



ESTADO DE SERGIPE

*Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória***LEI MUNICIPAL Nº 799**

De 30 de agosto de 2010

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DA GLÓRIA, DO ESTADO DE SERGIPE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LUANA MICHELE DE OLIVEIRA SILVA CACHO, Prefeita do Município de Nossa Senhora da Glória, Estado de Sergipe, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, com base na Lei Federal Nº 6.766/79, combinado com a Lei Federal Nº10.257, de 10 de julho de 2001,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou, e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de parcelamento do solo urbano no Município de Nossa Senhora da Glória / SE, sendo elaborada nos termos das leis federais e estaduais e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município, assegurando a função social da propriedade urbana.

Art. 2º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas Urbanas devidamente delimitadas na Lei de Perímetro Urbano, observando-se a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário Municipal, Código de Obras, Código de Posturas e demais legislações cabíveis.

§ 1º. Poderão ser adotados os parâmetros de Zona Urbana, para as glebas localizadas no limite entre a zona urbana e zona rural, desde que a área remanescente permaneça igual ou superior à mínima autorizada pelo INCRA.

§ 2º. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos, realizados para venda, ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

CAPÍTULO II**DOS OBJETIVOS**

Art. 3º. Esta lei tem como objetivos:



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

- I – Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II – Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III – Evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas; e
- IV – Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbano

**CAPÍTULO III
DAS DEFINIÇÕES**

Art. 4º. Considera-se loteamento a subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitando os parâmetros mínimos da Lei de uso do solo de acordo com o seu respectivo zoneamento, com abertura de novas vias de circulação, ou prolongamentos das vias existentes, observando-se as diretrizes da Lei Federal 6766/79 e alterações.

Art. 5º. Considera-se desmembramento a subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitadas as dimensões estabelecidas na Lei de Zoneamento em que se situe, com o aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja abertura de novas vias nem prolongamento, modificações ou ampliações das já existentes.

Art. 6º. Considera-se unificação a junção de dois ou mais lotes urbanos, originando um lote edificável que possua as dimensões mínimas estabelecidas pela lei de uso do solo Municipal.

Art. 7º. Todo parcelamento do solo com características urbanas dentro do território municipal deve ser justificado na sua necessidade e submetido à aprovação da Secretaria Municipal de Obras obedecidas as diretrizes do Plano Diretor e da legislação pertinente em vigor.

Parágrafo Único – Sob as mesmas disposições, deverá ser constituído o loteamento para a formação de sítios de recreio, vedada a sua localização na zonal rural quando inferior a fração mínima de parcelamento rural.

Art. 8º. Para efeitos de aplicação desta Lei ficam definidas as seguintes expressões:

- I – Acesso:** é a face do imóvel, lote ou gleba, confrontante com o logradouro público, dotado de infraestrutura;
- II – Alinhamento:** é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;
- III – Área Urbana:** parcela do território contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos definidos pelo Mapa do Perímetro Urbano – anexo I do Plano Diretor;
- IV – Áreas Institucionais:** são áreas dos loteamentos destinadas ao uso institucional público;



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

V – Áreas Verdes e de Lazer: são áreas dos loteamentos com restrição de uso onde a prioridade é a manutenção e restauração florestal, mantendo-se com finalidade de preservação e uso de lazer;

VI – Ciclovia: pista destinada à circulação de bicicletas, separadas fisicamente do tráfego comum;

VII – Condomínio Urbanístico: é a divisão de imóvel urbano em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

VIII - Condomínio Urbanístico Vertical: é a implantação de mais de uma torre de edifícios com mais de três pavimentos, sendo térreo mais dois no mínimo, compostos de múltiplas unidades habitacionais em um único lote ou gleba, de modo a criar ruas, praças, áreas de estacionamento e áreas de lazer de uso particular, em condomínio;

IX - Condomínio Urbanístico Horizontal: é a implantação de múltiplas unidades habitacionais de no máximo dois pavimentos compostas em um único lote ou gleba de modo a criar ruas, praças e áreas de lazer de uso particular, em condomínio;

X – Desdobro de lote: é a subdivisão de um único lote resultante de parcelamento ou desmembramento;

XI – Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à 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;

XIII – Edifício condominial: a implantação de uma única torre de edifício com mais de três pavimentos, sendo térreo mais dois no mínimo, em um único terreno ou gleba;

XIV – Eixo da via: é a linha que passa equidistante aos alinhamentos;

XV – Englobamento: é a união de lotes ou glebas;

XVI – Equipamentos Comunitários: são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XVII – Equipamentos Urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana tais como: equipamentos de abastecimento de água; serviços de esgoto e coleta de água; instalações de energia elétrica; coleta de águas pluviais; rede telefônica; transporte; mobiliário urbano e outros de interesse público;

XVIII – Faixa de Rolamento: é a faixa destinada ao tráfego de veículos no leito carroçável;



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

XIX – Leito Carroçável: é a faixa destinada a circulação de veículos, pedestres, estacionamento para carga e descarga, parada para embarque e desembarque de ônibus e estacionamento de veículos;

XX - Faixa de domínio: é a extensão de terra que compõe uma via, formada pelo leito carroçável, pelas faixas destinadas à circulação de pedestres e pelas remanescentes da área como via pública;

XXI – Gleba: área de terra que não foi objeto de loteamento nem de desmembramento;

XXII – Infraestrutura Básica: são os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, conforme Lei Federal 9.875/99;

XXIII – Imóvel: área definida que pode ser tanto rural como urbano, ou seja, tanto o imóvel rural, bem como o imóvel urbano, são bens individuados e caracterizados, distintos dos demais, possuindo aspectos próprios e peculiares, sejam eles físicos (localização, área, limites e confrontações, condições da vegetação, entre outros) ou jurídicos (matrícula, registro, transcrição no Registro Imobiliário, entre outros);

