LEI COMPLEMENTAR Nº 004 / 2007
DE 19 DE DEZEMBRO DE 2007

Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município de Nossa Senhora das Dores, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DAS DORES, ESTADO DE SERGIPE, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 7º, incisos I e XVII, e o art. 51, inciso II, da Lei Orgânica Municipal, combinados com os artigos 28, 31 e 32, da Lei Complementar Nº 003/2006, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para o parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município de Nossa Senhora das Dores.

Art. 2º - Estão sujeitas às disposições desta Lei:

I - o zoneamento territorial e suas características de destinação de uso;

II – a execução de parcelamentos do solo;

III - a classificação de usos e o funcionamento de atividades.

Art. 3º - As definições dos termos técnicos utilizados nesta Lei, ressalvadas as feitas em seu texto, são as constantes do Anexo I.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO

Art. 4º - O território do Município de Nossa Senhora das Dores, considerado urbano, está dividido em 03 (três) áreas, de acordo com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, e a seguir discriminadas:

I – Área de Urbanização Restrita - AUR;

II – Área de Consolidação Urbana – ACU;

III – Área de Expansão Urbana - AEU.

§ 1º. A Área de Urbanização Restrita - AUR - corresponde às áreas lindeiras às áreas de Proteção Especial – APE, de preservação dos mananciais hídricos para abastecimento, às áreas de nascente no Município e ainda conforme determinam os limites do crescimento da malha urbana.

§ 2º. A Área de Consolidação Urbana - ACU - corresponde à área urbanizada consolidada, que apresenta um número grande de lotes vagos e infra-estrutura ociosa na qual a diretriz de ocupação é melhorar o aproveitamento da infra-estrutura instalada, ocupando os vazios urbanos e lotes vagos.

§ 3º. Área de Expansão Urbana - AEU - corresponde à área reservada para expansão urbana e de chácaras a se desenvolver no momento em que a Área de Consolidação Urbana estiver adensada. Este novo eixo de crescimento deverá abrigar: habitações, comércio atacadista, indústria, futuro Estádio Municipal, cemitérios e atividades que exijam grandes áreas.

Art. 5º - As zonas criadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, diferenciadas segundo os potenciais de adensamento e as demandas de preservação e proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística, são as seguintes:

I – ZPAP – Zona de Preservação do Açude Público;

II – ZITH – Zona de Interesse Turístico e Histórico;

III – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;

IV – APP – Área de Preservação Permanente;

V – APE – Área de Proteção Especial;

VI – AV – Área Verde;

VII – ZAO – Zona de Atividade Oleira;

VII – ZPAI – Zona do Pólo Agro-industrial;

IX – ZMM – Zona do Matadouro Municipal.

§ 1º. A **ZPAP** – compreende as áreas do Açude Público e Tanque do Padre, e tem a função de proteger e preservar os recursos hídricos superficiais e subterrâneos, recompor a vegetação primitiva e secundária existente.

§ 2º. A **ZITH** – compreende as áreas do Açude Público, Tanque do Padre, Pedreiras, Serra do Besouro, Cruzeiro do Século, Cruzeiro Velho, Cruzeiro da Missão e Cruzeiro das Moças, de elevado potencial turístico e valor histórico, características ambientais e urbanísticas específicas a serem definidas.

§ 3º. A **ZEIS** – compreende as áreas, nas quais há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização e regularização fundiária, ou em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social, e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, subdivindo-se nas seguintes categorias:

I - ZEISs-1 - áreas ocupadas desordenadamente por população de baixa renda, nas quais existe interesse público em promover programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária, urbanística e jurídica, visando à promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a sua integração à malha urbana;

II - ZEISs-2 - áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, nas quais há interesse público em promover programas habitacionais de produção de moradias, ou terrenos urbanizados de interesse social;

III - ZEISs-3 - áreas edificadas em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social.

§ 4º. A **APP** – São consideradas Áreas de Preservação Permanente – APP, as faixas de terreno nas quais não é permitido construir e não podem ser computadas no cálculo das áreas a serem reservadas para uso público, como as áreas verdes, áreas institucionais ou arruamentos em loteamentos, matas ciliares e demais formas de vegetação natural, observando-se o cumprimento do Código Florestal Brasileiro.

§ 5º. A **APE** – compreende as áreas de interesse ambiental que o Poder Público deseje criar, preservar, conservar e recuperar, destinadas a proteger ocorrências ambientais isoladas, mananciais hídricos, paisagens naturais ou remanescentes de vegetação significativa.

§ 6º. A **AV** – compreende as áreas verdes, entendidas aqui como o conjunto de praças, jardins, espaços de lazer e demais áreas de loteamentos com destinação legal de áreas verdes.

§ 7º. A **ZAO** – abriga as atividades de olarias e cerâmicas, manipulação de argilas para a produção de telhas, tijolos e outros artefatos, regularmente licenciadas e fiscalizadas pelos Órgãos de Controle Ambiental e Departamento Nacional da Produção Mineral.

