEIS 1 é a instalação de infra-estrutura e de equipamentos urbanos comunitários por parte do Poder Público Municipal bem como o incentivo a empreendimentos de interesse coletivo, como fossas sépticas individuais ou coletivas, praças, monumentos, reformas em escolas, postos de saúde, entre outros.

§2º Fica o Poder Público Municipal obrigado a implantar pavimentação asfáltica prioritariamente nas ZEIS 1 A, por estar sua população já estabelecida.

**Art. 40** As ZEIS 2 são áreas urbanas vazias, de interesse para a implantação de loteamentos sociais para a população de baixa renda.

**Parágrafo único.** As dimensões mínimas para loteamentos sociais, público ou privado, com habitações unifamiliar por unidade territorial, conforme o Plano Diretor será de 220,00 m<sup>2</sup> (duzentos e vinte metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros). Outras diretrizes urbanísticas para estas áreas deverão atender as demais normas desta Lei e à Lei municipal da política de habitação.

**Art. 41** Nas Zonas Especiais de Interesse Social terá preferência o uso habitacional dos imóveis, sendo permitido o uso não-habitacional e o uso misto somente para atividades de baixo impacto.

§1º Nas vias coletoras ou de maior hierarquia das Zonas Especiais de Interesse Social ou em conjuntos residenciais, as atividades não-habitacionais de médio impacto, só poderão ser aprovadas mediante análise do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura.

§2º Nas Zonas Especiais de Interesse Social a serem implantadas, as vias que possuam menos de 20,00m (vinte metros) de largura não poderão ser classificadas como coletoras.

§3º Só serão permitidas implantações de novas Zonas Especiais de Interesse Social nas Zonas Residenciais de Alta Densidade – 1.

**CAPÍTULO III**  
**DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE URBANÍSTICO – ZEIU**





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 42** As Zonas Especiais de Interesse Urbanístico (ZEIU), de conformidade com o Plano Diretor, são áreas demarcadas no território municipal, que necessitam de intervenção urbana pelo Poder Público Municipal para a regularização de loteamentos, para readequações urbanísticas dos loteamentos existentes, ou de regiões que necessitem de direcionamento quanto ao sistema viário, de conformidade com as diretrizes apontadas pelo órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura.

**Art. 43** As ZEIUs são divididas em (dois) grupos: I -ZEIU 1 e II -ZEIU 2.

**Art. 44** Nas ZEIUs 1, a regularização dos loteamentos e a instalação das infraestruturas básicas exigidas por Lei Federal e Municipal específica, serão executadas pelo empreendedor, de conformidade com as diretrizes do Poder Público Municipal, que exigirá o disposto no parágrafo único do art. 53, desta Lei.

**Art. 45** As ZEIUs 2 são áreas que necessitam de readequações urbanísticas ou diretrizes para a implantação de novas vias urbanas para o perfeito funcionamento do sistema viário municipal.

**Parágrafo único.** Nas ZEIUs 2 serão efetuadas readequações urbanísticas conforme diretrizes apontadas pela órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura.

**TÍTULO V**  
**DO USO DO SOLO E DAS EDIFICAÇÕES**  
**CAPÍTULO I**  
**DO TIPO DE UTILIZAÇÃO**

**Art. 46** Para efeito da aplicação desta Lei, entende-se por uso do solo o tipo de utilização e/ou de atividade dada ao imóvel urbano ou rural, definidas como:

I. Uso residencial: uso destinado à edificação para moradia (residência) subdivide-se em:

a) habitacional unifamiliar: é o uso caracterizado pela utilização de uma única unidade residencial (moradia) no lote;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

b) habitacional multifamiliar: aquele caracterizado pela utilização de duas ou mais unidades residenciais no lote;

II. Uso não-residencial: os de usos comunitários, comerciais, de serviços, industriais, turísticos, agropecuários, extrativistas e outros, subdividem-se conforme o uso permitido em zoneamento específico.

III. misto: é aquele destinado ao uso habitacional e comercial no mesmo lote;

IV. ponto de referência: é aquele uso de atividades não-habitacionais, impactantes ou não, autorizados em lotes de uso habitacional ou não-habitacional, exclusivamente para exercício das atividades de: representação comercial, vendas via internet e emissão de notas fiscais de prestação de serviços;

V. serviço particular em habitação: é o uso caracterizado pelo exercício de atividades não-habitacionais em lotes de uso habitacional, exercido por profissionais autônomos e profissionais liberais que exercem atividades de baixo impacto.

§1º Consideram-se como partes integrantes da indústria, quando implantadas no mesmo lote, além do setor produtivo, as que abriguem atividades complementares exclusivas, necessárias ao funcionamento da atividade industrial, como escritórios, refeitórios, creches, entre outras.

§2º Consideram-se como partes integrantes dos locais de culto, quando implantadas no mesmo lote, além da área destinada à assembleia religiosa, as que abriguem atividades complementares exclusivas, necessárias ao funcionamento da atividade principal, como: salas de aula, salões comunitários, refeitórios, casa paroquial, entre outras.

§3º O uso misto habitacional/industrial só será permitido com atividade industrial de até médio porte, e de baixo impacto.

§4º Uma vez aprovada a atividade a se realizar no empreendimento somente serão admitidas alterações, quando a nova atividade for compatível com os critérios e restrições dela lei, atendendo exigências de vagas e demais requisitos urbanístico conforme a nova atividade e mediante novo licenciamento.

**CAPÍTULO II**  
**DO MODELO DE OCUPAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 47** Para efeito da aplicação desta lei, o modelo de ocupação das edificações são definidos como:

I. edificações geminadas: quando a implantação da edificação principal no lote se encontra encostada em um dos limites laterais do mesmo;

II. edificações horizontais: toda edificação de até 2 (dois) pavimentos, térreo mais um pavimento superior, independente do uso;

III. edificações verticais: toda edificação com mais de 2 (dois) pavimentos, independente do uso;

IV. edificações horizontais isoladas: quando se trata de uma ocupação unifamiliar por lote;

V. edificações verticais isoladas: quando se trata de uma ocupação multifamiliar por lote – edifícios.

**Parágrafo único.** Para todos os modelos de edificação devem ser respeitados os preceitos desta Lei, do Código de Obras e do Código de Posturas do município de Nova Andradina, além das legislações pertinentes ao assunto.

**Art. 48** As disposições das edificações de uso habitacional multifamiliar poderão ser:

I. residências geminadas: quando há o agrupamento de 02 (duas) unidades ou mais de moradia;

II. conjuntos residenciais horizontais: são edificações destinadas a uso habitacional multifamiliar de até 02 (dois) pavimentos, podendo ter sua implantação isolada ou geminada;

III. conjuntos residenciais verticais: são edificações destinadas a usos habitacional multifamiliar acima de 02 (dois) pavimentos.

**SEÇÃO I**  
**RESIDÊNCIAS GEMINADAS**

**Art. 49** Consideram-se residências geminadas, 02 (duas) unidades ou mais unidades de moradia contíguas, num mesmo lote, que dividem proporcionalmente a fração ideal e possuam frente para logradouro público existente. É um tipo de residência simétrica



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

que compartilha a estrutura, alvenaria e/ou telhado com a outra, podendo possuir o mesmo arranjo invertido:

I. Constituam um único motivo arquitetônico;

II. Seja devidamente indicado no projeto a fração ideal de cada unidade territorial privativa, que não poderá ser inferior a 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), com testada mínima de 5,00m (cinco metros);

III. Voltada para logradouro público existente;

IV. Os afastamentos deverão seguir às instruções do art. 104 desta Lei Complementar;

V. As paredes construídas na divisa terão obrigatoriamente apresentar 0,20m (vinte centímetros) de espessura mínima;

VI. No recuo frontal admite-se estacionamento, desde de que respeitadas as dimensões mínimas da vaga de estacionamento;

VII. O lote original deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou em instituição de condomínio, e com as dimensões mínimas exigidas para a área urbana a que pertence;

**Art. 50** O lote destinado às residências geminadas somente poderá ser desmembrado quando:

I. resultar, para cada unidade desmembrada, uma testada mínima de 12,00m (doze) metros;

II. resultar, para cada unidade desmembrada, uma dimensão mínima de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**SEÇÃO II**  
**CONDOMÍNIO DE RESIDÊNCIAS EM SÉRIE – EDIFICAÇÃO HORIZONTAL**

**Art. 51** Consideram-se condomínio de residências em série, o agrupamento de 02 (duas) ou mais unidades de moradias, contendo o pavimento térreo ou mais um pavimento, nos modelos kitnetes, blocos de apartamentos ou casas, dispostas num mesmo



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

lote, que dividem a fração ideal. Atendendo a um limite de 30 (trinta) unidades residenciais, atendendo as seguintes disposições:

I. Somente poderão ser construídos em áreas urbanas onde for permitido o uso Habitacional Multifamiliar e mediante Instituição de Condomínio;

II. Poderão ser com frente para logradouro público existente ou transversais ao alinhamento predial, com corredor de acesso, sendo que o número de unidades de moradia dispostas para o corredor não poderá ser superior a 30 (trinta), num mesmo alinhamento;

III. A dimensão máxima do lote para serem implantadas as residências em série é de 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

IV. Os afastamentos deverão seguir às instruções do Anexo 06 desta Lei Complementar.

§1º O terreno deverá permanecer em nome de um só proprietário, ou em condomínio, sendo que as áreas destinadas a acesso de veículos, circulação de pedestres e lazer serão áreas de uso comum, não fazendo parte da fração ideal privativa de cada residente.

§2º As vagas de estacionamentos (garagem) dos veículos deverão seguir ao disposto no ANEXO 07 e ANEXO 08, podendo o mesmo estar contido na fração ideal de cada residência ou em um único espaço de uso comum, devendo respeitar a quantia mínima de uma unidade de vaga por residência.

§3º Acima de 15 (quinze) moradias, deverá ser reservada uma área livre, de uso comum destinada ao lazer dos moradores, contida em um único espaço de uso comum, na proporção de 1/5 (um quinto) da soma da taxa de ocupação das unidades residenciais.

§4º Se as residências em série forem projetadas para ser implantadas em unidades territoriais privativas, fração do lote onde haverá edificação individualizada, estas deverão possuir área mínima de 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), com testada mínima de 5,00m (cinco metros).

**Art. 52** As edificações horizontais em série, implantadas transversais ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

I. Para o caso de o corredor de acesso ser disposto ao centro, com unidades de moradia dispostas dos dois lados, o acesso será de, no mínimo, 4,00m (quatro metros) para a



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

circulação de veículos e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para a calçada, sendo que a dimensão mínima do passeio público será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), destinado à circulação de pedestres de cada lado, perfazendo um total de 9,00m (nove metros);

**II.** Para o caso de o corredor de acesso ser disposto na lateral, com unidades de moradia implantadas apenas de um lado, o acesso será de, no mínimo, 4,00m (quatro metros) para a circulação de veículos e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para a calçada, sendo que a dimensão mínima do passeio público será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), destinado à circulação de pedestres no lado das edificações e 0,50m (cinquenta centímetros) do outro lado, perfazendo um total de 7,00m (sete metros);

**III.** Para a porção do corredor de acesso, disposto na lateral ou nos fundos das unidades de moradia, onde não há entrada ou saída dos veículos para cada unidade, a área de circulação dos veículos poderá de, no mínimo, 3,00m (três metros) e a área de calçada de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) sendo que a dimensão mínima do passeio público será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), destinado à circulação de pedestres no lado das edificações e 0,50m (cinquenta centímetros) do outro lado, perfazendo um total de 6,00m (seis metros);

**IV.** Quando a distância entre o limite frontal do lote e o acesso à última unidade de moradia for maior que 40,00m (quarenta metros) será exigido um “cul-de-sac” para o retorno dos veículos, cujo diâmetro será de, no mínimo, 13,00m (treze metros);

**V.** Quando a distância entre o limite frontal do lote e o acesso à última unidade de moradia for maior do que 30,00m (trinta metros), o acesso dos veículos será de no total 6,00m, (seis metros), com entrada e saída independentes de 3,0 (três) metros cada.

**VI.** Será aceito o acesso de veículos com 3,00m (três metros), desde que haja edificação em apenas um lado do corredor;

**VII.** Os corredores de acesso às residências poderão interligar duas vias públicas, mediante aprovação do Conselho do Plano Diretor (COMPLAN);

**VIII.** O terreno deverá possuir a seguinte infraestrutura mínima, comum e exclusiva do empreendimento, com projetos aprovados pelos órgãos competentes:

**a)** rede de drenagem de águas pluviais;

**b)** rede de abastecimento de água potável;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

c) rede de coleta de águas servidas;

d) rede de distribuição de energia elétrica;

e) corredores de acesso de veículos revestidos com paralelepípedos, blocos intertravados de concreto, asfalto, ou pavimentação similar;

f) passeio público na calçada com revestimento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura em cimento alisado, ladrilhos hidráulicos, pedra miracema, ou similar;

g) local comum construído junto ao alinhamento predial, apropriado para armazenamento e separação de recipientes de lixo recicláveis. Devendo respeitar a fórmula de capacidade da lixeira. Sendo:

**CÁLCULO DE CAPACIDADE DA LIXEIRA:**

$$V = (B \times C \times D) / A$$

Onde:

A - Densidade dos resíduos: 250 kg/m<sup>3</sup>

B - Produção de resíduos: 1 Kg/hab/dia

C - Número de habitantes do condomínio: Quantidade habitantes por casa x quantidade de moradias = X hab

D - Dias de armazenamento: 3 dias

**Art. 53** As residências em série, implantadas paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

I. O lote destinado às residências em série somente poderá ser desmembrado quando resultar, para cada unidade desmembrada, uma dimensão mínima de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) com uma testada mínima de 12,00m (doze) metros;

**SEÇÃO III**  
**DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS E/OU VERTICAIS**

**Art. 54** Considera-se conjunto residencial horizontal e/ou vertical, para efeito desta Lei, as edificações em um mesmo lote, com mais de 30 (trinta) unidades de moradia, constituídas por:

I. edificações residenciais, horizontais ou verticais, quer sejam transversais ou paralelas ao alinhamento predial;





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

II. residências em série ou blocos de apartamentos de até 02 (dois) pavimentos, no caso de edificações horizontais ou acima de 02 (dois) pavimentos, se for edificação vertical, quer sejam isoladas ou geminadas;

III. grupamento misto, formado por unidades descritas nos incisos I, e II do presente artigo, compondo um conjunto residencial integrado.

§1º Os afastamentos deverão seguir às instruções do ANEXO 06 desta Lei Complementar.

§2º A dimensão máxima do lote para serem implantadas nos conjuntos residenciais é de 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

§3º Os demais parâmetros urbanísticos serão seguidos conforme os Parâmetros determinados nesta Lei.

**Art. 55** Os conjuntos residenciais horizontais e/ou verticais deverão obedecer às seguintes condições:

I. o lote original deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou em condomínio, e com as dimensões mínimas exigidas para a área urbana a que pertence;

II. somente poderão ser construídos em vias e/ou áreas urbanas onde for permitido o uso Habitacional Multifamiliar;

III. os corredores de acesso dos conjuntos residenciais horizontais, implantados transversais ao lote, deverão obedecer ao seguinte:

a) quando destinados à passagem de veículos e pedestres, com residências em um só de seus lados, terão as seguintes dimensões mínimas: 6,00m (seis metros) de pista de rolamento, 2,50m (dois metros) para calçada na lateral edificada, com o passeio de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e 0,50m (cinquenta centímetros) na lateral oposta, podendo este ser um canteiro, perfazendo um total de 9,00m (nove metros);

b) quando destinados à passagem de veículos e pedestres, e possuírem residências de ambos os lados, terão as seguintes dimensões mínimas: 7,00m (sete metros) de pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para a calçada em cada lateral, com o passeio de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), perfazendo um total de 12,00m (doze metros);



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**b)** quando destinados somente à passagem de veículos, terão largura mínima de 3,00m (três metros) em mão única e de 6,00m (seis metros) em mão dupla;

**c)** quando destinados somente à passagem de pedestres, terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

**d)** os corredores de acesso às residências não poderão interligar duas vias públicas;

**f)** quando houver mais de 10 (dez) residências em um mesmo alinhamento, deverá ser adotado, no final do corredor de acesso, um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 13,00m (treze metros) na pista de rolamento;

**g)** admite-se no recuo frontal a construção de guarita com até 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de área, descontada a área coberta para o acesso de pedestres e veículos à edificação;

**h)** admite-se no recuo frontal a construção de depósito transitório de lixo, devendo respeitar a fórmula de capacidade da lixeira citada no Artigo 52, alínea g.