XXIV – Lote: área resultante de loteamento, desdobro ou desmembramento com acesso, por pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, dotado de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe, conforme definido pela Lei Federal 9.785 de 29/01/1999, tais como: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais; iluminação pública; esgotamento sanitário; abastecimento de água potável; energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

XXV – Loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos; modificações ou ampliações das vias já existentes;

XXVI – Parcelamento do Solo: nome genérico à divisão em lotes podendo ser: loteamentos; desmembramentos, desdobros ou fracionamentos;

XXVII – Passagem de pedestres: é a que se destina ao uso exclusivo de pedestres;

XXVIII – Profundidade do lote: é a distância entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto extremo do lote em relação ao alinhamento;

XXIX – Quadra: é a área resultante de loteamento, constituída por agrupamento de lotes, delimitada por Vias de circulação de veículos e podendo ter como limites as divisas desse mesmo loteamento;

XXX – Recuo: é a distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

- a) os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;
- b) os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos;
- c) no caso de lotes irregulares, os recuos serão definidos em normas expedidas pelo Executivo.

XXXI - Sistema de Lazer: são áreas destinadas ao uso público podendo incorporar áreas verdes, praças, áreas permeáveis, esporte, pomares e áreas de vegetação exótica;

XXXII – Sistema Viário: são áreas públicas destinadas a circulação de veículos e pedestres, com finalidade de ordenamento do crescimento e ordenamento da cidade e a comunicação entre os diferentes bairros e logradouros;

XXXIII – Testada do lote: extensão da área lindeira e ou confrontante à via de circulação, sendo que em lotes de esquina a frente será considerada a menor dimensão;

XXXIV – Via arterial: via com largura mínima de 33 metros (trinta e três) caracterizada por poucas intersecções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre bairros e regiões da cidade;

XXXV – Via coletora: via com largura mínima de 21 metros (vinte e um), que tem como função coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais e expressas, garantindo o acesso aos bairros;

XXXVI – Via local: vias com largura mínima de 15 metros (quinze) que visa dar acesso aos lotes;

XXXVII – Via expressa: via caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem intersecção em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros (*terreno, prédio, casa, sítio, garagem*) e sem travessia de pedestres em nível;

XXXVIII – Vilas Residenciais: é uma variante do Condomínio Urbanístico consistindo a implantação de múltiplas unidades habitacionais isoladas, agrupadas ou geminadas, de no máximo dois pavimentos, dispostas de modo a formar ruas, ou praças internas e espaços de uso comum;

XXXIX – Zona ou faixa não edificante: zonas onde são proibidas quaisquer tipos de edificação, definida em legislação Federal, estadual ou municipal a fim de preservar recursos hídricos ou de vegetação, por serem áreas sujeitas a inundações ou estarem sujeitas às restrições dos órgãos de proteção ao patrimônio histórico;

XL – Zona Rural: é todo o território não compreendido pelos perímetros urbanos destinado à exploração agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativista;



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

XLI – Zonas Urbanas: são porções do território que subdividem as áreas compreendidas pelos perímetros urbanos da sede do município, das sedes distritais e das áreas urbanas isoladas.

XLII – Área de Preservação Ambiental e Área de Preservação de Matas: o espaço territorial assim declarado por lei municipal, de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, com o objetivo de manter o equilíbrio ecológico através da preservação e recuperação da fauna, da flora e dos monumentos naturais paisagísticos e do patrimônio histórico e cultural.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços, sem sistema de drenagem, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas.

I - em terrenos sujeitos a inundações até a cota máxima de enchente (Cota de Urbanização);

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas do departamento técnico competente;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

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

Art. 9º. Ao longo das águas correntes e dutos, deverá ser deixada uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros para cada lado.

Parágrafo Único - Ao redor das águas dormentes, tais como, reservatórios e águas naturais ou artificiais, deverá ser observada uma faixa não edificante de, pelo menos, 15 (quinze) metros a partir do seu nível máximo.

Art. 10. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando a área situar-se em área urbana e no máximo a 1.000 (mil) metros dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- a) via existente;
- b) rede de abastecimento de água;
- c) rede de energia elétrica;
- d) escola de 1º Grau;
- e) ponto atendido por transporte coletivo.

CAPITULO II
PROCEDIMENTO PARA A REALIZAÇÃO
DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
SEÇÃO I
DOS LOTEAMENTOS



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

Art. 11. Os loteamentos deverão atender aos requisitos estabelecidos no CAPÍTULO III "DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS", e os estabelecidos no Plano Diretor.

Parágrafo Único - Além da documentação mencionada no Anexo I, desta Lei, o setor competente municipal poderá solicitar documentação necessária complementar.

Art. 12. Para a realização de loteamento deverão ser requeridas, previamente, ao setor competente municipal as diretrizes municipais para urbanização da gleba.

Parágrafo Único - Deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento indicando o nome por extenso, nacionalidade, estado civil, profissão do interessado;

II - título de propriedade do imóvel;

- a) Escritura Pública (xerox autenticada);
- b) Certidão de inteiro teor da área.

III - declaração da ENERGISA de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local:

- a) Projeto elétrico do empreendimento

IV - declaração da DESO de que é viável o abastecimento de água potável no local;

- a) Projeto de abastecimento de água.

V - duas vias de cópia de mapas, escala 1:10.000 constando pelo menos:

- a) localização da gleba a ser loteada indicando suas divisas;
- b) identificação dos cursos d'água, bosques, matas, culturas, rochas e construções existentes;
- c) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- d) indicação da rede de drenagem natural da zona onde se situa a gleba;
- e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

VI – Licença ambiental da ADEMA.

VII – Declaração de viabilidade do esgotamento sanitário:

- a) Projeto de viabilidade técnica do esgotamento sanitário

Art. 13. O órgão de planejamento municipal indicará nas plantas apresentadas junto ao requerimento as diretrizes a serem consideradas de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido;

II - o traçado básico do sistema viário principal;



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais, e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicações dos usos compatíveis.

Art. 14. As informações constantes da consulta preliminar terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após a emissão da mesma. Findo o prazo sem que o interessado apresente o anteprojeto relativo à consulta, está caducará sendo necessária nova consulta e o enquadramento na legislação em vigor.

Art. 15. Ao devolver a planta com indicações do Art. 12, o órgão competente do Município fornecerá também a relação dos equipamentos da infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo loteador bem como o tipo de pavimentação e informações sobre os gabaritos e sobre a arborização das vias de circulação.

Art. 16. É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica e iluminação, de redes de drenagem pluvial, a execução das obras de abertura e pavimentação das vias de circulação, colocação de meio-fio e sarjeta, bem como a execução das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Parágrafo único - A urbanização inclui obrigatoriamente, no mínimo:

I - Pavimentação com pedras regulares ou asfáltica.

II - Os meios-fios deverão ser de basalto ou concreto, de acordo com as normas técnicas da ABNT.

III - A iluminação pública, nos termos das especificações técnicas fornecidas pelo Município.

Art. 17. O anteprojeto de loteamento deverá atender as diretrizes fornecidas a ser encaminhado ao órgão competente do Município acompanhado dos seguintes documentos:

I - memorial descritivo, elaborado por responsável técnico contendo:

a) nome completo e endereço do proprietário e do profissional legalmente habilitado com as respectivas assinaturas;

b) descrição sucinta do loteamento com suas características, denominação, destinação, situação e área e a fixação de zona ou zonas de uso predominante;

c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

d) limites e confrontações;

e) levantamento topográfico;

f) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

- g) construções existentes;
 - h) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilização pública, já existentes no loteamento e adjacências, com discriminação das distâncias respectivas da área em questão;
 - i) arruamento com solução adotada;
 - j) unidades autônomas e áreas de uso comum;
 - k) indicação de áreas de uso institucional, áreas verdes e de recreação que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento, quando for o caso;
 - l) quadro de áreas indicando os percentuais adotados;
 - m) pavimentação com tipo e classe dos materiais empregados;
- II - planta de situação e localização na escala 1:10.000.

§ 1º - Toda a documentação técnica deverá ser entregue em 2 (duas) vias.

§ 2º - Toda e qualquer planta apresentada, deverá acompanhar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, referente aos Projetos e Levantamentos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível.

§ 3º - Sempre que necessário, a critério do órgão competente, a Prefeitura poderá exigir a extensão do levantamento planialtimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100,00 m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor mais próximo.

Art. 18. Ao requerente será devolvida, num prazo máximo de 30 dias, uma via do anteprojeto indicando, se for necessário, os impedimentos que intervenham na gleba e as anotações que se fizerem necessárias a fim de que seja feito o projeto definitivo ou o novo anteprojeto.

Parágrafo único - O requerente deverá apresentar as modificações exigidas pelo setor competente, dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, findos os quais, sem o atendimento das exigências será o processo indeferido e arquivado.

Art. 19. Após a aprovação do anteprojeto, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

I - certidão negativa de tributos municipais;

II – certidões negativas federais;

III - em 2 (duas) vias: - projeto completo de urbanização, acompanhado de planta planialtimétrica na escala de 1:1000, acompanhada da respectiva planilha de cálculo analítico da área e curva de nível de metro a metro, amarrada a rede de referência cadastral, contendo:

- a) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e enumerações;
- b) localização das vias públicas limítrofes com a sua denominação oficial;
- c) o sistema interno de vias com respectiva hierarquia e gabaritos;
- d) indicação dos pontos da poligonal, auxiliares e de esquina e de nivelamento;



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

- e) identificação e dados relativos a demarcação de áreas destinadas a equipamentos urbanos que passarão ao domínio do Município;
- f) identificação e dados relativos a demarcação de áreas destinadas a preservação permanente conforme indicação do órgão competente;
- g) planilha das ruas, quarteirões e lotes, contendo resumo das dimensões e áreas com os respectivos percentuais;
- h) gabarito das seções transversais das vias de comunicação.
- i) perfis longitudinais das vias de comunicação, projetadas na escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100.

III - em 3 (três) vias:

- a) projeto completo da rede domiciliar de iluminação pública, de energia elétrica, com os respectivos memoriais e cronograma de execução aprovados pela ENERGISA;
- b) projeto completo da rede de distribuição de água potável com as respectivas especificações técnicas, cronograma de execução aprovados pela DESO, localizando os hidrantes com aprovação do corpo de bombeiros;
- c) projeto completo das instalações, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas, cronogramas de execução contendo a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- d) projeto das obras de arte, exceto as de cunho artístico;
- e) projeto de pavimentação das vias de circulação;
- f) cronograma de execução das obras.

Parágrafo único - Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizadas devem ter seus projetos submetidos à aprovação do Município.

Art. 20. A aprovação dada pelo órgão competente do Município, aos projetos de loteamento, ficará condicionada a assinatura de termo de compromisso de execução das obras de urbanização e a prévia aprovação do órgão ambiental competente.

Art. 21. Mediante Termo de Compromisso o proprietário se obrigará:

I - a executar, às suas expensas, e de acordo com o cronograma de execução de obras, no prazo fixado pelo Município, todas as obras constantes dos projetos aprovados.

II - a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de pedra ou concreto, segundo padrão estabelecido pelo Município.