**Parágrafo único.** Os conjuntos residenciais horizontais implantados em unidades territoriais privativas deverão seguir as seguintes orientações:

**I.** a unidade, na qual será edificada cada residência, terá testada mínima de 5,00m (cinco metros);

**II.** a unidade deverá possuir uma área livre de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área de projeção da residência;

**III.** cada unidade deverá possuir área fração ideal mínima de 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

**IV.** No recuo frontal admite-se estacionamento coberto, desde de que respeitadas as dimensões mínimas da vaga de estacionamento.

**Art. 56** Os conjuntos residenciais deverão possuir a seguinte infra-estrutura mínima, comum e exclusiva do empreendimento, com projetos aprovados pelos órgãos competentes:

**I.** rede de drenagem de águas pluviais;

**II.** rede de abastecimento de água potável;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

III. rede de coleta de águas servidas;

IV. rede de energia elétrica e iluminação;

V. corredores de acesso de veículos revestidos com paralelepípedos, blocos intertravados de concreto, asfalto, ou pavimentação similar;

VI. corredores de acesso de pedestres com revestimento adequado ao pedestre, de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura;

VII. arborização, à razão de 01 (uma) árvore para cada 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área de terreno;

VIII. local apropriado para a guarda de recipientes de lixo.

**Art. 57** Os conjuntos residenciais deverão possuir área de recreação e lazer para seus moradores, constituindo um ou mais espaços de uso comum, obedecidas a seguinte proporção:

I. 1/5 (um quinto) da soma da taxa de ocupação das unidades de moradia; ou,

II. 05% (cinco por cento) da área das unidades territoriais privativas;

**Art. 58** Os conjuntos residenciais deverão possuir área destinada a estacionamento de veículos, nas condições estabelecidas no ANEXO 07 e ANEXO 08.

**§1º** No caso de conjunto residencial constituído por residências isoladas, geminadas ou em série transversais ao alinhamento predial, as vagas para estacionamento poderão estar contidas na fração ideal de cada residência ou agrupadas em um único espaço de uso comum, sendo no mínimo uma vaga por moradia.

**Art. 59** A aprovação dos projetos de construção de Conjuntos Residenciais Horizontais e Verticais deverá ser solicitada, previamente, por meio de carta consulta à Secretaria Municipal de Infraestrutura, através do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN para serem analisados sob o ponto de vista da capacidade de suporte de infraestrutura existente, condições urbanísticas e densidade demográfica e de construção na quadra.

**Art. 60** As análises técnicas, do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Órgãos e ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, deverão obedecer à classificação do porte e da natureza dos usos do solo, aos parâmetros de incômodo à vizinhança e incômodo urbanístico, além de outros aspectos legais.

**Art. 61** Para a aprovação de empreendimentos residenciais com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais o empreendedor deverá construir equipamentos comunitários proporcionalmente à população do respectivo empreendimento, obedecendo-se aos seguintes critérios:

I - construção ou ampliação de escola na proporção de 0,30 m<sup>2</sup> (zero vírgula trinta metros quadrados) por unidade habitacional construída;

II - construção ou ampliação de Centro de Educação Infantil - CEINF na proporção de 0,30 m<sup>2</sup> (zero vírgula trinta metros quadrados) por unidade habitacional construída;

III - construção ou ampliação de Unidade Básica de Saúde - UBS na proporção de 0,050 m<sup>2</sup> (zero vírgula zero cinquenta metros quadrados) por unidade habitacional construída;

§1º A critério do Poder Executivo, em decisão fundamentada, os equipamentos comunitários previstos neste artigo podem ser substituídos, no todo ou em partes, por outras obras ou equipamentos de valor equivalente, visando a qualificação urbanística, a melhoria dos espaços públicos ou a valorização da vivência comunitária. O cálculo da equivalência de valores será feito com base na planilha de custos Sinapi.

§2º Para aprovação de empreendimento em área contígua a outra, o projeto será analisado em função de sua utilização de fato, e não pela sua denominação em planta. Sendo caracterizada a continuidade do empreendimento ou a construção em etapas, serão exigidos os equipamentos comunitários proporcionais ao número total de unidades construídas.

§3º não será exigida a construção de UBS para os empreendimentos com até 100 (cem) unidades habitacionais.

**Art. 62** A SUPUR fica responsável pela definição do local e dos equipamentos comunitários previstos nas diretrizes urbanísticas, os quais deverão estar localizados na mesma região urbana do empreendimento:



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**§1º** Nos casos previstos neste artigo será firmado o Termo de Compromisso, entre a administração municipal e o empreendedor, onde este se compromete em executar todas as obras exigidas neste artigo.

**§2º** A licença para construção somente será expedida após a formalização do Termo de Compromisso.

**§3º** A expedição do habite-se/alvará de funcionamento do empreendimento e liberação de parcelamento ficam vinculados ao cumprimento do Termo de Compromisso e demais exigências das diretrizes urbanísticas.

**§4º** Poderão ser descontados do Termo de Compromisso obras ou equipamentos exigidos por ocasião das diretrizes urbanísticas.

**§5º** O Termo de Compromisso, por solicitação do empreendedor, poderá ser convertido em recurso financeiro, respeitada a equivalência financeira, a ser depositado em conta específica da respectiva Região Urbana, neste caso, a Administração Municipal fica responsável.

**§6º** Em até 90 dias, a partir da solicitação do empreendedor, deverá ser definido o local e equipamento comunitário do Termo de Compromisso.

**Art. 63** A implantação de obras de infraestrutura urbana deve ser precedida da obtenção das diretrizes urbanísticas cuja análise deve ser acompanhada por:

I - fornecimento do projeto para sua implantação;

II - cadastro da rede no entorno mostrando a interferência com as demais infraestruturas implantadas;

III - permissão de uso dos logradouros públicos, quando instalados em áreas ou vias públicas de parcelamentos implantados;

**§1º** Excetua-se deste artigo as obras de infraestrutura exigidas para aprovação dos Parcelamentos.

**§2º** As obras de infraestrutura urbana referem-se a rede de abastecimento de água, energia, coleta e tratamento de esgoto, drenagem, telefonia, gás, fibra ótica e similares.

**Art. 64** A pedido do proprietário, quando couber, a administração municipal fornecerá Certidão de Conformidade.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

§1º A Certidão de Conformidade informará, à luz da legislação vigente, o enquadramento das categorias de uso e suas restrições quanto ao ordenamento do uso e da ocupação do solo.

**CAPÍTULO III**  
**DO PORTE DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 65** Para efeito de aplicação desta lei, as atividades constantes das categorias de uso habitacional, não-habitacional e misto são classificadas, em relação ao seu porte, conforme as seguintes especificações:

I. pequeno porte: quando a área de construção, dentro do lote, for até 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados);

II. médio porte: cuja área de construção, dentro do lote, inferior a 900,00m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados);

III. grande porte: área de construção, dentro do lote, igual ou superior a 900,00m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados).

§1º Para a verificação do porte da construção a área construída computável será aquela relacionada com os espaços utilizados para a execução da atividade.

§2º Não será computável, para verificação do porte da construção, a área de estacionamento coberto para clientes, nos usos não-habitacionais.

**CAPÍTULO IV**  
**DA NATUREZA DAS ATIVIDADES**

**Art. 66** As atividades constantes das categorias de uso habitacional, não-habitacional e misto são classificadas, em relação à sua natureza, conforme as seguintes especificações:

I. perigosas: as que assim são consideradas pela legislação vigente, inclusive trabalhista, e as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II. nocivas: as que assim são consideradas pela legislação vigente, inclusive trabalhista, e as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

III. incômodas: as que possam produzir ruídos, gases, poeira, fumaça, exalações, resíduos, e ainda perturbações ao tráfego de veículos, de ciclistas ou ao de pedestres e que possam comprometer a segurança à circulação de pessoas e à vizinhança local;

IV. adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da Zona em que se encontram e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

**Parágrafo único.** Os usos não-habitacionais de natureza perigosa ou nociva não poderão ser de uso misto com o uso habitacional unifamiliar ou multifamiliar, e nem com outros que a legislação vigente proíba.

**CAPÍTULO V**  
**DOS USOS GERADORES DE INCÔMODO**

**Art. 67** O grau de perturbação urbana gerado pelo uso ou ocupação do solo é o índice que determina o impacto da atividade, baseando-se no nível de incômodo que as atividades produzem, aferível através de um intervalo de 0 (zero) a 03 (três) para cada tipo de incômodo, observadas, para a sua realização, as normas deste capítulo.

§1º Os graus suportáveis e as medidas mitigadoras de problemas deverão atender a presente Lei sem contrariar a legislação nacional, estadual e/ou local específica sobre cada assunto, considerando a defesa da saúde e do sossego público.

§2º Os critérios a serem seguidos deverão respeitar àqueles estabelecidos pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), e pela Lei de Política Municipal de Meio Ambiente.

I. poluição Atmosférica: este nível de impacto é mensurado observando se a atividade causa odores fortes ou cheiros que mesmo agradáveis possam causar desconforto aos vizinhos, além de observar sobre a emissão de gases, vapores ou material particulado que gerem algum incômodo;

II. resíduo: este nível de impacto é mensurado observando-se a quantidade de resíduo que a atividade produz e o incômodo causado pelo mesmo;

III. segurança: esta modalidade é mensurada observando-se o nível de perturbação à segurança que a atividade causa aos vizinhos e aos transeuntes da via, seja pelo tipo de atividade e maquinário ou produtos para desenvolver a atividade no local, seja





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

pelo fluxo ou tamanho dos veículos utilizados, assim como pelos transtornos causados no trânsito;

**IV.** pessoas: esta modalidade é mensurada observando-se o número de pessoas que a atividade exige, que atrai, e o nível de incômodo que isso causa;

**V.** bicicletas: esta modalidade é mensurada observando-se o número de ciclistas que a atividade atrai, o nível de incômodo que isso causa ao trânsito de veículos e de pessoas;

**VI.** veículos Pequenos: esta modalidade é mensurada observando-se o número de veículos de pequeno e médio porte que a atividade atrai, e o nível de incômodo que isso causa;

**VII.** veículos Grandes ou de Carga: esta modalidade é mensurada observando-se os tamanhos e capacidade de carga dos veículos de transporte que a atividade atrai ou necessita para carga e descarga de produtos, e o nível de incômodo e perigo que isso causa.

**§3º** No caso de atividades de porte médio-superior ou grande e de natureza perigosa ou nociva definidas nos incisos III e IV do art. 67 e nos incisos I e II do art. 68, a licença para exercer a atividade só poderá ser deferida se houver aprovação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN.

**§4º** As atividades de natureza adequada são aquelas que atendem a todas as exigências quanto ao uso do imóvel.

**§5º** Para se obter a aprovação de projeto arquitetônico, expedição de alvarás de construção e de funcionamento para atividades econômicas na cidade, expressas no art. 119, além das diretrizes constantes nestas diretrizes, onde também se encontram as exigências quanto ao Licenciamento Ambiental, aprovação da Vigilância Sanitária e do Corpo de Bombeiros, necessidade e exigência de pátio de manobras e de local para carga e descarga.

**§6º** Para as atividades com restrições de uso, relacionados ao distanciamento dos lotes por possuírem uso conflitante como: bares, lanchonetes com música ao vivo, hospitais, escolas, lan-house, entre outros, a distância será verificada entre os acessos principais dos empreendimentos.

**§7º** Para fins de aplicação desta Lei complementar, considera-se:

I. análise especial (AE), a análise a ser realizada nos casos em que seja necessário parecer do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infra-Estrutura e Órgãos e ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, visando determinar a aprovação, ou não, do uso a que se pretende;

II. permissão especial (PE), a licença para exercício do uso do imóvel a qual só será deferida mediante o cumprimento das exigências impostas nesta Lei Complementar com apresentação de anuência dos vizinhos.

**SEÇÃO I**  
**DO INCÔMODO À VIZINHANÇA**

**Art. 68** Para fins desta Lei são considerados usos geradores de incômodo à vizinhança:

- I. usos potencialmente geradores de sons e ruídos;
- II. usos potencialmente geradores de poluição atmosférica;
- III. usos que envolvem riscos de segurança;
- IV. usos potencialmente geradores de resíduos com exigências sanitárias.

**Art. 69** Para os usos que necessitem Análise Especial (AE), será observado em cada imóvel o nível de:

- I. poluição atmosférica, inclusive emissão de material particulado e odor;
- II. produção de resíduos perigosos conforme exigência sanitária;
- III. segurança quanto ao risco de incêndio, violência, criminalidade;
- IV. contato com equipamentos perigosos e animais perigosos.

**Art. 70** Em caso de impossibilidade de mensuração dos incômodos indicados no artigo anterior, os órgãos das áreas específicas indicadas, dentre outros que se fizerem necessários, deverão ser consultados, a saber:

- I. órgão ambiental Municipal e/ou Estadual;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

II. Secretaria Municipal de Saúde via Centro de Controle de Zoonoses (CCZ) e/ou Vigilância Sanitária; e,

III. Corpo de Bombeiros.

**SEÇÃO II**  
**DO INCÔMODO URBANÍSTICO**

**Art. 71** Para fins desta Lei, são entendidos como Incômodos Urbanísticos, os usos geradores de interferência no tráfego, considerando-se, para sua apuração:

I. os usos com hora de pico do tráfego coincidente com o pico de tráfego geral;

II. os usos que utilizam veículos de grande porte com lentidão de manobra;

III. os usos que atraem grande circulação de automóveis;

IV. os usos que atraem grande circulação de pedestres;

V. os usos que atraem grande circulação de ciclistas.

**Art. 72** Para os usos que necessitem Análise Especial, os Incômodos Urbanísticos serão dimensionados em cada imóvel, considerando as movimentações de pessoas, de ciclistas, de veículos de pequeno e médio porte, e de veículos de grande porte.

**Art. 73** Para apuração dos Incômodos Urbanísticos, nos casos em que o órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura e o Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN entenderem necessário, será solicitado parecer do órgão municipal de trânsito, assim como dos órgãos Estadual e Federal de trânsito (DETRAN/MS e DNIT), sem prejuízo de consulta a outros órgãos de estreita relação com a atividade.

**Parágrafo único.** O órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infra-Estrutura, poderá exigir que o requerente apresente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EPIA) para análise e parecer.

**CAPÍTULO VI**  
**DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO**



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 74** Os Empreendimentos de Impacto são aqueles cujos usos podem causar impacto significativo e/ou alteração no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam obras públicas ou privadas, habitacionais ou não-habitacionais.

**Art. 75** São considerados Empreendimentos de Impacto, dentre outros que por sua natureza assim se caracterizam:

I. aqueles localizados em áreas com mais de 3ha (três hectares);

II. as edificações de uso não-habitacional com área construída total igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

III. aqueles de natureza perigosa ou nociva independente do porte;

IV. aqueles localizados na zona de expansão urbana ou zona rural de natureza perigosa ou nociva e de relevante impacto ambiental ou urbanístico;

V. os conjuntos residenciais horizontais ou verticais que demandem densidade demográfica acima de 500 habitantes por ha.

§1º os empreendimentos descritos neste dispositivo e seus congêneres, serão considerados Empreendimentos de Impacto, mesmo que estejam localizados nas áreas inferiores a 03 ha (três hectares) ou que a área construída não ultrapasse 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados):

I. aeroportos;

II. pistas ou pontos de pouso e decolagem;

III. centro de convenções e/ou pavilhão de eventos;

IV. shopping centers;

V. hipermercados;

VI. centrais de carga e/ou descargas;

VII. centrais de abastecimento;

VIII. cerealistas, edificações destinadas a silagem e similares;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

- IX.** estação de tratamento de água/esgoto/lixo;
- X.** terminais de transportes;
- XI.** garagem de veículos de transporte de passageiros;
- XII.** centro ou parque de diversões;
- XIII.** cemitérios;
- XIV.** casas noturnas;
- XV.** indústrias de transformação pesada;
- XVI.** indústrias de processamento de alimentos/couros;
- XVII.** frigoríficos ou matadouros;
- XVIII.** estabelecimentos de ensino técnico profissionalizante e/ou superior, universidades;
- XIX.** hospitais;
- XX.** hotéis de grande porte;
- XXI.** presídios;
- XXII.** usinas de açúcar e álcool;
- XXIII.** usinas de compostagem e reciclagem de resíduos sólidos urbanos;
- XXIV.** linhas de transmissão de mais de 230 KW;
- XXV.** estações de transmissão de energia elétrica e subestações de transformação;
- XXVI.** postos de combustíveis;
- XXVII.** torre de telefonia celular.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**§2º** As atividades abaixo especificadas deverão distar no mínimo, 24,00m (vinte e quatro metros) dos postos de combustíveis, contados a partir do limite dos estabelecimentos.