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I deste artigo poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo o Município, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto a seguir.

§ 2º - A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

- a) O Termo de Compromisso fixar, prazo total para execução completa das obras de loteamento;



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

b) - sejam executadas nas áreas, em cada etapa, todas as Obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 22. A execução das obras de urbanização será fiscalizada pelos órgãos técnicos do Município.

Art. 23. A execução das obras a que se refere o artigo anterior deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária;

II - caução em dinheiro, títulos da dívida pública ou carta de fiança bancária.

§ 1º - No caso de hipoteca a mesma será equivalente ao valor do Orçamento das obras de infraestrutura, nunca inferior a 30% (trinta por cento) do número total de lotes, em localização a escolha do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia o valor será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo orçamento das obras a serem executadas e aceitas pelo órgão técnico competente do Município.

§ 2º - O valor das obras a serem realizadas para fim da assinatura do Termo de Compromisso será determinado, segundo os índices de custo estabelecidos no mercado da construção civil, a data da assinatura do mesmo.

§ 3º - No ato da garantia, deverão constar, especificadamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.

§ 4º - Quando da aprovação do projeto definitivo de loteamento, a Prefeitura Municipal caucionará uma área equivalente a 35% (trinta e cinco por cento) dos lotes projetados, mediante escritura pública, em garantia às obras de urbanização a serem realizadas por responsabilidade do(s) proprietário(s), somente após será expedido Alvará para realizar Obras de Urbanização, onde constem os prazos e possíveis prorrogações para a conclusão definitiva.

§ 5º - A conclusão das obras de urbanização previstas em cada processo de loteamento será documentada por Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização, expedido pelo Prefeito Municipal após análise dos técnicos responsáveis, integrantes do quadro funcional da Prefeitura.

§ 6º - Poderão ser expedidos certificados de conclusão parcial de obras de urbanização, desde que o remanescente da área loteada seja inferior a 40 % (quarenta por cento) do terreno parcelado e que originou o processo.

Art. 24. A emissão de Certificados de Conclusão de Urbanização em loteamentos só se dará após a Escritura Pública de doação das áreas destinadas aos investimentos públicos, por parte do proprietário, ao Poder Público Municipal, que as adjudicará ao seu patrimônio, enquanto terreno ou logradouro.



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

Art. 25. Por ocasião da aprovação da planta do loteamento, o proprietário assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I. Executar, no prazo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura Municipal, as seguintes obras, constantes de cronograma físico aprovado com o projeto:
 - a) Abertura, terraplenagem e, no mínimo, pavimentação em saibro nas vias de circulação, com espessura mínima de 10 cm (dez centímetros), conforme especificação da Prefeitura Municipal, bem como os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, sendo que os cortes e aterros não poderão ultrapassar a altura de 1,00 m (um metro);
 - b) Drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
 - c) Arborização das vias de loteamento, na proporção mínima de 1 (uma) árvore a cada 10,00 m (dez metros) lineares;
 - d) Execução da rede para o abastecimento de água;
 - e) Rede de energia elétrica e rede de iluminação pública (com luminárias) em conformidade com projeto e diretrizes aprovados pela ENERGISA
 - f) Quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei;
 - g) Demarcação dos lotes e quadras, estas com marcos de concreto.
- II. Formalizar a hipoteca dos lotes caucionados em favor da Prefeitura, fazendo constar da respectiva escritura que a execução das obrigações será fiscalizada pela Prefeitura Municipal;
- III. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;
- IV. Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste Artigo, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;
- V. Fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes, o contido no Termo de Compromisso assinado com a Prefeitura Municipal previsto no Inciso I deste Artigo.

Parágrafo Único - No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, o Termo de Compromisso, deverá conter ainda:

- I. Definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar a cada comprador de lote o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o loteamento;
- II. Definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;
- III. Estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;
- IV. Indicação dos lotes que poderão ser alienados proporcionalmente às etapas do projeto.



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

Art. 26. No pacto da prestação de garantia, que será celebrado por escritura pública quando se tratar de hipoteca, deverão constar especificamente:

- I - as obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento;
- II - o prazo para execução das obras de infraestrutura fixado no Termo de Compromisso;
- III - a identificação das áreas dadas em garantia, no caso da hipoteca, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado.

Art. 27 - Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, o interessado receberá uma cópia do projeto devidamente autenticada com respectivo despacho de aprovação.

Art. 28 - Depois da aprovação do projeto, bem como das assinaturas do Termo de Compromisso e prestação de garantia, deverá o interessado requerer licença para execução das obras exigidas, anexando o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

§ 1º - A licença será concedida mediante Alvará de Licença para construção entregue ao interessado acompanhada de uma cópia do Projeto devidamente autenticada.

§ 2º - O Alvará de Licença para construção referente a todas as obras de infraestrutura do loteamento terá validade de seis (6) meses. Vencido esse prazo sem que tenham sido iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução.

Art. 29 - A inscrição do loteamento no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade de aprovação, na forma da Legislação Federal pertinente.

Parágrafo único - Para fins de inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, o loteador deverá executar, no mínimo, as vias de circulação, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros, bem como as obras de escoamento das águas pluviais ficando as demais condicionadas ao Termo de Compromisso.

Art. 30 - Decorrido o prazo estabelecido através do Termo de Compromisso, para execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o loteador será notificado para regularizar as obras e tendo ocorrido caducidade da aprovação e da licença, deverá o projeto ser submetido à nova aprovação e licenciamento, sob pena de multa prevista no artigo 77, inciso IV desta Lei.

Parágrafo único - O disposto neste artigo não impedirá o Município de usar da faculdade de promover ação judicial com vista à execução das obras de infraestrutura de loteamento.



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

Art. 31 - Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente exonerará a garantia prestada, no ato da expedição do Auto de Vistoria.

Parágrafo Único - A critério da autoridade competente, poderá haver exoneração parcial da garantia a medida em que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma aprovado e estabelecido no Termo de Compromisso, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

Art. 32 - Desde a data do registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação e de uso institucional constante do projeto e memorial descritivo.

Art. 33 - A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

SEÇÃO II**DOS DESMEMBRAMENTOS**

Art. 34 - Para a realização de desmembramento deverá ser requerido previamente ao órgão competente do Município, as diretrizes para urbanização da gleba.

Art. 35 - A municipalidade indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto, na forma do artigo 12 e do Capítulo III.

Art. 36 - O projeto de desmembramento deverá ser submetido ao órgão competente do Município, acompanhado de título de propriedade do imóvel e da respectiva planta contendo as seguintes indicações:

I - vias existentes e dos loteamentos do entorno;

II - tipo de uso predominante no local e conforme na área;

III - divisão dos lotes pretendida na gleba, com as respectivas dimensões.

Art. 37 - A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior só poderá ser concebida se forem satisfeitos os requisitos previstos nesta Lei, Capítulo III, "Das Especificações Técnicas", e as disposições do Plano Diretor, especialmente no que se refere ao tamanho mínimo dos lotes, comprimento e largura máxima de quarteirões.

Art. 38 - Os desmembramentos do solo em loteamentos aprovados, com características de sítios e recreio ou rurais, deverão obedecer os requisitos mínimos estabelecidos na seção III.

SEÇÃO III**DO LOTEAMENTO PARA A
FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO**

Art. 39 - Considera-se loteamento para a formação de sítio de recreio a subdivisão de imóvel, situado em perímetro urbano e que este já incluído em áreas de



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

ocupação extensiva de proteção ambiental, de interesse paisagístico e de lazer, assim declaradas pelo poder Público, e que destinem a lazer e recreação.

Art. 40 - O loteamento para formação de sítios de recreio deverão ser submetidos a aprovação do órgão ambiental competente.

Art. 41 - Os loteamentos para a formação de sítios de recreio estão sujeitos as mesmas exigências urbanísticas descritas no Capítulo III "Das Especificações Técnicas", feitas aos loteamentos urbanos, com exceção daquelas referentes ao tamanho mínimo de lotes e ao comprimento e a largura máxima de quarteirões e tipo de pavimentação.

SEÇÃO IV
DOS LOTEAMENTOS COM CONSTRUÇÃO
DE UNIDADES HABITACIONAIS

Art. 42 - O loteamento executado pela iniciativa privada que incluir a construção de unidades habitacionais deverá atender aos seguintes requisitos:

I - os projetos das áreas verdes e das edificações e demais equipamentos deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento;

II - as áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas ao Município.

a) considera-se urbanizada a área dotada de arborização, jardins arbustivos, relvados, lagos, passeios, com preparo do solo tais como nivelamento, escavação, pavimentação, plantio e modulação com taludes e platôs, bem como o projeto e execução da drenagem e iluminação;

b) considera-se área verde equipada, aquela dotada de equipamentos destinados a recreação e lazer que permitam aos usuários pular, subir, sentar, pedalar, equilibrar, escorregar, nadar, jogar, etc.

III - fica a critério do órgão competente do Município a determinação do equipamento a ser construído na área de uso institucional tais como: escola, creche, posto de saúde ou posto policial.

SEÇÃO V
DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 43 - Considera-se loteamento popular aquele destinado especificamente a população de baixo poder aquisitivo, inseridos em programa habitacional de interesse social, promovido pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, devidamente autorizada pelo Município.

Art. 44 - O Município implantará loteamento popular ou celebrará convênio para esse fim com órgãos federais ou estaduais.

Art. 45 - O loteamento popular terá destinação residencial podendo o Município autorizar o exercício de pequeno comércio varejista e de produção artesanal, bem como designar a sua localização.

Art. 46 - Os loteamentos populares deverão atender aos seguintes requisitos:



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

I - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada de 6 (seis) metros no mínimo.

§ 1º - Nos demais aspectos aplicam-se o disposto na presente lei.

§ 2º - O Poder Executivo Municipal poderá fixar diretamente as dimensões dos lotes, quarteirões e vias, bem como estabelecer outras porcentagens de área pública e por sistemas menos onerosos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, ouvido o Conselho do Plano Diretor, no caso de loteamento de interesse social promovido e executado pela municipalidade ou ainda no caso de programas para recuperação e regularização de vilas irregulares.

SEÇÃO VI**DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES
AUTÔNOMAS QUE SE CONSTITUÍREM
EM CASAS TÉRREAS OU ASSOBRADADAS**

Art. 47 - A instituição de condomínio na forma do artigo 8º, letra "a" da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, obedecerá ao disposto nesta seção.

Art. 48 - Não será permitida a constituição de condomínio de que trata esta seção, abrangendo mais do que um quarteirão.

Art. 49 - Os condomínios por unidades autônomas de que trata esta seção, estão sujeitos as exigências do Capítulo III - "Das Especificações Técnicas", observados os índices urbanísticos previstos pela Lei do Plano Diretor.

Art. 50 - É obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluviais e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 51 - Deverá ser obedecida à mesma tramitação cabível a loteamentos urbanos, conforme o disposto na presente Lei.

Art. 52 - As obras relativas a edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma e deverão ser objeto de prestação de garantia na forma do artigo 23 da presente Lei.

Art. 53 - Excluem-se do disposto nesta seção os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar.

**SUBCESSÃO I
DOS CONDOMÍNIOS**

Art. 54 - Os projetos destinados a edificações em Condomínio Horizontal, através de áreas fracionadas em partes ideais de uso e não desmembradas, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta Lei e nas legislações estadual e federal pertinentes.