- I. estabelecimentos que fabriquem, armazenem ou comercializem produtos explosivos e/ou inflamáveis;
- II. edifícios, garagens, hospitais, clínicas com internações, asilos, creches;
- III. conventos, escolas, quartéis, templos religiosos, teatros, cinemas;
- IV. outras edificações que favoreçam a concentração pública de pessoas.

**§3º** Toda atividade não-habitacional que demande mais de 100 (cem) pessoas entre funcionários e clientela, em horário pontual, deverá passar por exame específico do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN para análise técnica quanto ao transtorno do tráfego e trânsito.

**§4º** As unidades prisionais, entendidas como presídios, penitenciárias, cadeias, casas de detenção, institutos correcionais, casas de recuperação de infratores e congêneres, com capacidade superior a 100 (cem) pessoas só poderão ser localizadas nas seguintes Áreas de Expansão Urbana Residencial de Média Densidade.

**§5º** As atividades que envolvem o uso de explosivos devem ser previamente submetidas à apreciação do Exército.

**§6º** Não será permitida instalação de fábrica de fogos, pólvoras ou explosivos e seus elementos acessórios, nem de engarrafadoras de gás, distribuidoras de combustíveis e de outros inflamáveis no perímetro urbano da cidade, exceto postos de abastecimento de combustíveis automotivos de venda no varejo (postos de gasolina).

**§7º** Os depósitos de venda de gás liquefeito de petróleo (GLP) e outros de consumo doméstico devem atender às normas técnicas do Departamento Nacional de Combustíveis (DNC), sendo que acima da classe III (três) poderão ser implantados apenas mediante análise e parecer do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura, ouvido o Conselho Regional Municipal da Região – COREM e o Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 76** A expedição de Licença de Localização, Alvará de Funcionamento e/ou a Instalação para os Empreendimentos de Impacto no Município, é condicionada à aprovação, pelos órgãos especializados do Município, de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EPIA), que deverão considerar, dentre outros, o sistema de transportes, meio ambiente, infraestrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança.

**§1º** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EPIA), exigidos no caput deste artigo serão objeto de apreciação pelo do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculado à Secretaria Municipal de Infraestrutura, ouvido o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA o Conselho Regional Municipal da Região – COREM e o Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN.

**§2º** O Poder executivo poderá condicionar a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EPIA), ao cumprimento, pelo empreendedor e às suas expensas, de obras necessárias para atenuar ou compensar o impacto que o empreendimento acarretará.

**§3º** Para a instalação de empreendimento de impacto, os moradores dos lotes confinantes, circundantes e defrontantes serão, necessariamente, cientificados através de publicação em Diário Oficial e Jornal de grande circulação local e diária, às custas do requerente, para apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação escrita e devidamente fundamentada, a ser apreciada, pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – CODEMA, o Conselho Regional Municipal da Região – COREM e o Conselho Municipal do Plano Diretor - COMPLAN.

**§4º** A localização de estabelecimento de ensino e estabelecimentos de saúde será objeto de análise do Conselho Regional Municipal da Região – COREM e do Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN que verificará sua adequação quanto aos aspectos urbanísticos e de vizinhança.

**TÍTULO VI**  
**DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**CAPÍTULO I**  
**DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

**Art. 77** Para a ocupação do solo devem ser seguidos os Parâmetros Urbanísticos nas disposições das seguintes diretrizes:





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

- I. Do Parcelamento do Solo Urbano (PSU);
- II. Coeficiente de Aproveitamento (CA);
- III. Taxa de Ocupação Básica (TO);
- IV. Taxa de Permeabilização do Solo (TPS);
- V. Rebaixamento de Guia (RG);
- VI. Passeio Público nas Calçadas (PPC);
- VII. Altura na Divisa (AD);
- VIII. Arborização Urbana (AU);
- IX. Dimensão Mínima dos Lotes (DML);
- X. Testada Frontal Mínima (TFM);
- XI. Gabarito (G);
- XII. Vagas de Estacionamento (VE);
- XIII. Afastamentos Mínimos (AM).

**Art. 78** Os Parâmetros Urbanísticos são definidos pelo Zoneamento Urbano, de maneira diferenciada e de acordo com a hierarquia das vias do Sistema Viário, possibilitando um adensamento de edificações que não prejudique a qualidade de vida da população urbana.

**§1º** Para efeito de análise e aprovação dos projetos de edificação, algumas áreas construídas serão computáveis e outras não, dependendo do parâmetro urbanístico analisado, porém os projetos deverão ser apresentados para análise, com todas as áreas construídas, computáveis e incomputáveis.

**§2º** Para fins de aplicação desta Lei complementar, considera-se:



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

I. área construída computável: aquela que é contabilizada na análise técnica, podendo ser diferenciada para análise da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento;

II. área construída não computável: é a somatória das áreas edificadas, que não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação.

**§3º** São consideradas como áreas não computáveis:

I – sacadas ou terraço, de uso exclusivo da unidade, até o limite de 10,00m<sup>2</sup> por unidade imobiliária;

II - todas as áreas edificadas destinadas ao gerenciamento, conforto, e demais equipamentos técnicos, tais como: poço de elevador, casa de máquinas, caixa d'água, casa de bombas, central de gás, central elétrica (de transformadores), central de ar condicionado e pavimentos técnicos com pé-direito máximo de 2,00m;

III - as áreas dos pavimentos situados em subsolo, destinadas a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas;

IV - o sótão nas habitações unifamiliares, habitações unifamiliares em série e casas populares em série;

V – Pérgulas e marquises;

VI - As áreas cobertas para garagens, quando estas tiverem caráter removível, como aquelas fixadas com elementos estruturais e de cobertura aparafusados;

**§4º.** Os banheiros, closet, corredores, sótão e lavanderias, poderão contar com iluminação e ventilação zenital, assim como também ventilação forçada através de exaustor.

**§5º** Para parâmetros de Iluminação e Ventilação Mínima, onde refere-se à relação entre a área da abertura e a área do piso, deverão atender ao disposto no Anexo 26.

**Art. 79** Os edifícios poderão ser dotados de marquises, quando construídos no alinhamento predial ou a menos de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do mesmo, obedecendo as seguintes condições:

I. Serão sempre em balanço;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

II. Terão a altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III. A projeção da face externa do balanço deverá ser no máximo igual a 60% (sessenta por cento) da largura do passeio e nunca superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

**Art. 80** No projeto apresentado para análise e aprovação de projeto, na planta de implantação deverá constar a indicação da área permeável, área construída aberta e fechada, calçada, arborização, fossa e guia rebaixada, os quais serão conferidos no momento do habite-se.

§1º O habite-se é condicionado ao atendimento da correta execução do projeto aprovado, ficando a cargo do Responsável técnico a solicitação do habite-se conforme ANEXO 20.

§2º O responsável técnico possui como dever o devido acompanhamento da obra e respeito as normas, sendo o mesmo passível de multa conforme decreto específico e abertura de processo administrativo em seu respectivo conselho.

**Art. 81** O projeto de alvará deverá seguir modelo do ANEXO 19, ANEXO 21, ANEXO 22 E ANEXO 25 desta lei complementar.

**Art. 82** Todos os lotes, construídos ou baldios deverão ser devidamente calçados, conforme ANEXO 15, sendo passível de multa conforme decreto específico.

**SEÇÃO I**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

**Art. 83** O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições de Lei Especifica.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**§3º** Para o desmembramento ou loteamento de glebas, chácaras ou áreas irregulares, deverá ser realizado o processo de retificação de matrícula com georreferenciamento.

**Art. 84** No desmembramento fora do quadrilátero original da cidade de glebas, chácaras ou áreas remanescentes dentro do perímetro urbano, após retificação de matrícula georreferenciada, como etapa obrigatória precedente ao desmembramento, o empreendedor deverá solicitar a Guia de Diretrizes Urbanísticas, documento emitido pela SUPUR/SEMINFRA, que norteará as condições de parcelamento do solo, podendo ser solicitado:

- I. área non edificante para ser averbada a matrícula;
- II. Valor a ser depositado ao município como compensação urbanística; ou,
- III. qualquer outro tipo de exigência pertinente ao parcelamento que seja julgado necessário.

**Art. 85** Em casos em que no desmembramento ocorra a indicação, para a doação de área destinada a via pública, não será permitido que novos lotes sejam desmembrados com frente para esta área, até que ele possua todas as infraestruturas básicas como pavimentação, asfalto, drenagem, calçada e iluminação pública.

**Art. 86** Considera-se remembramento a fusão de lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente.

**Art. 87** Lei específica disporá sobre demais normas e critérios do Parcelamento do Solo de Nova Andradina.

**SEÇÃO II**  
**DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

**Art. 88** O Coeficiente de Aproveitamento é um índice de controle das edificações que diz respeito à relação entre a área construída da edificação e a dimensão do terreno, considerando, para análise, a área computável da edificação.

**Art. 89** O índice do Coeficiente de aproveitamento, multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção máxima permitida para o lote, determinando o potencial construtivo do mesmo.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

§1º Para efeito do cálculo do potencial construtivo da obra, a área computável será a soma de todos os pavimentos e as áreas cobertas da edificação, com todos os elementos que os compõem.

§2º Toda construção que ultrapassar o Coeficiente de Aproveitamento, só poderá ser aprovada mediante análises feitas pelo órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN.

§3º O instrumento da transferência do direito de construir com Potencial Construtivo Adicional permite que a construção ultrapasse o Coeficiente de Aproveitamento máximo, nos moldes da lei específica.

§4º O Coeficiente de Aproveitamento é diferenciado por Zona Urbana e Vias do Sistema Viário, visando adensar locais onde haja infra-estrutura suficiente e suporte do Sistema Viário para absorver os Impactos Urbanísticos que o uso e a utilização da edificação proporcionam.

**SEÇÃO III**  
**DA TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 90** A Taxa de Ocupação do Solo é a relação percentual entre a área da edificação implantada no terreno, numa projeção ortogonal dos limites edificados, e a dimensão do terreno.

§1º A Taxa de Ocupação do Solo é diferenciada por Zona Urbana, de conformidade com o Capítulo I - DO ZONEAMENTO DA ÁREA URBANA.

§2º A Taxa de Ocupação do subsolo poderá ser de 100% (cem por cento) do lote, deste que esteja totalmente enterrados, abaixo do nível da calçada, e que seja assegurada a percolação da água no solo por meio de dutos ou outros canais que garantam a veiculação da água pluvial para o lençol freático.

§3º As áreas mencionadas contidas no Artigo 84, não serão computáveis para a formação do índice da Taxa de Ocupação do Solo.

§4º As áreas não computadas para a identificação da taxa de ocupação como piscina, solarium, canis, quiosques, gazebos, abrigo removível de carros entre outras similares, deverão constar da apresentação dos projetos para orientar o direcionamento da Taxa de Permeabilização do Solo e outros parâmetros.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**SEÇÃO IV**  
**DA TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO DO SOLO**

**Art. 91** A Taxa de Permeabilização do Solo (TPS) é um percentual de área de solo natural do imóvel, descoberta e propícia à percolação de água no solo.

**§1º** A área de permeabilização poderá ser tratada com revestimento permeável, garantindo percolação da água no solo, obedecendo os percentuais definidos para cada Área Urbana.

**§2º** As quadras esportivas descobertas, os passeios ou acessos, e outras intervenções urbanísticas, quando revestidos por material impermeável, não serão consideradas áreas de solo natural.

**§3º** Em todos os imóveis das Áreas Urbanas devem ser respeitados os índices estabelecidos para a Taxa de Permeabilização do Solo, sendo que, pelo menos 30% (trinta por cento) deste índice deve ser implantado em área contínua.

**§4º** A Taxa de Permeabilização do Solo (TPS) poderá ser menor do que a exigida, desde que seja assegurada a percolação da água no solo por meio de sumidouros, dutos ou outros canais que garantam a veiculação da água pluvial para o lençol freático.

**§5º** A área permeável deverá ser discriminada no projeto arquitetônico e poderá ser compensada nas seguintes condições:

I. nos empreendimentos unirresidenciais com área construída igual ou superior a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) deverão ser executadas caixas de captação de águas pluviais com capacidade de retenção de, no mínimo, 1.000l (mil litros) de água;

II. será admitida como alternativa para o atendimento da taxa de permeabilidade, a execução de caixa de captação de águas pluviais com capacidade de retenção de, no mínimo, 30l (trinta litros) de água por metro quadrado de terreno que não atenda a taxa de permeabilidade prevista para a respectiva área urbana ou via do sistema viário.

**§6º** No caso de residências geminadas, em série ou conjuntos residências, para a garantia da percolação da água no subsolo, por meio de sumidouros e dutos, será exigido no projeto de alvará de construção, planilhas de cálculos sobre os índices de percolação da água ou suas compensações. Sendo no momento do habite-se, a obra vistoriada por um técnico do poder público para comprovação.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**SEÇÃO V**  
**DO REBAIXAMENTO DE GUIAS**

**Art. 92** O Rebaixamento de Guia (RG) é a maior dimensão permitida para a entrada de veículos, defronte a cada lote, conforme discriminado nesta Lei Complementar.

**§1º** O Rebaixamento da Guia (RG) poderá ser de até 30% (trinta por cento) da dimensão da testada frontal do lote em qualquer Área Urbana, tanto para uso habitacional como para uso não-habitacional, com um limite máximo de 24,00m (vinte e quatro metros) e para os lotes de esquina será permitido o rebaixamento de 30% (trinta por cento) para cada testada. Salvo exceção tratando-se de edificações residências geminadas ou condomínio residencial em série onde a guia deverá comportar uma vaga de estacionamento, podendo exceder o rebaixamento de 30%(trinta por cento).

**§2º** Poderá ser aprovado pelo Município, o rebaixamento de guias, com dimensão superior a 30% (trinta por cento), defronte aos lotes de uso não-habitacional, para uso de estacionamento, atendendo às seguintes exigências:

I. as vagas deverão se encontrar rigorosamente dentro dos limites do lote e dispostas perpendiculares à via, formando ângulo de 90º com a mesma;

II. as vagas dos veículos não serão de uso exclusivo do proprietário do imóvel e de sua clientela, devendo se tornar de uso público;

III. o proprietário fica obrigado a instalar placas de sinalização, indicando que as vagas de estacionamento são públicas, passível de multa se não o fizer.

IV. Quando tratar-se de residência geminada, o rebaixamento da guia fica restrito a 2,5m.

**§3º** Para as edificações verticais, seja para uso habitacional multifamiliar, não-habitacional ou misto, em qualquer via ou Área Urbana, poderá ser permitido o rebaixamento da guia acima de 30% (trintas por cento) da testada do lote, até o limite de 6,00m (seis metros) da guia, quando houver necessidade de acomodação de entrada e saída de veículos para estacionamentos em subsolo ou no pavimento térreo, salva guardando-se as condições estabelecidas no § 2º deste artigo.

**§4º** A continuidade do nível do passeio público para uso de pedestres e de cadeirantes deverá ser assegurada, sendo proibido produzir declive em toda largura da calçada, permitindo-se o declive para passagem de veículos, com o máximo de 1,00m (um





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

metro) contado a partir da guia da rua para dentro do passeio, conforme figura 01 do ANEXO IX desta Lei Complementar.

**§5º** Não será permitido o rebaixamento da guia de esquina em uma distância inferior a 5,00m (cinco metros) a partir do vértice do encontro das vias, conforme ANEXO 14 desta Lei Complementar.

**§6º** Nos lotes destinados a postos de abastecimento de veículos, serão admitidos rebaixamentos maiores que o previsto no §1º deste artigo, desde que aprovado pelo órgão municipal competente.