§ 1º - Será exigida apresentação da minuta da instituição do condomínio.



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

§ 2º - Só serão aprovados projetos destinados à implantação de Condomínios, desde que concomitantemente a ele aprove-se as respectivas construções a que ele se destinar e regulamento interno próprio, vinculado por escritura pública aos fracionamentos propostos, sendo que a ocupação total deverá atender os parâmetros estabelecidos para a zona em que se encontra, quais sejam: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos mínimos, número máximo de pavimentos e taxa mínima de permeabilidade.

§ 3º - As construções a serem executadas no condomínio estarão sujeitas a todos os procedimentos legais de aprovação definidos na legislação municipal em vigor.

§ 4º - Os parâmetros construtivos incidirão de igual maneira para cada sub-lote, bem como para a totalidade do lote.

§ 5º - O conjunto constituído de residências isoladas com mais de 10 (dez) unidades deverá ter no mínimo dois padrões arquitetônicos distintos, diferenciados em volume e forma.

Art. 55 - O Condomínio adequar-se-á ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

§ 1º - A implantação de Condomínio está sujeita às disposições urbanísticas referentes ao sistema viário, definidas na Lei do Sistema Viário, mesmo que se trate de vias particulares.

§ 2º - Os Condomínios não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, na conformidade do Artigo 66 do Código Civil Brasileiro, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas de 30,00 (trinta metros) de largura, no mínimo, para preservação ambiental nos casos em que o rio apresentar até 10,00 (dez metros) de largura.

§ 3º - Os Condomínios somente serão permitidos nas zonas onde se permitam usos habitacionais e agrupamentos residenciais, assim definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 4º - A área do terreno de uso privativo não poderá ser inferior a 70 m² (setenta metros quadrados).

§ 5º - A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere a gleba.

Art. 56 - Os Condomínios atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

I - As faixas de acesso deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

- a) 3 m (três metros), quando destinados a pedestres;
- b) 9,50 m (nove metros e cinquenta centímetros), sendo 6 m (seis metros) de pista e 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de passeio quando as edificações



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso e este tiver até 60 m (sessenta metros) de comprimento;

c) 13 m (treze metros), sendo 6 m (seis metros) de pista e 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de passeio para cada lado, quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados da faixa de acesso ou este tiver mais de 60 m (sessenta metros) de comprimento;

d) e demais exigências estabelecidas na Lei do Sistema Viário.

II. As áreas de acesso serão revestidas com pavimento permeável;

III. O terreno será convenientemente drenado, sendo que a vazão de saída deverá ser igual à original, antes da implantação do empreendimento;

IV. As divisas do conjunto residencial com o logradouro público deverão ser feitas com lotes de frente e abertos para a via pública;

V. Os limites externos do condomínio poderão ser circundados por grades e outras formas de vedação, sem impedir a aeração, conforme se restrinja por regulamento a construção de muros divisórios internos, entre as frações;

VI. A infraestrutura exigida é regulamentada nesta Lei, devendo apresentar as seguintes obras de urbanização interna, no mínimo:

a) Meio-fio e pavimentação nas vias internas;

b) Rede de abastecimento de água;

c) Redes de energia e iluminação pública interna;

d) Galerias de águas pluviais e paisagismo;

e) Coleta, tratamento e destinação final do esgoto;

f) Solução para coleta, depósito e destinação final de resíduos sólidos ou lixo domiciliar.

VII. Reserva de área para estacionamento de veículos no interior do Condomínio, conforme estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

VIII. Reserva de área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, na proporção mínima de 10% (dez por cento) da área total do condomínio, excluídas deste percentual as áreas destinadas às vias de circulação interna;

IX. Destinação à Prefeitura Municipal, em área livre e edificável, o equivalente a 10 % (dez por cento) do total da área, em valor equivalente da gleba destinada ao condomínio, área esta que será destinada à implantação de equipamentos urbanos comunitários, quando o número de unidades for igual ou superior a 10 (dez) unidades;

X. A área referida no inciso IX deste Artigo deverá estar situada fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte do Departamento de Urbanismo da Prefeitura Municipal.



ESTADO DE SERGIPE

*Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória***SUBSEÇÃO II****DA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**

Art. 57 - Antes da elaboração do projeto de condomínio, o interessado deverá apresentar o requerimento acompanhado dos mesmos documentos previstos no Artigo 12 e demais especificações contidas nesta Lei.

Art. 58 - A Prefeitura, após análise de toda a documentação enviada, emitirá parecer referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.

Art. 59- O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter:

I. Parecer favorável da Prefeitura Municipal com relação ao condomínio no imóvel proposto;

II. Implantação do Condomínio na escala 1:1.000;

III. Título de propriedade do imóvel;

IV. Projeto Arquitetônico das edificações e do aproveitamento desejado, observado o padrão de normas técnicas;

V. Estatuto, convenção ou Regulamento Próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei, sobre o qual a prefeitura poderá ou não, exigir parecer ou relatório ambiental prévios;

VI. Minuta do contrato de compromisso de compra e venda a ser firmado entre vendedores e compradores das frações, em cujo instrumento deverá constar o Regulamento Próprio e interno ao empreendimento;

VII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

VIII. Laudo de viabilidade de abastecimento de água,

§ 1º - Os projetos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 2º - A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.

§ 3º - O Responsável Técnico deverá estar cadastrado no município.

§ 4º - O Regulamento ou Estatuto interno do condomínio deve compromissar todos os condôminos com a eventual doação ao município das vias internas principais, caso a expansão da malha urbana municipal assim o exija, para garantia de acesso e tráfego de vizinhos a funções urbanas coletivas próximas, como escolas e equipamentos públicos.

Art. 60 - O projeto devidamente aprovado pelo município para implantação de condomínio, será levado obrigatoriamente para averbação e matrícula junto ao Registro Imobiliário competente, cujo ato vinculará o empreendimento a Regulamento Próprio, no qual deverá constar que o uso da área total se presta tão somente para condomínio, sendo proibido seu desmembramento em lotes



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

individualizados que contrariem a forma originalmente aprovada, salvo nos casos em que haja a possibilidade de adequá-lo, no todo ou em parte, àquilo que está estabelecido, por lei, para os loteamentos.

Art. 61 - O Condomínio aprovado pela municipalidade não poderá sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Município.

Art. 62 - Cabe exclusivamente aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de urbanização interna, enumeradas no Artigo 56, desta Lei.

Art. 63 - Na eventualidade da dissolução do condomínio, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

Parágrafo Único – Para alteração do uso do solo do Condomínio, será respeitada a sua Convenção, registrando-se no Registro de Imóveis essa alteração.

SEÇÃO VII**DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS**

Art. 64 - Aplica-se ao loteamento industrial o disposto na Legislação Federal, especialmente o disposto na Lei nº 6.803, de 02 de julho de 1980, na Legislação Estadual pertinente e disposições do Plano Diretor.

Art. 65 - Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

I - Lotes com testada mínima de 20 (vinte) metros;

II - Lotes com área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados);

III - O quarteirão industrial poderá apresentar continuidade de no máximo 150 (cento e cinquenta) metros.

CAPÍTULO III**DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS****SEÇÃO I****DO ARRUAMENTO**

Art. 66 - O sistema viário e o conjunto das vias hierarquia das, que constituem o suporte físico da circulação no território municipal.

Art. 67 - As vias classificam-se em:

I - rodovias com gabarito variável, implantadas sob controle direto de outros órgãos governamentais;

II - vias perimetrais ou principais com gabarito mínimo de 30 (trinta) metros e declividade máxima de 10% (dez por cento);

III - vias coletoras ou secundárias com gabarito mínimo de 20 (vinte) metros e declividade máxima de 10% (dez por cento) destinadas a distribuir os fluxos de circulação local;



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

IV - vias locais com gabarito mínimo de 14 (quatorze) metros e declividade máxima de 12% (doze por cento), destinados a orientar os fluxos dos quarteirões e permitir o acesso a pontos internos específicos e canalizar o tráfego para vias secundárias;

V - as vias que terminarem em "cul-de-sac", deverão obedecer o gabarito previsto das vias locais e raio mínimo da praça de retorno de 8m (oito metros).

§ 1º - A extensão da via "cul-de-sac" somada à praça de retorno não poderá exceder a 100m (cem metros).

§ 2º - Quando da implantação sucessiva de vias com praça de retorno, a continuidade viária com o entorno deverá ser prevista numa distância máxima de dois quarteirões de acordo com a legislação municipal.

VI - excepcionalmente poderão ser adotadas passagens para pedestres, com gabarito nunca inferior a 6 (seis) metros, sendo que as construções dos lotes lindeiros e estas deverão observar um recuo lateral de 2 (dois) metros, no mínimo.

Art. 68 - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se a natureza dos usos e densidade populacional prevista, para as áreas servidas, e as diretrizes do Plano Diretor do Município.

Parágrafo Único – O ângulo horizontal de intersecção das vias não será inferior a 45º (quarenta e cinco graus).

Art. 69 - A pavimentação, arborização e iluminação serão feitas de acordo com as exigências desta Lei.

Parágrafo Único - A pavimentação das vias de circulação será indicada pelo órgão competente no Município.

SEÇÃO II**DOS QUARTEIRÕES**

Art. 70 - Os quarteirões situados em zonas residenciais ou comerciais serão constituídos de modo que a distância entre 02 vias não seja inferior a 50 (cinquenta) metros e não ultrapasse a 150 (cento e cinquenta) metros.

Parágrafo Único – Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores quando resultarem da necessidade do prolongamento de vias existentes, em áreas especiais previstas pelo Plano Diretor, em loteamentos industriais e para formação de sítios de recreio.

SEÇÃO III**DOS LOTES**

Art. 71 - Considera-se lote cada uma das porções fundiárias resultantes de loteamento, de desmembramento com pelo menos uma divisa lindeira com a via pública.



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

Art. 72 - Os lotes terão testadas mínimas de 6m (seis metros) e a área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), salvo maiores exigências estabelecidas pelo Plano Diretor.

§ 1º - Os lotes de esquina terão a testada mínima de 06 (seis) metros e área mínima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados).

§ 2º - Os lotes destinados a sítios de recreio terão área mínima de 1.000m² (um mil metros quadrados).

§ 3º - Nos lotes em que incidirem restrições à ocupação estas não poderão exceder a 35% da área total do lote.

§ 4º - Nos casos de fragmentação de terreno os lotes poderão ter 05 (cinco) metros de testada e área mínima de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados para os lotes desmembrados e remanescentes, à exceção dos lotes de esquina que deverão apresentar 06 (seis) metros de testada e área mínima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados).

§ 5º - A área do terreno de uso privativo não poderá ser inferior a 70 m² (setenta metros quadrados).

Art. 73 - Os cursos d'água (sanjas, arroios, etc.) poderão ser canalizados sob o canteiro central de vias, a critério dos órgãos competentes.

Art. 74 - Os lotes deverão ser demarcados com marcos de pedra ou concreto, segundo o padrão recomendado pelo Município.

Parágrafo Único - A colocação dos marcos de concreto e sua manutenção, até a venda total dos lotes são de inteira responsabilidade do loteador.