**SEÇÃO VI**  
**DO PASSEIO PÚBLICO NAS CALÇADAS**

**Art. 93** O Passeio Público nas Calçadas (PPC) é a porção da calçada que deve ser devidamente pavimentada com material antiderrapante para a circulação de pedestres e cadeirantes, seguindo as orientações do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, visando manter um padrão de pavimento.

**§1º** Os proprietários de terrenos particulares são responsáveis pela execução e conservação do passeio público e das calçadas, sendo obrigatoriamente todos os lotes, construídos ou baldios deverão ser devidamente calçados, conforme ANEXO 15, sendo passível de multa conforme decreto específico.

**§2º** A largura mínima do passeio público em todas as Zonas Urbanas é de 3,00m (três metros), sendo que nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), o passeio público deverá ter dimensão mínima de 3,00m (três metros).

**§3º** Em todas as vias urbanas os novos passeio público deverão ser construído, conforme ANEXO 15 desta Lei Complementar, sendo que as calçadas já existentes deverão obrigatoriamente atender a quantia de arborização exigida na presente lei.

**§4º** A declividade para passagem de veículos na calçada deverão atender ao disposto do ANEXO 13.

**§5º** O passeio público deve ser livre e desimpedido de obstáculos, sendo terminantemente proibida a instalação de totens de publicidade, a formação de degraus, muretas ou outro elemento de bloqueio e deverá obedecer ao critério de continuidade ao longo de sua extensão.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**§6º** A área da calçada que não for pavimentada com a destinação de passeio público poderá ser gramada, desde que o proprietário do imóvel mantenha limpa, com o gramado sempre aparado.

**§7º** Não poderão ser plantadas nas calçadas espécies de plantas que possam ferir os transeuntes, ou que contenham veneno, liberem seiva causadora de manchas e outros ferimentos, e ainda, espécies que contenham espinhos.

**§8º** As fossas sépticas e sumidouros deverão ser locadas na implantação do Projeto de Alvará de construção e devem estar localizadas dentro do perímetro do lote, sendo proibida a construção de fossas sépticas ou sumidouros no passeio público ou na divisa do lote. Ficando o habite-se condicionado a correta execução.

**§9º** Fica dispensada a construção de passeio público nas calçadas nos seguintes casos, mediante pronunciamento do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN:

I. para as obras em andamento, pelo período de vigência do alvará de construção, expedido pela Prefeitura Municipal de Nova Andradina;

II. em vias não pavimentadas.

**§10** As calçadas e respectivas guias construídas nas esquinas deverão ter rampas de acesso para cadeirantes conforme padrões definidos pelo ANEXO 17 da presente lei.

**SEÇÃO VII**  
**DA ALTURA NAS DIVISAS**

**Art. 94** A altura dos muros de divisas laterais e dos fundos fazendo uso de cerca eletrificada sobre o muro, este deverá obedecer ao estabelecido no código de posturas municipais.

**Art. 95** A Altura na Divisa (AD) para uso habitacional ou misto nos limites laterais e de fundo do lote em todas as Áreas Urbanas, independentemente do número de pavimentos, desde que atendam as seguintes condições:

I. nas divisas laterais com alturas superiores de 6m, somente poderá ser até o limite de 40% (quarenta por cento) do comprimento da divisa do lote;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

II. para a verificação da altura na divisa, será observado como cota zero, a cota da guia, na calçada;

III. nos casos em que os lotes tenham relevos muito diferentes da cota zero de referência, onde a altura máxima na divisa prejudique a edificação, a definição do novo parâmetro ficará a critério do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN;

IV. na divisa dos fundos a altura máxima de 7,50 (sete metros e cinquenta centímetros) será permitida em toda a extensão da divisa.

**SEÇÃO VIII**  
**DA DIMENSÃO MÍNIMA DE LOTES**

**Art. 96** A dimensão mínima do lote padrão de loteamentos são:

I. de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) para loteamentos privados na Zona Urbana;

II. na Zona Rural a dimensão mínima da gleba deverá atender ao módulo mínimo estabelecido nas normas do Instituto Nacional de Reforma Agrária (INCRA) com a prévia aprovação da Prefeitura Municipal e anuência do INCRA, ou órgão que o substitua e o que dispõem a presente Lei Complementar, especialmente quanto aos impactos e parâmetros urbanísticos e demais normas aplicáveis;

III. na Zona de Expansão Urbana os lotes deverão possuir dimensão mínima de conformidade com os mesmos parâmetros do zoneamento urbano correspondente, obedecido nas normas do Instituto Nacional de Reforma Agrária (INCRA) com a prévia aprovação da Prefeitura Municipal e anuência do INCRA, ou órgão que o substitua e o que dispõem a presente Lei Complementar, especialmente quanto aos impactos e parâmetros urbanísticos e demais normas aplicáveis.

**SEÇÃO IX**  
**DAS TESTADAS**

**Art. 97** Considera-se testada frontal aquela de menor dimensão no lote, sendo o imóvel de esquina, fica a critério do profissional a escolha da testada para fins de recuos e afastamento.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 98** A testada frontal mínima padrão dos lotes, para todas as Áreas Urbanas, é de 12,00m (doze metros) e nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e dos loteamentos sociais e as unidades privativas nos condomínios urbanísticos de interesse social poderão dispor de testada frontal mínima de 10,00m (dez metros).

**SEÇÃO X**  
**DO GABARITO**

**Art. 99** O Gabarito (G) é o número de pavimentos de uma edificação vertical ou sua altura máxima, diferenciado por Área Urbana e vias urbanas.

**§1º** Para efeito de controle de Gabarito, considera-se, que os pavimentos tenham 3,00m (três metros) de altura cada um, independentemente da espessura da laje.

**§2º** Para efeito de controle de Gabarito, consideram-se apenas os pavimentos utilizáveis, não se considerando as áreas ocupadas nos edifícios com casas de máquina acima do último pavimento, ou qualquer outra utilização de suporte aos serviços na edificação.

**CAPÍTULO II**  
**DA ARBORIZAÇÃO URBANA**

**Art. 100** A arborização nas vias urbanas deve seguir as normas municipais.

**Art. 101** A disposição das árvores nas vias urbanas deve ser feita na proporção de 01 (uma) árvore a cada unidade habitacional, preferencialmente nos limites laterais de cada unidade com canteiro mínimo de 0,70 x 0,70m (setenta por setenta centímetros) ou espaço que possa circunscrever um círculo de diâmetro de 0,70m (setenta centímetros), seguindo as recomendações apontadas no ANEXO 15 e ANEXO 16, desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Não serão permitidas saliências ou muretas ao redor do espaço destinado ao plantio de árvores.

**Art. 102** Os lotes destinados a estacionamento coletivo de veículos, em áreas descobertas, deverão dispor, a cada 04 (quatro) vagas de, pelo menos, uma árvore.

**CAPÍTULO III**  
**DOS ESTACIONAMENTOS**



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 103** As vagas de estacionamento são estabelecidas de acordo com o uso da edificação, e conforme os tipos das vias e das Áreas Urbanas onde se encontrar o imóvel, respeitando-se as condições expostas no ANEXO 07 e ANEXO 08 desta Lei Complementar.

**§1º** A vaga de estacionamento poderá ser localizada no recuo frontal, e poderá ser coberta desde que ocupe a proporção máxima de 50% da testada do lote.

**§2º** Quando o cálculo para o número de vagas apresentar parte fracionária, o valor deverá ser desprezado.

**§3º** Poderão ser implantadas vagas de estacionamento ao longo da testada do lote de uso não-habitacional, porém tornando-as vagas para estacionamento público, de forma que as mesmas percam o caráter privado, obedecendo ao disposto do artigo 87 desta Lei Complementar. Nestas condições o proprietário deverá colocar placa indicativa das vagas públicas e será dispensado da cobrança da outorga onerosa.

**§4º** O sistema de circulação adotado e a dimensão das vagas deverão ser dimensionados de forma a permitir as manobras necessárias, garantindo o acesso às vagas, conforme ANEXO 07.

**§5º** Para empreendimentos localizados nos eixos principais e/ou vias estruturais que demandarem número de vagas de estacionamento superior a 100 (cem) e/ou gerarem tráfego de ônibus e caminhões de carga, serão exigidos que:

I. os acessos sejam feitos, prioritariamente, pelas vias laterais aos lotes ou pelos fundos dos mesmos, caso a condição do lote permita, evitando-se que os eixos principais e/ou vias estruturais sejam sobrecarregados de tráfego;

II. os acessos efetuados por via lateral ao lote mantenham uma distância mínima de 20m (vinte metros) do cruzamento dos alinhamentos dos lotes de esquina.

**§6º** Para os empreendimentos que demandarem número de vagas de estacionamento superior a 100 (cem), será exigida Análise Especial do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Órgãos e Conselhos afins, ouvido o Conselho Regional Municipal da Região – COREM e o Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, no que se refere à localização, ao impacto no tráfego e às condições de acesso.

**§7º** As edificações que abrigarem usos não especificados ou para os casos em que haja dúvida em relação ao ANEXO 08, serão objeto de Análise Especial do órgão de



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Órgãos e Conselhos afins, e se for o caso, ouvido o Conselho Regional Municipal da Região – COREM e o Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, no que se refere à localização, ao impacto no tráfego e às condições de acesso.

**§8º** Os empreendimentos públicos ou privados, elencados no §1º do art. 77, serão analisados, por meio de GDU (Guia de Diretrizes Urbanísticas) quanto às acomodações das vagas de estacionamento e movimentação de veículos no entorno.

**§9º** Para edificações de uso habitacional multifamiliar, as vagas deverão ser numeradas para a identificação das unidades correspondentes, atendendo às dimensões mínimas exigidas no ANEXO VI, denominado Tabela 03a Estacionamento – dimensões mínimas -, permitindo-se vagas duplas enfileiradas desde que vinculadas a uma mesma unidade habitacional.

**§10** É expressamente proibido o uso de estacionamento na calçada, devendo este espaço ser destinado ao passeio público, para uso de pedestres.

**§11** Para a exigência de vagas de estacionamento será observado o disposto no ANEXO VI - Tabela 03b – estacionamento – número de vagas e, caso o projeto a ser aprovado da edificação no imóvel pressuponha usos diferenciados, com exigências de vagas distintas, as vagas exigidas para este serão contadas para cada categoria de uso, separadamente.

**§12** A aprovação do projeto pressupõe o uso inicial do imóvel. Caso o uso seja modificado posteriormente, será verificada a exigência de estacionamento para cada empreendimento separadamente e cobrada outorga onerosa, se for o caso.

**§13** Para o cálculo de vagas de estacionamento, serão computadas apenas as áreas úteis do empreendimento e não a área coberta, destinada a estacionamento de veículos. Assim como também, área de mezanino em imóveis de uso comercial não serão computáveis para fins de cálculo de vaga estacionamento.

**§14** A administração pública poderá exigir vagas de estacionamento para funcionários além daquelas estabelecidas nesta lei, no ANEXO 08, caso seja comprovada a necessidade de vagas por conta do número de funcionários do empreendimento, com conhecimento e parecer do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Órgãos e Conselhos afins, e se for o



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

caso, ouvido o Conselho Regional Municipal da Região – COREM e o Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN.

**§15** Todo estacionamento deve garantir uma faixa de circulação de pedestre que garanta um trajeto seguro e com largura mínima de 1,20 m até o local de interesse, conforme NBR 9050/2015.

**§16** Deverá ser reservada 01 (uma) vaga universal para uso comum, destinada aos portadores de necessidades especiais ou pessoas com dificuldade de locomoção, localizada próxima do acesso ao interior do empreendimento, com dimensões de 3,60m (três metros e sessenta centímetros) x 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros), quando o número total de vagas for entre 11 (onze) e 50 (cinquenta), acima deste número deverá ter 01 (uma) vaga universal para cada 50 (cinquenta) vagas existentes.

**§17** Deverá ser destinada ao uso público 50% (cinquenta por cento) das vagas exigidas para os edifícios públicos, governamentais, autarquias, secretarias, concessão de serviços públicos e similares.

**§18** Lotes com testada de 10m (dez metros) com área de até 440,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e quarenta metros quadrados) no quadrilátero original da cidade para fins de uso comercial, exceto supermercado e igreja, atendendo a taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, recuos e afastamentos poderão dispor o recuo frontal de 5m (cinco metros) livres para atender à exigência das vagas de estacionamento público.

**§19** Lotes já existentes na aprovação desta lei, com frente para alamedas serão isentas de vaga de estacionamento.

**Art. 104** É permitido a particulares, realizar o recuo da guia da via pública nos locais onde a largura da calçada for superior a 8,00m (oito metros), para criação de bolsões de estacionamento público, mediante autorização do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Órgãos, desde que obedeça aos seguintes critérios, conforme ANEXO IX – figura 06, dentre outras exigências legais:

I. o recuo deverá receber revestimento de concreto, asfalto ou do tipo “estacionamento ecológico”, seguindo normas de execução definidos pelo município;

II. para a execução do recuo citado no inciso anterior, deverão ser adotadas soluções para o escoamento das águas pluviais de forma a não prejudicar o adequado sistema de drenagem;





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

III. obter do município a devida licença para a execução dos serviços, devendo anexar à solicitação, projeto e memorial, destacando o imóvel, cujo requerente é donatário, as vias públicas envolvidas, equipamentos urbanos existentes, com devido responsável técnico pelo projeto e execução;

IV. cuidar da manutenção e sinalização adequadas do estacionamento;

V. adequar o espaço do passeio público ao restante da quadra, conforme ANEXO IX - figura 06.

**CAPÍTULO IV**  
**DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS**

**Art. 105** Os Afastamentos Mínimos são as distâncias mínimas que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos.

§1º Os afastamentos mínimos são estabelecidos observando-se as características do uso, do Zoneamento e das vias urbanas conforme anexo 06.

§2º Todas as vias urbanas poderão ter edificações verticais, comerciais ou mistas, no alinhamento frontal, desde de que contenha marquise com medida mínima de 1,20m e no máximo 60% da calçada. Sendo cada caso estudado individualmente, via solicitação do empreendedor de Guia de Diretrizes Urbanística, documento emitido pela SUPUR, onde serão apontadas todas as melhorias de compensação urbanísticas necessárias a serem executadas pelo empreendedor.

§3º Todas as vias urbanas, para edificações residências o afastamento frontal mínimo para área fechada será de 3,00m (três metros), sendo que a vaga de estacionamento poderá atender ao disposto do Artigo 99, parágrafo primeiro, da presente lei.

§4º As edificações com até 6 metros de altura podem ser executadas sem recuo nas divisas lateral e fundos, desde que não possuam aberturas.

§5º Para as edificações construídas no alinhamento frontal, deverão ser tomadas providências técnicas para que as águas de chuva não sejam despejadas, em hipótese alguma, na calçada pública.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**§6º** As edificações horizontais poderão se encostar nos limites laterais e dos fundos do lote ou ter afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) se tiver abertura.

**§7º** Quando a edificação horizontal não tiver aberturas e não encostar-se no limite lateral ou de fundos do terreno, deverá respeitar uma distância mínima, para circulação, de 1,00m (um metro).

**§8º** Nenhum piso utilizável poderá avançar o limite frontal do terreno, sendo permitido apenas marquises de proteção sobre a calçada.

**§9º** Em terrenos irregulares, com testada frontal em arco ou em ângulo, o afastamento frontal será de 3,00 a partir da maior distância do eixo.

**§10** Caso o lote seja de esquina, apresentando 02 (duas) testadas, o afastamento frontal será considerado a critério do projeto apresentado.

**§11** Em lotes de esquina de todas as vias, os recuos frontal e lateral, de todas as vias, poderão ser invertidos, de acordo com projeto apresentado.

**§12** Caso o lote apresente várias testadas, ou ocupe uma quadra inteira, com 4 (quatro) testadas, o afastamento frontal será o de uma das testadas, porém os demais afastamentos não poderão ser considerados como afastamentos laterais e fundo a critério do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor - COMPLAN.