SEÇÃO IV**DAS ÁREAS VERDES, DE RECREAÇÃO
E DE USO INSTITUCIONAL**

Art. 75 - Nos loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio deverão ser previstas áreas para uso institucional que correspondam a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total, e área verde e de recreação correspondendo a no mínimo 10% (dez por cento) da gleba total.

Parágrafo Único - Nos desmembramentos de gleba com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), deverá ser prevista área de uso público especial de no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba total.

Art. 76 - Nos loteamentos a porcentagem da área pública não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada.

Parágrafo único - O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outros fins que não os previstos em Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de área equivalente a fim de melhor relocalizar a atividade pública prevista.



ESTADO DE SERGIPE

*Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória***CAPÍTULO IV
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES****Art. 77** - Constituem-se infrações:

I - Iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade da aprovação, ou executar a obra em desacordo com o projeto aprovado.

MULTA: Valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a UFM (Unidade Fiscal do Município);

II - dar prosseguimento as obras embargadas administrativamente.

MULTA: Por dia, excluídos anteriores a aplicação da 1ª multa, o valor correspondente a 5 (cinco) vezes a UFM (Unidade Fiscal do Município).

III - aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, alterar ou modificar o relevo, promover modificações nos escoamentos, sem licença do poder público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros.

MULTA: Valor correspondente a 100 (cem) vezes a UFM (Unidade Fiscal do Município).

IV – Paralisar ou deixar de executar as obras, obrigatórias, contidas no Termo de Compromisso devidamente acordada.

MULTA: Valor correspondente a 100 (cem) vezes a UFM (Unidade Fiscal do Município).

V - Omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas nos incisos anteriores.

MULTA: O valor correspondente a 5 (cinco) vezes a UFM (Unidade Fiscal do Município) por dia, excluídas as anteriores a aplicação da 1ª multa.

§ 1º - As penas dos incisos II e IV não excluem as dos incisos I e III, cabendo a aplicação cumulativa.

§ 2º - Na reincidência, as penas serão aplicadas em dobro.

§ 3º - A imposição de multas não exclui outras sanções cabíveis.

§ 4º - A autoridade competente poderá conceder prazo razoável para o responsável sanar as falhas capituladas no inciso III.

Art. 78 - A imposição de multas será comunicada ao infrator mediante notificação.

Parágrafo Único – O pagamento da multa não exime o infrator do atendimento das disposições legais e nem o ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 79 - Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a municipalidade, por seu órgão competente, lavrará Auto de Infração e notificará o responsável para a correção sem prejuízo das penas previstas no artigo 62 e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

Parágrafo único - Desatendida a notificação de embargo a municipalidade requererá força policial para fazer cumprir a determinação.

Art. 80 - Durante a execução, ocorrendo descumprimento incorrigível do projeto, o Prefeito Municipal poderá cassar o Alvará de Licença, para o loteamento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas.

CAPÍTULO V**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS**

Art. 81 - A inobservância dos dispositivos desta Lei ou do Plano Diretor do Município acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades, desmembramento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas, sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

Art. 82 - Os projetos de loteamento em qualquer de suas modalidades, de desmembramento e de condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, deverão ser aprovados no prazo de 30 (trinta) dias, uma vez apresentados com todos os seus elementos, suspendendo-se a contagem deste prazo quando necessária a apresentação de complementação de documentos.

Art. 83 - A aprovação do projeto não eximirá ou suprirá:

I - O cumprimento das determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de águas pluviais e domiciliares, e proteção paisagística e monumental.

II - a licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição de prédios, muros ou obras de arte.

Art. 84 - Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável a conservação até o recebimento do empreendimento pelo Município, das vias públicas que abrirem, de corte a mantê-las em boas condições de pavimentação.

Art. 85 - Todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei deverá ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data de início e data prevista para o seu término, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

Parágrafo único - As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pela Municipalidade.

Art. 86 - Fica concedido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, mediante comprovação do início do processo de regularização do loteamento, sob pena de embargo e da multa prevista no Art. 62, Inciso I, para a regularização de todos os loteamentos, qualquer que seja a modalidade, reloteamento, desmembramento, ou condomínio por unidades autônomas de que trata a presente Lei, que estejam sendo executados ilegalmente.



ESTADO DE SERGIPE

Prefeitura do Município de Nossa Senhora da Glória

Parágrafo único - Desaprovado o pedido de regularização a execução do empreendimento será imediatamente embargada administrativamente.

Art. 87 - Não caberá ao Poder Público Municipal, qualquer responsabilidade por diferença de área dos lotes ou quadras verificadas em loteamentos aprovados.

Art. 88 - A documentação solicitando consulta, encaminhando anteprojeto ou projeto a aprovação da municipalidade, deverá ser assinada pelo proprietário ou procurador, juntado o instrumento de mandato, e os anteprojetos previstos, e memorial descritivo deverão ser elaborados e assinados por técnicos legalmente habilitados, juntada a correspondente ART.

Art. 89 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo órgão Técnico de Planejamento do Município e Conselho do Plano Diretor.

**CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 90 – Fica o Poder Executivo Municipal autorizado, através de Decreto, a promover as regulamentações e atualizações que se fizerem necessárias, visando a operacionalização deste Lei.

Art. 91. Revogadas as disposições em contrário.

Art. 92 - Esta Lei entra em vigor na data de sua promulgação e publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2011.

**GABINETE DA PREFEITA DO MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DA GLÓRIA,
ESTADO DE SERGIPE, 30 DE AGOSTO DE 2010.**

LUANA MICHELE DE OLIVEIRA SILVA

Prefeita do Município

JORGIVALDO DE OLIVEIRA

Secretário Municipal de Administração, Finanças e Planejamento