**§13** Para edificações de uso habitacional multifamiliar e não-habitacional múltiplo admite-se, no recuo frontal:

I. construção de guarita com até 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de área, descontada a área coberta para o acesso de pedestres e veículos à edificação;

II. construção de depósito transitório de lixo de acordo com o cálculo do lixo apresentando no artigo 52 alínea g.

**Art. 106** Para efeito de aplicação desta Lei Complementar será admitido subsolo semienterrado, adotando-se a convenção de que o piso térreo será o primeiro pavimento.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Parágrafo único.** O subsolo semienterrado terá altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima da guia da calçada e a soma do subsolo com os 02 (dois) primeiros pavimentos não poderá ultrapassar a 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros).

**TÍTULO VII**  
**DAS LICENÇAS DE CONSTRUÇÃO E DE LOCALIZAÇÃO**

**CAPÍTULO I**  
**DA APROVAÇÃO DE PROJETOS**

**Art. 107** A provação de projetos de edificações será feita mediante a apresentação gráfica de projeto arquitetônico conforme modelo disponibilizado e documentação necessária, seguindo os critérios desta Lei, o código de obras do município e as normas específicas apontadas pelo órgão responsável pela aprovação. Sendo para análise a obrigatoriedade da seguinte documentação:

- I. Requerimento conforme modelo disponibilizado pela PMNA no ANEXO 19;
- II. Matrícula atualizada do imóvel 30 dias;
- III. Cópia RG e CPF do requerente;
- IV. Projeto arquitetônico conforme ANEXO 21 e ANEXO 22;
- V. ART/RRT, sendo que no momento da aprovação as mesmas deverão estar quitadas;
- VI. Memorial Descritivo conforme ANEXO 25.

**Art. 108** Para a aprovação de todo e qualquer empreendimento serão observadas as seguintes restrições:

- I. estar dentro de um mesmo lote ou gleba;
- II. sejam tomadas as providências que assegurem o escoamento das águas atuais ou futuras, no caso de lotes alagadiços ou sujeitos à inundações, sem causar prejuízo ao meio ambiente e a terceiros;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

III. sejam previamente saneados, no caso de lotes aterrados com materiais nocivos à saúde;

IV. faça frente para vias de circulação oficiais ou públicas;

V. as condições geológicas e geomorfológicas aconselharem a edificação;

VI. atenda a legislação ambiental vigente.

**Art. 109** Será concedido o habite-se parcial para edificações parcialmente executadas, mediante as seguintes condições:

I. apresentação de jogo completo dos projetos aprovados pela administração municipal;

II. apresentação de certificado de vistoria do corpo de bombeiros (original), para toda edificação de uso habitacional multifamiliar e de uso não-habitacional, independente da área construída;

III. apresentação de documento comprobatório da quitação do ISSQN.

**Art. 110** Ocorrendo mudança quanto à propriedade do imóvel, no período entre a aprovação do projeto e a solicitação do habite-se, deverá ser apresentada a cópia da matrícula registrada no nome do novo proprietário.

**Art. 111** Após liberação do habite-se parcial, o restante da obra, não concluído, poderá sofrer alterações em relação ao projeto original, desde que devidamente documentado.

**Art. 112** Para o caso de a obra se encontrar totalmente concluída, será liberado o habite-se total.

**CAPÍTULO II**  
**DA OBTENÇÃO DE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO**

**Art. 113** Para a obtenção do Alvará de Funcionamento, serão verificadas, além das condicionantes constantes nesta Lei, as seguintes situações:

I. para obtenção do Alvará de Funcionamento, serão verificadas as atividades comerciais declaradas em projeto aprovado, sendo indeferido para atividades que estejam em



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

desacordo com o zoneamento do local ou com vagas de estacionamento insuficientes para a atividade a ser exercida;

II. toda obra nova deverá possuir o habite-se para requerer o alvará de funcionamento;

III. as atividades que tenham sido licenciadas anteriormente a esta Lei Complementar, terão suas licenças mantidas nos casos de:

a) mudança de titular ou razão social;

b) comprovação de liberação anterior.

**Art. 114** Havendo comprovação de projeto arquitetônico de construção ou regularização aprovado anteriormente pela administração municipal, com habite-se, para a finalidade requerida, o proprietário poderá ficar isento de atender aos parâmetros exigidos por essa Lei.

**Art. 115** A administração municipal terá até 15 (quinze) dias para se manifestar quanto ao pedido da licença da atividade.

**TÍTULO VIII**  
**DAS REGULARIZAÇÕES, REFORMAS E AMPLIAÇÕES**

**Art. 116** A regularização de uma edificação ocorrerá nas seguintes situações:

I. quando a edificação se encontra finalizada e ocupada, porém sem projeto arquitetônico aprovado junto à administração pública;

II. quando a edificação foi aprovada no órgão público, porém construída em desconformidade com o projeto aprovado. Neste caso faz-se necessária a solicitação de substituição do projeto, para fins de regularização, sendo passível de multa conforme decreto específico.

**Art. 117** Para obter a regularização da edificação o profissional responsável pela mesma deverá apresentar o projeto arquitetônico idêntico ao da obra edificada, substituindo entretanto o memorial descritivo da obra, normalmente apresentado para aprovação de projeto, por um laudo técnico relatando as condições em que a edificação se encontra naquela data, as condições técnicas de habitabilidade do espaço construído e as adequações à legislação vigente. Um memorial descritivo do restante da obra, caso esta ainda não esteja completamente concluída, deverá ser incluído.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 118** Para o caso da ocorrência de uma reforma interna de paredes, que não comprometa a estrutura da edificação e não havendo ampliação da construção, não haverá necessidade de aprovação de projeto de reforma.

**Parágrafo único.** A reforma poderá ser executada, desde que não comprometa os parâmetros urbanísticos, salvaguardando-se o disposto nos artigos 141 a 143 do capítulo das Isenções e Garantias descritos nesta Lei.

**Art. 119** Para haver aprovação de projeto de regularização, reforma ou ampliação de obra edificada será observado, primeiramente, se ocorreu aprovação de projeto anterior, no lote solicitado.

**Parágrafo único.** Caso tenha havido a aprovação de projeto anterior, a análise para aprovação do projeto de regularização, reforma ou ampliação deverá partir da condição já aprovada anteriormente, desde que não haja modificação no uso da edificação, respeitando-se o disposto nos art. 141 a 143 do capítulo das Isenções e Garantias desta Lei.

**Art. 120** A regularização dos loteamentos irregulares existentes deverão atender ao disposto da Lei 13.465/2017; sendo a sua aprovação a cargo da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, e se houver necessidade das medidas compensatórias, as mesmas deverão ser aprovadas pelo conselho.

**TÍTULO IX**  
**DA OUTORGA ONEROSA**

**Art. 121** A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

**Art. 122** A outorga onerosa do Direito de Construir, passível de ser concedida nos termos da Lei Municipal 214/2017.

**Art. 123** O instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir consiste na autorização, concedida pelo órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura, para edificar além do permitido pelos índices urbanísticos para o local, com ônus para o proprietário, com a finalidade de equilibrar a ocupação do solo urbano e otimizar a utilização da infraestrutura urbana existente.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**§1º** A outorga onerosa será paga por imóvel, de acordo com o uso desejado. Todo proprietário de imóvel que pagar a outorga onerosa receberá um documento da administração pública, garantindo as condições adquiridas após o pagamento da sua contrapartida.

**§2º** Para os casos de modificação posterior de uso no imóvel outorgado, será observado novamente os Parâmetros Urbanísticos consubstanciados nesta lei. Se os parâmetros exigidos para o novo uso não foram contemplados no pagamento da outorga anterior, um novo pagamento deverá ser efetuado.

**§3º** O município não irá ressarcir o proprietário de imóvel que pagou outorga para um uso determinado e substituiu o uso do seu imóvel por outro que necessite de parâmetros inferiores aos já pagos.

**Art. 124** A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir se dará para a construção de edificação com os parâmetros apontados nesta lei, respeitando-se os limites máximos:

- I. taxa de ocupação máxima;
- II. taxa de permeabilização do solo mínima;
- III. rebaixamento de guia máximo;
- III. altura máxima na divisa;
- IV. testada mínima;
- V. gabarito;
- VI. vagas de estacionamento;
- VII. afastamentos.

**§1º** Na Zona Central, a Taxa de Ocupação poderá ser de até 100% (cem por cento) para os 02 (dois) primeiros pavimentos, mediante pagamento de outorga onerosa do direito de construir, desde que a construção seja destinada a empreendimentos econômicos que gerem no mínimo, 20 (vinte) empregos diretos.





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**§2º** Para os demais Zoneamentos, mediante aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir, exceto nos casos proibidos em lei, as edificações poderão ultrapassar a taxa de ocupação básica até o limite máximo previstos na Lei Complementar nº 214/2017 (Plano Diretor do Município de Nova Andradina), independente do uso, respeitando-se os demais parâmetros urbanísticos.

**§3º** O Rebaixamento de guia para o acesso às áreas de estacionamento de veículos nas testadas dos lotes será permitido além dos 30% (trinta por cento), mediante análise técnica do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor - COMPLAN, com outorga onerosa, desde que:

I. o número de vagas seja igual ou inferior a 10 (dez);

II. a extensão do meio-fio rebaixado não ultrapasse 24,00m (vinte e quatro metros) contínuos para cada lote ou empreendimento;

III. aquele que optar por rebaixar a guia e por dispor de vagas de estacionamento ao longo da testada do lote, deverá torná-las de uso público, conforme inciso II do § 2º do art. 87 e será cobrada uma taxa de não-arborização para aqueles lotes que rebaixarem mais de 12,00m (doze metros) da testada frontal, que será na proporção de uma árvore a cada 12,00m (doze metros).

**§4º** A altura máxima na divisa poderá ser maior que a indicada no art. 88 desta Lei, mediante pagamento de outorga onerosa e desde que:

I. haja anuência dos vizinhos;

II. não ultrapasse de 9,00m (nove metros);

III. seja aprovada pelo órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura.

**§5º** Atendendo ao disposto no inciso V do artigo 72 do Plano Diretor de Nova Andradina, mediante pagamento de outorga onerosa do direito de construir:

I. Na zona central, os imóveis poderão obter liberação da obrigação de vagas de estacionamento em até 50% (cinquenta por cento) do previsto nesta Lei.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 125** O instituto da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional consiste no direito de construir edificações verticais acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento, obedecendo-se todos os demais parâmetros, principalmente os índices de:

I. taxa de ocupação;

II. gabarito.

**Art. 126** As Áreas passíveis de aplicação da Outorga Onerosa são as apresentadas na Lei Complementar nº 214/2017.

**Art. 127** A outorga onerosa do Direito de Construir e do Potencial Construtivo Adicional serão requeridas por meio de Guia de Diretrizes Urbanísticas, através do preenchimento de formulário próprio para a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**§1º** O requerente poderá solicitar consulta para a outorga onerosa do Direito de Construir e do Potencial Construtivo Adicional com croqui explicativo ou com a apresentação do projeto arquitetônico a ser aprovado.

**§2º** Não se aplica aos casos de solicitação de direito de construir mediante outorga onerosa, a possibilidade de início de execução de obra ou edificação antes de sua aprovação.

**Art. 128** Analisado o projeto de edificação, pelo órgão responsável, em face da legislação vigente e estando em condições do mesmo ser aprovado, o projeto será encaminhado à do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor - COMPLAN que intimará o interessado para pagamento da contrapartida financeira, especificando o seu valor e informando que a expedição do alvará de aprovação da obra ficará condicionada ao seu pagamento integral, bem como das despesas acessórias e conexas cabíveis.

**§1º** A intimação a que se refere o caput deste artigo será efetuada mediante publicação no Diário Oficial do Município e, sempre que possível divulgada em meio eletrônico, via Internet.

**§2º** O pagamento do valor total da contrapartida financeira poderá ser efetuado de uma só vez, em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da publicação da intimação, ou



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

em até cinco parcelas mensais, iguais e sucessivas, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo, também contado a partir da data da publicação da intimação.

**§3º** A expedição do habite-se só poderá ser efetuada depois de concluído o pagamento integral da contrapartida financeira.

**§4º** O pedido de aprovação de edificação, com solicitação de outorga onerosa do Direito de Construir, será indeferido imediatamente em caso de não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

**§5º** O documento comprobatório do pagamento da contrapartida financeira obedecerá a formulário padrão a ser fixado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças.

**Art. 129** O valor da contrapartida financeira será depositado na conta corrente do Fundo Municipal de Urbanização (FMU).

**Parágrafo único.** O Secretário Municipal de Planejamento e Finanças, mediante portaria, fixará as instruções complementares para a cobrança e o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada neste artigo.

**Art. 130** A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:  $Ct = Fp \times Fs \times B$ , onde:

Ct = contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> de área construída adicional.

Fp = fator de planejamento, entre 0,5 e 1,4.

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1,0.

B = benefício econômico agregado ao imóvel,

Calculado segundo a seguinte equação:

$vt \div CAb$ ,

sendo vt = valor do m<sup>2</sup> do terreno fixado na Planta Genérica de Valores - PGV e

CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico.

**§1º** Os fatores FP e FS mencionados no caput variam em função dos objetivos de desenvolvimento urbano, das infraestruturas instaladas, do interesse social e das diretrizes de uso e ocupação do solo, estabelecidas nesta Lei.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**§2º** As variáveis dos fatores de Planejamento e Social se encontram no ANEXO 09 e Anexo 10.

**§3º** Em caso de pluralidade de lotes com frente para distintas faces de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado na Planta Genérica de Valores para o cálculo do benefício econômico agregado ao imóvel.

**§4º** Nas operações urbanas consorciadas e negociadas não são aplicáveis os fatores de planejamento e de interesse social.

**§5º** A outorga onerosa para os edifícios acima de 08 (oito) pavimentos incidirá sobre a área excedente acima do 8º (oitavo) pavimento, e a contrapartida financeira será sobre metade do resultado da fórmula descrita no caput:

$$Ct = \frac{Fp \times Fs \times B.}{2}$$

**Art. 131** Para a aplicação da outorga onerosa do direito de construir além dos índices urbanísticos para taxa de ocupação, afastamentos e vagas de estacionamentos, constantes desta Lei, o valor da contrapartida será de:

Taxa de ocupação

$$Ct = Vt \times Ad$$

Afastamentos

$$Ct = Vt \times Ad$$

Vaga de estacionamento

$$Ct = Vt \times Av$$

Sendo que:

Ct = contrapartida financeira

Vt = valor do m<sup>2</sup> do terreno fixado na Planta Genérica de Valores

Ad = área construída adicional

Av = área referente à cada vaga de carro, conforme ANEXO VI - 03a - Estacionamento – dimensões mínimas.

**Art. 132** Para a aplicação da outorga onerosa do direito de construir além dos índices urbanísticos estabelecidos para altura máxima na divisa e rebaixamento de guia será utilizada a seguinte fórmula:

Altura máxima na divisa

$$Ct = Vt \times Au$$



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

Rebaixamento de guia

$$Ct = Vt \times Au$$

Sendo que:

Ct = contrapartida financeira

Vt = valor do m<sup>2</sup> do terreno fixado na Planta Genérica de Valores

Au = área, em metros lineares do espaço a ser utilizado

**Art. 133** Para a aplicação da outorga onerosa de alteração do uso do solo, serão observados os seguintes termos:

**§1º** Não será permitida a alteração de uso caso a avaliação de impacto resultante da atividade seja maior que 03 (três) unidades de grau de incomodidade, conforme constatado no ANEXO VIII - Tabela 06, de Impactos Urbanos, desta Lei.

**§2º** A fórmula utilizada para a contrapartida nos casos de alteração de uso é a seguinte:

$$Ct = Vt \times Ui$$

Sendo:

Ct = contrapartida financeira

Vt = valor do m<sup>2</sup> do terreno fixado na Planta Genérica de Valores

Ui = grau de impacto resultante da aplicação dos incômodos urbanísticos apontados no ANEXO VIII – Tabela 06 – Impactos Urbanos.

**§3º** O grau de impactos dos empreendimentos serão atribuídos, mediante criteriosa análise pelo órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura.

**Art. 134** O monitoramento do adensamento populacional e do estoque de potencial construtivo será efetuado pelo órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura a partir da data inicial de vigência desta lei de uso e ocupação do solo.

## CAPÍTULO I



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**DAS ISENÇÕES E GARANTIAS**

**Art. 135** Serão isentos da cobrança de outorga onerosa os edifícios públicos municipais e monumentos culturais e/ou religiosos de interesse público, a critério da administração municipal, desde que analisado pelo órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura.

**Art. 136** Os imóveis já edificados antes da entrada em vigor desta Lei Complementar, mediante comprovação via imagens de satélite, boletim de cadastro imobiliário ou comprovação similar, poderão ser regularizados, sendo assegurados os seguintes parâmetros urbanísticos comprovadamente existentes de fato naquela data:

- I. vagas de estacionamento;
- II. taxa de ocupação;
- III. taxa de permeabilização do solo;
- IV. testadas do lote;
- V. dimensão do lote;
- VI. afastamentos frontal, lateral e fundo;

**§1º** As reformas e regularizações dos imóveis de que trata o caput deste artigo terão assegurados os parâmetros urbanísticos descritos nos incisos I a VI deste artigo.

**§2º** Para aprovação de projeto de construção, reforma, regularização de edificação e para aprovação de pedido de expedição de alvarás de funcionamento em imóvel nos casos em que necessitem de análise quanto aos parâmetros urbanísticos por destoarem do estabelecido nesta lei relativamente aos parâmetros descritos nos incisos I a VI do caput deste artigo e/ou dos parâmetros referentes ao que consta nos Códigos de Posturas e de Obras em vigor, as situações deverão ser analisadas previamente pelos órgãos competentes à aprovação de cada ato e, posteriormente, órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN.

**§3º** Para a aprovação da edificação, reforma e regularização de imóvel no Zoneamento Central mencionadas no caput deste artigo, será verificada, conforme art.142,



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

§1º, a condição da edificação quanto aos parâmetros urbanísticos então existentes no imóvel e, se for comprovado que há uma situação existente de fato desde aquela época, serão respeitados os parâmetros urbanísticos existentes no imóvel relacionados nos incisos I a VI deste artigo.

§4º Para as edificações construídas depois de 1992, e que foram notificadas e/ou embargadas pela municipalidade e não cumpriram com as obrigações de paralisação e/ou embargo da obra, será cobrado o valor da outorga onerosa do direito de construir na sua integralidade.

§5º Apenas no Zoneamento Central poderá haver a reconstrução total da edificação, precedida de uma solicitação para a demolição da construção existente, sendo, nestes casos asseguradas as garantias de I a VI, descritas no caput deste artigo.

**Art. 137** No quadrilátero original da cidade, que compreende o quadrilátero formado pela Avenida André Loyer, Rua Espírito Santo, Rua Antônio Duarte e Rua Pastor Júlio Ferreira de Alencar os lotes poderão ter dimensão e/ou testadas menores que a mínima estabelecida nesta lei, mediante comprovação de que se trata de uma situação existente de fato, anterior à vigência desta Lei Complementar, por meio de matrícula do imóvel ou por situação técnica condizente, necessitando de análise e parecer do órgão de controle urbanístico da Prefeitura - Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infra-Estrutura, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN.

**TÍTULO X**  
**DO FUNDO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO**

**Art. 138** Na forma do art. 84 da Lei Complementar nº 214/2017 (Plano Diretor do Município de Nova Andradina), ficam regulamentadas as normas complementares do Fundo de Urbanização, criado pela citada Lei, o qual dará suporte financeiro às políticas municipais de desenvolvimento urbano e do Conselho de Administração dos Recursos do Fundo.

**Art. 139** Os recursos do Fundo Municipal de Urbanização serão provenientes das taxas de aprovação de projetos arquitetônicos referentes a reformas, ampliações, regularizações, construções e habite-se, parcelamentos do solo de qualquer natureza, além daqueles provenientes do pagamento da outorga onerosa do direito de construir, incluindo-se a outorga onerosa do potencial construtivo adicional.





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 140** O orçamento anual do FMU observará o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), a Lei Orçamentária Anual (LOA) e a Lei de Responsabilidade Fiscal, evidenciando as políticas na área de urbanização.

**§1º** O orçamento anual do FMU integrará o orçamento municipal, observando-se em sua elaboração, execução e avaliação a legislação pertinente.

**§2º** O Presidente do Conselho de Administração, conforme art. 86 da Lei Complementar nº 214/2017 (Plano Diretor do Município de Nova Andradina) é o Secretário Municipal de Infraestrutura, ao qual compete a função de ordenador de despesas dos recursos do FMU.

**§3º** Os recursos depositados na conta do FMU serão movimentados pelo ordenador de despesas em conjunto com o representante do Conselho Municipal do Plano Diretor - COMPLAN, enquanto conselheiro titular.

**§4º** O saldo positivo do FMU, aprovado em balanço, será transferido para o exercício seguinte, obedecida a legislação pertinente.

**Art. 141** Os membros do Conselho de Administração dos recursos do FMU elencados nos incisos do art. 87 da Lei Complementar nº 214/2017 (Plano Diretor do Município de Nova Andradina), em função dos cargos, exercerão seus mandatos enquanto titulares dos mesmos.

**§1º** Caberá ao representante da Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR) e Conselho Municipal do Plano Diretor – COMPLAN., vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura substituir o presidente do Conselho de Administração nas suas faltas legais ou eventuais.

**§2º** É vedada a remuneração a qualquer título dos membros do Conselho de Administração dos Recursos do FMU, sendo a participação de cada membro considerada como relevante serviço público.

**Art. 142** Compete ao Conselho de Administração dos Recursos do FMU:

I. estabelecer diretrizes e normas para gestão do FMU;

II. analisar, aprovar, orientar e acompanhar os planos, programas e projetos relacionados com a aplicação dos recursos do FMU;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

III. elaborar o Orçamento e o Plano de Aplicação dos Recursos do FMU, para apreciação do Chefe do Poder Executivo;

IV. aprovar as contribuições, doações e outras receitas, oriundas de pessoas físicas ou jurídicas e as minutas de convênios, acordos, contratos e outros ajustes a serem assinados;

V. aprovar as operações de financiamentos, inclusive as realizadas a fundo perdido;

VI. submeter, anualmente, à apreciação do Chefe do Poder Executivo, relatório das atividades desenvolvidas pelo FMU;

VII. prestar contas aos órgãos competentes de fiscalização das despesas realizadas com os recursos do FMU, de acordo com a Lei de Responsabilidade Fiscal e as normas e deliberações do TCEMS. (Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso do Sul);

VIII. praticar todos os atos necessários à gestão do FMU;

IX. aprovar a celebração de convênios, acordos e contratos de financiamento com pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado, constando essas aprovações em Ata.

**Art. 143** O Conselho de Administração do FMU reunir-se-á mensalmente em caráter ordinário ou, extraordinariamente, quando convocado por qualquer de seus membros.

§1º As reuniões realizar-se-ão com a presença de pelo menos 3 (três) de seus membros e as deliberações serão tomadas mediante votação de maioria simples dos membros presentes, sempre com a presença obrigatória do Presidente do Conselho ou, no caso de ausência justificada, de seu substituto.

§2º Em caso de empate nas votações, caberá ao Presidente o voto de qualidade.

**Art. 144** O Conselho do FMU definirá em seu regimento interno:

I. o calendário das reuniões ordinárias e as formalidades para a convocação de reuniões extraordinárias;

II. o rito comum e urgente para votação e discussão das matérias sujeitas à apreciação do Conselho, definindo suas fases e prazos para apreciação;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

III. a constituição de comissões internas, para apreciação de assuntos relativos às competências a elas atribuídas, bem como sua composição;

IV. as atribuições da Presidência e, a deliberação acerca da instituição de comissões internas e de seus coordenadores;

V. outras matérias pertinentes ao melhor andamento dos trabalhos do Conselho.

**Art. 145** No caso de extinção do FMU, seus bens e direitos reverterão ao Patrimônio do Município, atendidos os encargos e responsabilidades assumidos.

**TÍTULO XI**  
**DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR – COMPLAN**

**Art. 146** O Conselho Municipal do Plano Diretor (COMPLAN), de conformidade com o art. 7º da Lei Complementar nº 214/2017 (Plano Diretor do Município de Nova Andradina) é formado pelos seguintes membros:

I. um representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Industrial (COMDI);

II. um representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (COMDER);

III. um representante do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA);

IV. um representante do Conselho Municipal de Turismo (COMTUR);

V. um representante do Conselho Municipal de Saúde (COMSA);

VI. um representante do Conselho Municipal de Educação (COMED);

VII. um representante de cada região urbana;

VIII. um representante da SEMINFRA;

IX. um representante da Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças (SEMPRAF);



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

X. um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Integrado (SEMDI);

XI. um representante da Assessoria Jurídica Municipal (AJM).

§1º Os representantes dos órgãos mencionados nos incisos I a V, e seus respectivos suplentes serão nomeados pelo Prefeito, mediante indicação das respectivas entidades, no prazo de até 30 (trinta) dias da data da convocação para o preenchimento das citadas vagas.

§2º Os representantes dos órgãos da Administração Municipal, bem como seus respectivos suplentes, serão nomeados pelo Prefeito, mediante indicação dos titulares dos órgãos.

§3º O mandato dos conselheiros será de 02 (dois) anos, permitida sua recondução.

§4º As funções de membro do COMPLAN não serão remuneradas, sendo, porém, consideradas como de relevante interesse público.

**Art. 147** Conselho terá uma mesa Diretora composta por um Presidente e um Vice Presidente, um Secretário e um Secretário Suplente, escolhidos na primeira Plenária, dentre seus pares para o mandato de 02 (dois) anos.

**Art. 148** As normas de funcionamento do COMPLAN serão definidas em Regimento Interno, que deverá ser aprovado pelos conselheiros, em sessão Plenária, pela maioria de 2/3 (dois terços) de seus membros.

**Art. 149** São atribuições do Conselho Municipal do Plano Diretor (COMPLAN):

I. analisar e priorizar as decisões dos planos locais;

II. compor os diversos planos locais de forma a atingir o desenvolvimento sustentável municipal e obter lógica e unidade nas ações pretendidas;

III. dar conhecimento de suas decisões ou pareceres, por intermédio de seus componentes, aos diversos conselhos que o compõem;

IV. acompanhar os acontecimentos do município que possam causar impacto no desenvolvimento municipal;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

V. ouvir e direcionar sugestões dos demais conselhos que o compõe;

VI. encaminhar aos COREM's as discussões que forem pertinentes;

VII. propor e opinar sobre projetos de leis de relevância urbanística;

VIII. deliberar sobre assuntos de interesse urbanístico, no âmbito do SIMPLAN, propondo ao Poder Público Municipal a adoção das medidas pertinentes;

IX. Nos casos de novas construções verticais, onde o coeficiente de aproveitamento e/ou o gabarito não forem atendidos, o proprietário, mediante projeto com responsável técnico, poderá apresentar ao conselho, e caso de aprovação, o conselho irá determinar medidas compensatórias, se assim julgar necessário.

**Parágrafo único.** Ficam resguardadas as condicionantes políticas e jurídicas indispensáveis para garantir a efetivação das sugestões e indicações do COMPLAN.

**TÍTULO XII**  
**DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

**Art. 150** Para efeitos desta Lei Complementar, somente profissionais habilitados, poderão assinar a autoria dos projetos arquitetônicos, e/ou como responsáveis técnicos, ou ainda qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido à apreciação do Município de Nova Andradina, via suas Secretarias e demais órgãos.

§1º A responsabilidade profissional e/ou civil quanto aos serviços de elaboração de projetos, de cálculos e especificações, execução das obras e materiais utilizados cabe aos seus autores e responsáveis técnicos, conforme cada caso, bem como ao proprietário do imóvel quanto a danos a terceiros.

§2º A municipalidade não terá e nem assumirá qualquer responsabilidade sobre a edificação em razão da aprovação do projeto da construção ou da emissão de licença de construir, nem sobre a construção em si, nem sobre o uso e instalação de atividades aprovadas conforme a legislação vigente.

§3º Para efeitos desta Lei Complementar, profissional habilitado é aquele possuidor de curso superior na respectiva área, e devidamente inscrito no órgão da categoria respectiva, em pleno gozo de suas funções comprovado por certidão emitida pelo respectivo órgão.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**§4º** O profissional técnico responsável deverá ser inscrito na Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR), e quando o caso, no setor de tributação para pagamento de ISS.

**Art. 151** O responsável técnico da obra deverá acompanhar a execução da mesma de acordo com o projeto aprovado no município, caso a construção não atenda o projeto aprovado, o profissional deverá solicitar Baixar na ART/RRT e protocolar na Superintendência de Planejamento Urbano e Rural - SUPUR para que o Alvará seja cancelado. Sendo o profissional esteja ciente e condizente com a situação, o mesmo será passível de multa, a obra será embarcada e o processo administrativo será remetido ao conselho vigente.

**TÍTULO XIII**  
**DAS PENALIDADES**

**Art. 152** A realização de edificações, reformas e ampliações, bem como a instalação e/ou exercício de atividades sem aprovação do Município enseja a notificação ao responsável pelo empreendimento (proprietário do imóvel e/ou do locatário) para paralisar imediatamente as obras e/ou atividades até o deferimento de pedido de aprovação ou regularização do empreendimento.

**§1º** O pedido de aprovação ou regularização de que trata o caput deste artigo, deverá ser feito por qualquer das pessoas nele citadas no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da notificação.

**§2º** Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente a:

I. pagamento de multa a ser instituído por diploma legal pelo Executivo através da Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças;

II. embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras.

**Art. 153** A Prefeitura poderá notificar, a qualquer momento, imóveis que se encontram em situação irregular com a ausência dos seguintes documentos ou situações físicas do imóvel:

- I. projeto arquitetônico aprovado pelo município;
- II. habite-se, parcial ou total;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

- III. certidão ou projeto do Corpo de Bombeiros se for o caso;
- IV. alvará da Vigilância Sanitária, se for o caso;
- V. autorização ou licenciamento ambiental, se for o caso;
- VI. pátio de manobras, quando a lei exigir;
- VII. local adequado para carga e descarga, quando a lei exigir.

**Art. 154** Considera-se infração a esta Lei:

- I. iniciar a construção ou reforma sem a respectiva licença;
- II. desrespeitar o projeto aprovado;
- III. desrespeitar as indicações de alinhamento do lote;
- IV. estiver em risco sua estabilidade, ou de imóveis liminhos com perigo para o público ou para quem executa ou, ainda, causando dano ambiental;
- V. desenvolver atividade sem a respectiva licença de funcionamento ou, em desacordo com ela;
- VI. iniciar a demolição sem a respectiva licença.

**Art. 155** Os infratores das disposições desta Lei, no que se refere a empreendimentos, ficam sujeitos às seguintes sanções:

§1º Multa a ser instituída por diploma legal pelo Executivo através da Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças.

§2º Embargo da obra pelo não atendimento às exigências legais após a aplicação das penalidades anteriores com os seguintes procedimentos:

- I. feito o embargo da obra e lavrado o respectivo termo será intimado o proprietário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, apresentar defesa;
- II. cobrança em dobro da multa aplicada anteriormente;





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

III. não sendo procedente a defesa, ou decorrido o prazo estabelecido no inciso I deste artigo, a administração municipal determinará a cassação da licença de construção quando houver.

§3º Demolição da obra ou empreendimento, pelo não atendimento das exigências legais, após a aplicação das penalidades anteriores, sem direito a ressarcimento das benfeitorias realizadas.

§4º Providências judiciais cabíveis.

§5º O embargo só será suspenso após o cumprimento das exigências consignadas no respectivo termo de embargo, sem prejuízo das multas já aplicadas.

**Art. 156** O proprietário de construções abandonadas ou em ruínas deve providenciar o fechamento do imóvel e, quando for o caso, a demolição sujeitando-se às seguintes sanções:

I. advertência, por meio de notificação, com prazo de até 05 (cinco) dias úteis para a regularização da situação, prorrogáveis por igual período, mediante solicitação justificada do proprietário;

II. multa a ser instituído por diploma legal pelo Executivo através da Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças;

III. não sendo procedente a defesa ou decorrido o prazo estabelecido no inciso anterior sem que esta tenha sido atendida, será lavrada nova multa em dobro;

IV. depois de esgotadas todas as tentativas de localização do proprietário, inclusive de notificação por edital, e o imóvel estiver em risco iminente de desabamento, após comprovação com o laudo técnico, a administração municipal executará a demolição e o ônus decorrente deste procedimento será implantado na inscrição imobiliária do imóvel demolido.

**Art. 157** Qualquer empreendimento poderá ser embargado imediatamente sem o cumprimento prévio dos procedimentos e prazos previstos anteriormente, quando:

I. o mesmo apresente risco em sua estabilidade, com perigo para o público, para quem o executa ou para imóveis lindeiros;

II. o imóvel localizado na Zona Especial de Interesse Cultural descrita no Plano Diretor estiver executando demolição, reforma ou qualquer outra intervenção sem a devida autorização;



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

III. houver desobediência ao alinhamento predial ou a qualquer dispositivo desta Lei no que se refere aos Parâmetros Urbanísticos.

§1º Os casos referidos neste artigo, quando couber, serão noticiados ao Ministério Público.

§2º O embargo previsto neste artigo atenderá no que couber, aos dispositivos do art.160 desta Lei.

**Art. 158** Uma atividade poderá ser interditada a qualquer tempo, sem prejuízo das multas, quando:

- I. oferecer perigo para o público ou para quem a exerce;
- II. estiver sendo exercida sem o respectivo licenciamento.

§1º A interdição prevista neste artigo será imposta por escrito, após vistoria efetuada pelo órgão competente.

§2º Caso o infrator desrespeite o termo de interdição ou, não interponha recurso ou, ainda, caso este seja indeferido, a administração municipal tomará as providências cabíveis.

**Art. 159** Os infratores das disposições desta Lei, no que se refere ao licenciamento de atividades, ficam sujeitos às seguintes sanções:

§1º Multa a ser instituído por diploma legal pelo Executivo através da Secretaria Municipal de Finanças aplicada nos seguintes casos:

- I. estiver oferecendo risco ou perigo ao público ou para quem a exerce ou, ainda, causando dano ambiental;
- II. estiver sendo exercida sem o respectivo licenciamento em local não permitido por lei;
- III. desenvolver atividade em desacordo com a licença de funcionamento;
- IV. oferecer perigo para o público ou para quem a exerce, ou, ainda, causar dano ambiental;
- V. iniciar atividade sem a licença de funcionamento.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

§1º Interdição da atividade pelo não atendimento das exigências legais após a aplicação das penalidades anteriores com o seguinte procedimento:

a) feita a interdição e lavrado o respectivo termo, o proprietário do estabelecimento será intimado para, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, apresentar defesa;

b) cobrança em dobro da multa aplicada anteriormente;

c) não sendo procedente a defesa ou decorrido o prazo estabelecido na alínea “a” sem que esta tenha sido oferecida, a administração municipal determinará a cassação da Licença de Funcionamento, quando houver, com o conseqüente fechamento do estabelecimento;

d) havendo desobediência à interdição, o infrator ficará sujeito a cassação da Licença, quando houver;

e) fechamento do estabelecimento e cassação da licença pelo não atendimento das exigências legais, após a aplicação das penalidades anteriores.

**Art. 160** Esgotados todos os procedimentos administrativos para a regularização do empreendimento e da atividade irregular, a Assessoria Jurídica Municipal (AJM ) tomará as medidas cabíveis.

**Art. 161** O Município promoverá a articulação do exercício do Poder de Polícia Administrativa, para ordenamento do uso e da ocupação do solo, com o exercício das competências correspondentes nos demais níveis de governo.

**TÍTULO XIV**  
**DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**Art. 162** As guias rebaixadas em calçadas onde não há espaço para adequar os veículos dentro do imóvel deverão ser removidas e reconstruídas as expensas do proprietário do imóvel, no prazo de 08 (oito) meses a contar da entrada em vigor desta Lei Complementar, sob pena de, não o fazendo nesse prazo, ser cobrada multa a ser instituída por diploma legal pelo Executivo através da Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças.

**Art.163** A Administração poderá determinar medidas corretivas a serem tomadas em relação às edificações e aos usos já localizados, que estejam em desconformidade com esta Lei, visando regularizar situações existentes de fato.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Art. 164** As áreas privadas de fundo de vale não serão tributadas com IPTU, caso estejam contribuindo para a preservação das matas ciliares. Poderá o proprietário de áreas de fundo de vale apresentar proposta de compensação do IPTU por meio de implantação de projetos de natureza ambiental.

**Art. 165** Fica proibida a edificação em áreas de fundo de vale, nas zonas urbanas e de expansão urbana, numa distância de 50,00m (cinquenta metros) da área alagável.

**Art. 166** As indústrias já instaladas, antes da promulgação desta lei complementar, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para atender ao disposto no § 1º do art. 18 e parágrafo único do art. 19 da presente Lei.

**Art. 167** O disposto nos itens 08, dos artigos 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 92 e 94 desta Lei Complementar não se aplicará aos lotes existentes na área urbana deste Município, delimitada pelas ruas Espírito Santo, André Loyer, Pastor Júlio de Alencar e Antônio Duarte, ficando estabelecidas para eles as seguintes dimensões e áreas mínimas:

I. testada 10,00m (dez metros);

II. área 200,00,m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

**Art. 168** Esta Lei Complementar entrará em vigor após sua publicação, revogadas as disposições em contrário, principalmente a Lei nº 116, de 18 de dezembro de 1992 e suas alterações.

Nova Andradina - MS, 30 de maio de 2019.

José Gilberto Garcia

*PREFEITO MUNICIPAL*

## ANEXO 01 - GLOSSÁRIO

**Alinhamento:** A linha divisória entre o lote urbano e a via ou logradouro público.

**Afastamentos:** distância entre a projeção horizontal da edificação e as linhas divisórias dos lotes.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Alvará de construção:** Documento que autoriza a execução da construção, reforma ou ampliação das obras, sujeitas à fiscalização da Prefeitura.

**Alvará de funcionamento:** Documento expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças do Município, que autoriza o funcionamento de atividade econômica no município.

**Ampliação de edificação:** obra que caracteriza o aumento de área construída de uma edificação implantada.

**Áreas Institucionais:** é a parcela do lote urbano destinada às edificações para fins específicos comunitários ou de utilidade pública, tais como: educação, saúde, cultura, lazer, administração, etc.

**Apartamento:** Unidade autônoma de moradia em habitação multifamiliar.

**Aprovação de Projeto:** Ato administrativo que precede o licenciamento das obras de edificações no município.

**Área Bruta** é a área total de um determinado território urbanizado, inclusive logradouros, áreas verdes e áreas institucionais.

**Área Construída Computável** é a soma das áreas construídas de uma edificação, consideradas relevantes para efetuação de cálculos como: porte da edificação, coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação.

**Área Construída Não Computável** é a soma das áreas construídas de uma edificação consideradas não-relevantes para cálculos como: porte da edificação, coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação.

**Área Construída total:** é a soma das áreas cobertas ou não, de todos os pavimentos de uma edificação. É determinada pelo perímetro formado pela projeção ortogonal dos limites edificados das áreas utilizáveis de uma edificação, cobertas ou não. São consideradas áreas construídas de uma edificação: piscinas, sacadas, varandas, etc., devendo constar do projeto arquitetônico.

**Área Ocupada:** é a projeção, em plano horizontal, da área construída situada acima do nível do solo.

**Área de Uso Comum:** é a área que pode ser utilizada em comum por todos os moradores de lotes com uso habitacional multifamiliar, podendo ser em condomínio urbanístico, edificações verticais, conjuntos residenciais ou residências em série, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária.

**Área Líquida** é a somatória das áreas vendáveis de um determinado território urbanizado, excluídos os logradouros, as áreas verdes e as áreas institucionais.

**Área Privativa** é a área do imóvel, coberta ou descoberta, da qual um proprietário tem total domínio, de uso privativo e exclusivo.

**Áreas de Intervenção Urbana** são porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de intervenção, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários,



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

**Beiral** é o prolongamento da cobertura, que protege a edificação das intempéries, podendo ser de, no mínimo 0,50m (cinquenta centímetros) e no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) além da projeção ortogonal dos limites edificados, não podendo ultrapassar o limite do lote.

**Caixa de Rua** é a dimensão da largura da via pública entre os alinhamentos dos lotes.

**Calçada** é a parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada à área verde, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e construção do passeio público, porção esta destinada ao trânsito de pedestres.

**Calçadão** é a porção da calçada destinada ao Passeio Público com finalidade de uso de grande contingente de pedestres, normalmente em dimensões maiores que os passeios públicos normais, e que contenham elementos de mobiliários e infra-estruturas urbanas.

**Certidão de Demolição** é o documento comprobatório da efetiva demolição de uma edificação.

**Certidão de Outorga Onerosa do Direito de Construir** - Certidão emitida pelo Executivo Municipal com valor de face expresso em reais, para aqueles que se utilizaram do instrumento outorga onerosa do Direito de Construir.

**Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional** - Certidão emitida pelo Executivo Municipal com valor de face expresso em reais, para aqueles que se utilizaram do instrumento outorga onerosa do Potencial Construtivo Adicional.

**Certidão de Outorga Onerosa de Alteração de Uso:** Certidão emitida pelo Executivo Municipal com valor de face expresso em reais, para aqueles que se utilizaram do instrumento outorga onerosa de Alteração de Uso.

**Coeficiente de Aproveitamento:** é a relação entre a área construída de uma edificação e a área total do lote. O coeficiente de aproveitamento é um número que multiplicado pela área do terreno indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos.

**Cul de Sac:** área destinada ao retorno de veículos em pistas de rolamento.

**Declividade:** A relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

**Demolição:** Total ou parcial derrubamento de uma edificação.

**Dependências de Uso Comum:** Conjunto de dependência ou instalações da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos usuários.

**Edificação Irregular:** edificação iniciada e/ou concluída em desconformidade com o código de obras e/ou a lei do uso e ocupação do solo ou edificação sem alvará de construção ou habite-se, expedidos pela Administração Municipal.

**Edificação:** Obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material.

**Embargo:** Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

**Especificação:** Descrição dos materiais e serviços empregados na construção;





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Estacionamentos Comerciais:** São aqueles destinados a estacionamentos e guarda de veículos abertas ao uso público mediante remuneração.

**Estacionamentos Privativos:** São aqueles implantados no lote, pertencentes a edificações de uso habitacional ou não-habitacional de utilização exclusiva da população permanente da edificação.

**Estacionamentos Públicos Coletivos:** São aqueles implantados no lote, pertencentes a edificações de uso não-habitacional aberto ao uso público.

**Faixa "non aedificandi":** Área de terreno onde não será permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão.

**Folha de Consulta:** é o documento indicado para se obter a licença de localização de uso do solo no imóvel, para a liberação do alvará de funcionamento. Neste documento serão preenchidos os campos obrigatórios sobre informações do imóvel, a atividade pretendida e o grau de impacto que a atividade proporciona. Este documento terá validade por 06 meses.

**Gabarito:** é a distância entre o piso do pavimento térreo de uma edificação e o ponto mais alto da cobertura, excluídos o ático e a caixa d'água.

**Galeria Comercial:** Conjunto de lojas voltadas para um corredor de circulação coberto com acesso à via pública.

**Garagem comercial:** estabelecimento edificado com a finalidade de venda ou locação de veículos.

**Garagem coletiva:** área de uso comum das edificações de uso habitacional multifamiliar, ou de uso não-habitacional múltiplo, destinada às vagas de estacionamento de veículos dos moradores.

**Garagem:** área destinada às vagas de estacionamento de veículos.

**Guia de Diretriz Urbanística:** é o documento expedido pela Administração Municipal que tem por finalidade nortear as diretrizes de uso e ocupação do solo municipal, observando-se o traçado urbano, as infra-estruturas instaladas, a capacidade de suporte da Área Urbana, a aplicação ou não da Outorga Onerosa, autorizando a localização do empreendimento na cidade.

**Habite-se Total:** Ato administrativo que corresponde à Aprovação Total da Obra e a autorização da Prefeitura para a ocupação da edificação. Documento que atesta oficialmente o término da obra.

**Habite-se Parcial:** Ato administrativo que corresponde à Aprovação Parcial da Obra e a autorização da Prefeitura para a ocupação de parte da edificação aprovada.

**Licenciamento de Obra:** Ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma obra.

**Meio Fio:** Elemento divisor entre pista de rolamento de veículos ou bicicletas e o passeio público.

**Memorial descritivo:** Texto descritivo de elementos ou serviços para a compreensão de uma obra, tais como especificação de componentes a serem utilizados.

**Mezanino:** Pavimento intermediário situado entre dois pavimentos de uma edificação, que não ultrapassem 50% do piso imediatamente inferior.





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**Mobiliário Urbano** é o conjunto de elementos, que podem ocupar o espaço público, destinados a funções urbanísticas de: circulação e transportes; ornamentação da paisagem e ambientação urbana; descanso e lazer; serviços de utilidade pública, comunicação e publicidade; atividade comercial; acessórios à infra-estrutura, sendo implantados por agentes públicos ou por ente privado autorizado pela municipalidade.

**Obra**: Realização de edificação ou quaisquer trabalhos de construção em imóvel, independentemente do estado que estiver, ainda que paralisada ou concluída.

**Passeio público**: Parte da calçada destinada ao trânsito de pedestres.

**Patamar**: Superfície intermediária entre dois lances da escada.

**Pavimentação permeável ou drenante**: é aquela que permite o escoamento e o esgotamento de excesso de águas pluviais.

**Pavimento Térreo**: é aquele onde está situado o acesso principal da edificação, considerado, nesta lei, o 1º (primeiro) pavimento.

**Pavimento utilizável**: é aquele que, em edifícios verticais, é utilizado para fins habitacionais ou não, que seja útil para a instalação de moradia ou atividade comercial. Não são considerados pavimentos utilizáveis aqueles destinados à utilização para casa de máquinas, caixa d'água, ou similares.

**Pavimento**: Conjunto de dependência situadas no mesmo nível, iniciando pelo térreo.

**Pavimento Tipo**: pavimentos em ocorrem repetições do aproveitamento dos espaços, em edificações verticais.

**Pé-Direito**: distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento.

**Pista de rolamento**: é a área da via pública destinada ao uso de veículos.

**Recuo**: Distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, o mesmo que afastamento.

**Reforma**: Obra que implica em modificações, sem ampliação de área construída, com ou sem alteração de uso de área edificada.

**Taxa de ocupação**: é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote.

**Taxa de permeabilidade**: é a relação entre a área permeável, que permite a infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante e a área do lote.

**Testada frontal**: é a menor testada do lote, que faz frente para a via ou logradouro público.

**Testada**: Toda parte do terreno que faz limite com rua ou logradouro público, sendo que nos terrenos de esquina, a frente do terreno corresponde à menor testada.

**Unidade Territorial Privativa**: Unidades privativas de um Condomínio Urbanístico, comparável ao lote dos loteamentos urbanos, porém demarcado dentro de um imóvel em condomínio, com ou sem edificações.

**Unidade de moradia**: unidades privativas em edificações de uso habitacional multifamiliar.

**Vistoria**: Diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma edificação, obra, lote ou do tipo de uso do imóvel: habitacional ou não-habitacional.



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

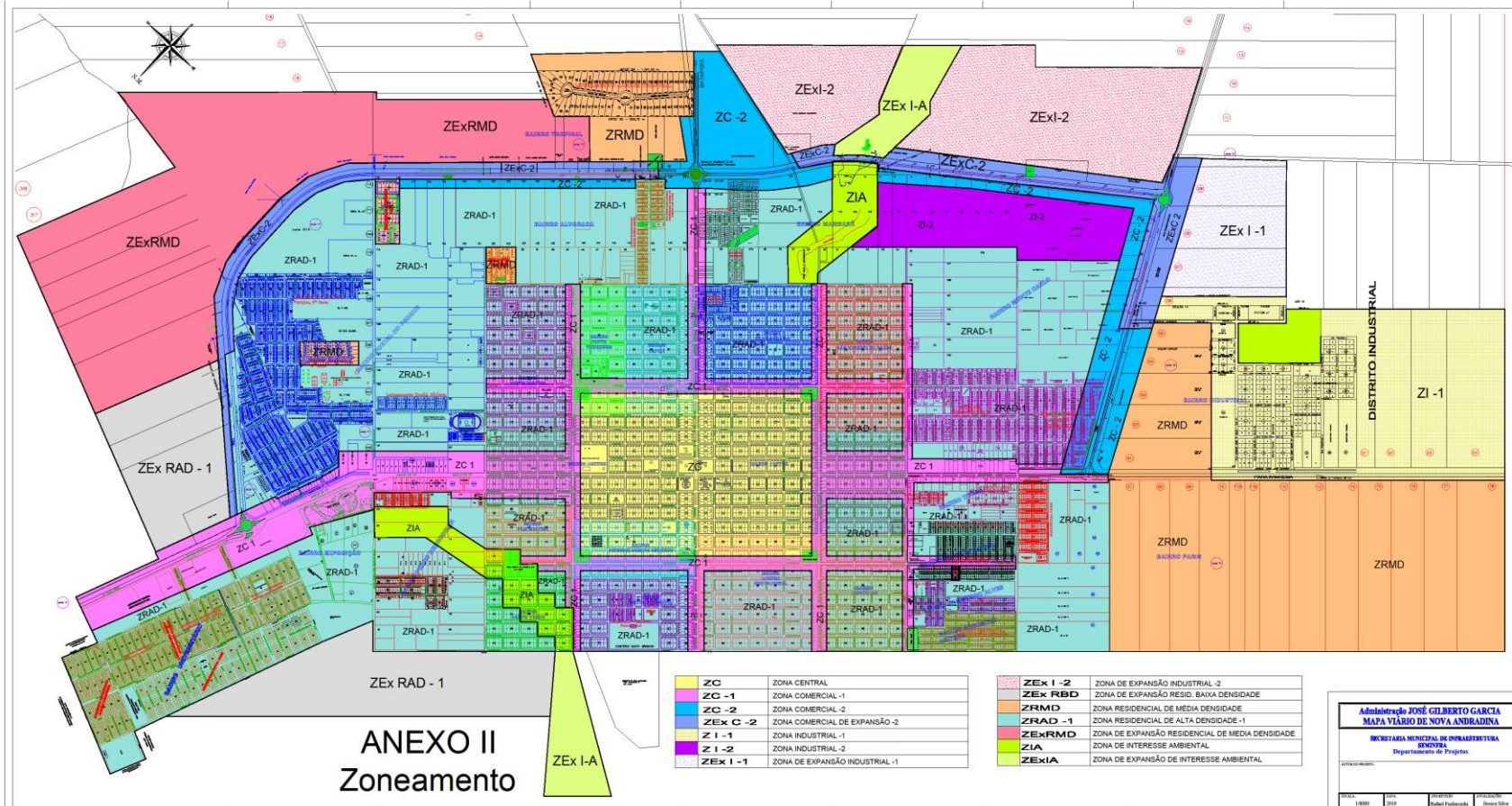


**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**ANEXO 02 – MAPA DE ZONEAMENTO**



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**



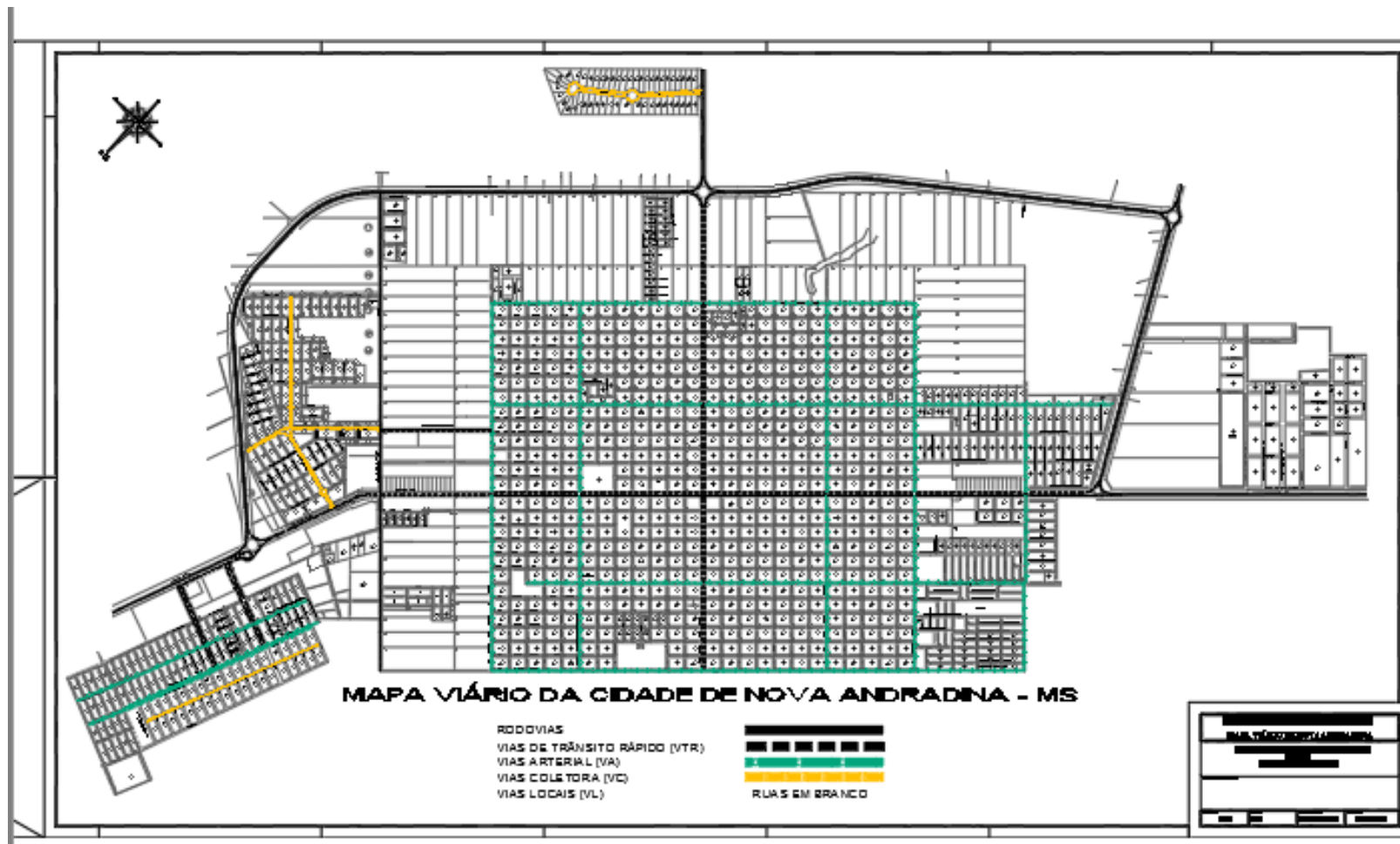


**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**ANEXO 03 – SISTEMA VIÁRIO**



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA  
Estado de Mato Grosso do Sul





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**ANEXO 04 – TABELA DIMENSÃO MÍNIMA DO SISTEMA VIÁRIO**

<b>HIERARQUIA VIÁRIA</b>	<b>DIMENSÃO MÍNIMA DE TESTADA A TESTADA (m)</b>	<b>DIMENSÃO MÍNIMA DA FAIXA DE ESTACIONAMENTO (m)</b>	<b>DIMENSÃO MÍNIMA DA PISTA DE ROLAMENTO (m)</b>	<b>DIMENSÃO MÍNIMA DO CANTEIRO CENTRAL (m)</b>	<b>DIMENSÃO MINIMA CICLOVIA (m)</b>	<b>DIMENSÃO MINIMA PASSEIO (m)</b>
Via de Trânsito Rápido (VTR)	33,00	3,00 (de ambos o lado da pista)	7,00 cada pista	4,00	3,00	3,00
Via Arterial (VA)	23,00	3,00 (de ambos o lado da pista)	3,50 cada pista	4,00	-	3,00
Vias coletora (VC)	19,00	3,00	3,50 cada pista	-	-	3,00
Vias local (VL)	13,00	-	3,50 cada pista	-	-	3,00



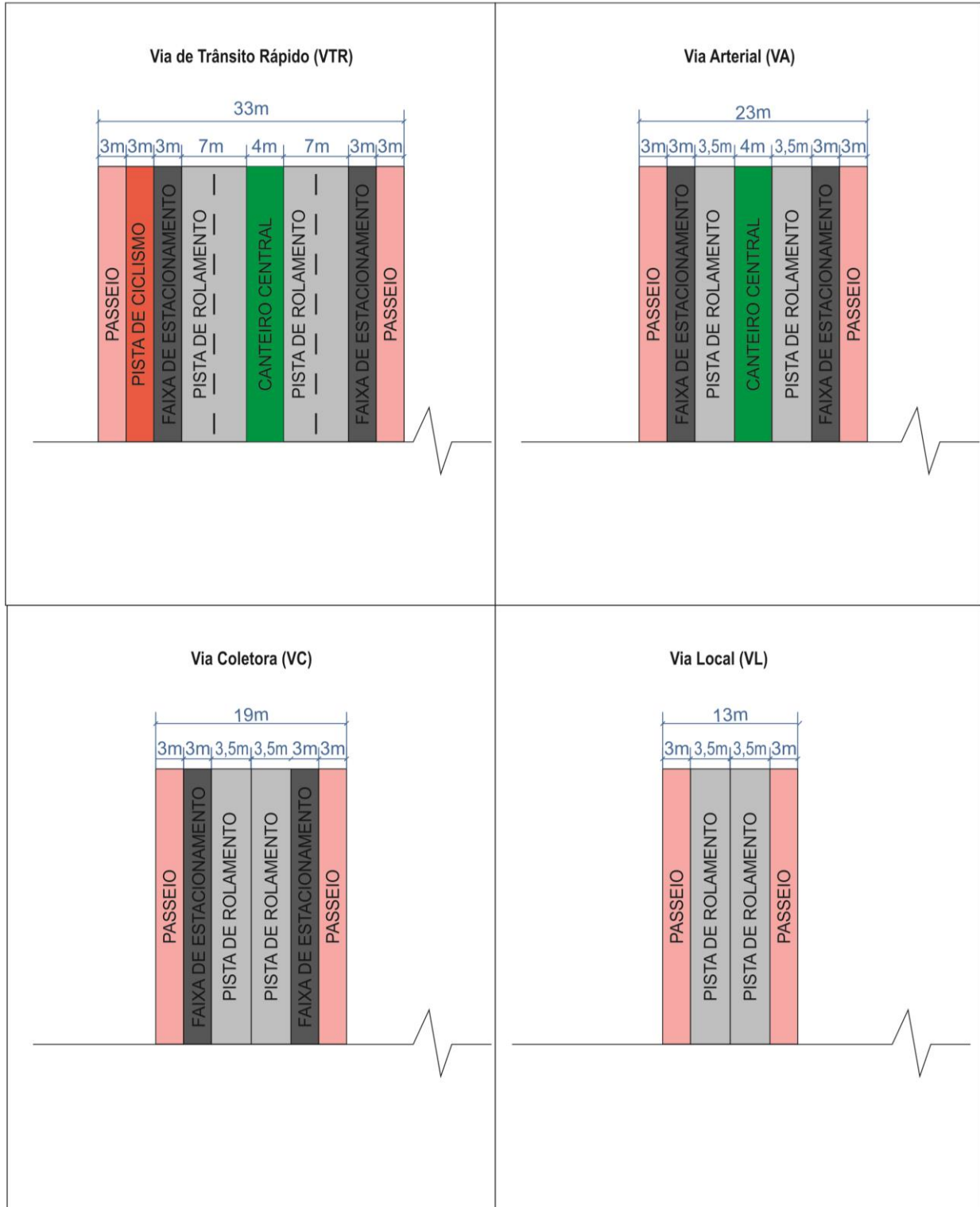


**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA  
Estado de Mato Grosso do Sul

ANEXO 05 – PLANTA BAIXA DIMENSÃO MÍNIMA DO SISTEMA VIÁRIO





**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

**ANEXO 06 – TABELA DE AFASTAMENTOS**

<b>EDIFICAÇÕES HORIZONTAIS</b>	<b>Usos e afastamentos</b>		
	<b>Uso habitacional unifamiliar e multifamiliar</b>		
	<b>frontal</b>	<b>lateral</b>	<b>fundos</b>
<b>Em todas as vias</b>	3,00	0,00/1,00/1,50	0,00/1,00/1,50

<b>EDIFICAÇÕES HORIZONTAIS</b>	<b>Usos e afastamentos</b>		
	<b>Uso não-habitacional unitário e múltiplo ou misto</b>		
	<b>frontal</b>	<b>lateral</b>	<b>fundos</b>
<b>Vias Locais</b>	0,00	0,00/1,00/1,50	0,00/1,00/1,50
<b>Vias coletoras ou acima</b>	0,00 até 2ª pav.	0,00/1,00/1,50	0,00/1,00/1,50

<b>RESIDÊNCIAS EM SÉRIE - EDIFICAÇÕES HORIZONTAIS</b>	<b>Usos e afastamentos</b>		
	<b>Uso habitacional multifamiliar</b>		
	<b>frontal</b>	<b>lateral</b>	<b>fundos</b>
<b>Vias Locais</b>	3,00	0,00/1,00/1,50	0,00/1,00/1,50



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

Vias coletoras ou acima	3,00	0,00/1,00/1,50	0,00/1,00/1,50
-------------------------	------	----------------	----------------

EDIFICAÇÕES VERTICAIS	Usos e afastamentos		
	Uso habitacional multifamiliar		
	frontal	lateral	fundos
Até o 2º pavimento	3,00	0,00/1,00/1,50	0,00/1,00/1,50
3º acima	3,00	3,00	3,00

EDIFICAÇÕES VERTICAIS	Usos e afastamentos		
	Uso não-habitacional múltiplo ou misto		
	frontal	lateral	fundos
Até o 2º pavimento	0,00	0,00/1,00/1,50	0,00/1,00/1,50
3º acima	0,00/1,50	1,50	1,50

CONJUNTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS	Usos e afastamentos		
	Uso habitacional multifamiliar, não-habitacional múltiplo, misto		
	frontal	lateral	fundos
Dos limites do lote	3,00	3,00	3,00



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

3° acima	5,50 / 3,50	5,50 / 3,50	5,50 / 3,50
----------	-------------	-------------	-------------

EDIFICAÇÕES GEMINADAS	Usos e afastamentos		
	frontal	lateral	fundos
Em todas as vias	3,00	0,00/0,80/1,50	0,00/0,80/1,50
ZEIS	Usos e afastamentos		
	frontal	lateral	fundos
Em todas as vias	3,00 (para todas as edificações e todos os usos)	0,00/1,00/1,50	0,00/1,00/1,50

ZONAS INDUSTRIAIS 1 e 2	Usos e afastamentos		
	frontal	lateral	fundos
Em todas as vias	0,00 (para todo tipo de indústria)	0,00/2,00/3,00	0,00/2,00/3,00

NOS DISTRITOS	Usos e afastamentos		
	frontal	lateral	fundos
Em todas as vias	0,00 (para todas as edificações e todos os usos)	0,00/1,00/1,50	0,00/1,00/1,50

NA ZONA DE EXPANSÃO URBANA	Usos e afastamentos		
----------------------------	---------------------	--	--



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**Estado de Mato Grosso do Sul**

	<b>frontal</b>	<b>lateral</b>	<b>fundos</b>
<b>Em todas as vias</b>	3,00 (para todas as edificações e todos os usos)	Conforme normas do respectivo zoneamento urbano	Conforme normas do respectivo zoneamento urbano
<b>Nas margens as rodovias e estradas vicinais</b>	20,00 (para todas as edificações e todos os usos)	Conforme normas do respectivo zoneamento urbano	Conforme normas do respectivo zoneamento urbano



**CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA**  
**“Ganji Fujibayashi”**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

**ANEXO 07 – TABELA ESTACIONAMENTO – DIMENSÕES MÍNIMAS**

		TIPO DO ESTACIONAMENTO	
		Vaga até 45 graus	Vaga acima de 45 graus
LARGURA DA VAGA		2,40 m	2,40 m
COMPRIMENTO DA VAGA		5,00 m	5,00 m
LARGURA DE CIRCULAÇÃO		3,00 m	5,00 m
LARGURA DE ACESSO	Até 20 vagas	3,00 m	5,00 m
	De 20 vagas a 200	5,00 m	5,00 m
	Acima de 200 vagas	Entrada e saídas independentes com largura de 3,0 (três) metros para cada pista de acesso.	

Rua São José, 664

79750-000 – Nova Andradina/MS

Fone: (67) 3441-0700 | Site: <http://www.novaandradina.ms.leg.br>