§ 8º. A **ZPAI** – compreende as áreas destinadas para instalação de pólos agro-industriais.

§ 9º. A **ZMM** – compreende a área ocupada pelo Matadouro Municipal;

§ 10. O Poder Público, conforme o artigo 9º, desta Lei, assegurará a preservação da faixa de domínio, demarcando limites e impedindo novas construções e parcelamentos nessas áreas.

Art. 6º - As **ZPAP**, **ZIHT**, **ZEIS**, **APP**, **APE**, **ZAO**, **ZPAI** e **ZMM**, estão situadas de acordo com os Mapas respectivos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, relacionados no Anexo II, desta Lei.

CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO
Seção I
Disposições Preliminares

Art. 7º - O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento.

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

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de

novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.

§ 3º - Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Ambiental ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 4º - Consideram-se infra-estrutura básica as vias de circulação, pavimentadas ou não, escoamento das águas pluviais, soluções para o abastecimento de água potável, energia elétrica domiciliar e pública, e esgotamento sanitário.

Art. 8º - Somente é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, ou aprovadas por lei municipal.

§ 1º - Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

III - com declividade superior a 30% (trinta por cento);

IV - onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

Parágrafo Único - O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito à elaboração de laudo geotécnico acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, feita no CREA/SE.

V – situados em áreas de preservação ecológica ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção, obrigando-se ainda à prévia manifestação dos órgãos competentes;

Art. 9º - Os loteamentos devem atender às seguintes condições:

I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, são proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano ou aprovada por lei municipal para a zona em que situem.

II - os lotes devem ter área mínima de 125 m^2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e no máximo 5.000 m^2 (cinco mil metros quadrados), com no mínimo, 5,00 m (cinco metros) de frente e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco);

Parágrafo Único - São admitidos lotes com área superior a 5.000 m^2 (cinco mil metros quadrados), observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado.

III - nos parcelamentos realizados ao longo de águas correntes, dormentes, dutos e das faixas de domínio público das rodovias, é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir da margem, de faixa não-edificável, com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) e máxima de 30,00 m (trinta metros), estabelecida com fundamento em parecer técnico;

IV – nos projetos de parcelamento realizados ao longo de águas canalizadas, é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir de sua margem, de faixa de segurança não-edificável, cujas dimensões serão estabelecidas pelo Executivo, até o máximo de 15,00 m (quinze metros) de largura;

Parágrafo Único - As áreas não-edificáveis devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento.

V – as vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local.

Art. 10 - Estão sujeitos a laudo de liberação para parcelamento, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, os parcelamentos em áreas superiores a 5.000 m^2 (cinco mil metros quadrados) ou que apresentem presença de cursos d'água, nascentes ou vegetação arbórea.

Parágrafo Único - Excluem-se da exigência prevista no caput deste artigo, os parcelamentos sujeitos a licenciamento ambiental pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente ou Órgão equivalente.

Art. 11 - Não é permitida a aprovação de lotes isolados, a não ser que situados em quarteirões delimitados, e que confrontem com vias públicas pavimentadas ou não.

Seção II
Do Loteamento

Art. 12 – Precedendo a elaboração do projeto de loteamento, o interessado deve solicitar à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos

lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I – planta da gleba a ser loteada;

II – a declividade e respectiva indicação do seu sentido;

III – a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV – 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;

V – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destinará;

Art. 13 – A Prefeitura Municipal, indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes do 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 e a serem respeitadas;

II – o traçado básico do sistema viário principal;

III – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

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

Parágrafo Único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de quatro anos.

Art. 14 – Nos loteamentos, será obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.

§ 1º - Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 2º - Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§ 3º - Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§ 4º - Espaços livres de uso público são as áreas verdes, as praças e os similares.

§ 5º - O percentual que deve ser destinado a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público é de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba a ser loteada.

§ 6º - Deve ser determinada pelo Executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.

§ 7º - Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos ao Município, as áreas:

I - não parceláveis e não-edificáveis previstas nos arts. 8º e 9º, desta Lei;

II - relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

§ 8º - As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior podem ser transferidas, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade de sua área.

§ 9º - Não são computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias.

§ 10 - As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10,00 m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

§ 11 - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§ 12 - No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o parágrafo anterior.

§ 13 - Excetuam-se do disposto no caput os loteamentos que se enquadrem no art. 4º, § 1º, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 15 - Nenhum quarteirão pode pertencer a mais de um loteamento.

Seção III
Do Desmembramento

Art. 16 – Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I – a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II – a indicação do tipo de uso predominante no local;

III – a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 17 - Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba para instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - A transferência prevista no caput deste artigo não se aplica às glebas com área inferior a 800 m2 (oitocentos metros quadrados).

Art. 18 – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para os loteamentos.

§ 1º - O Município, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no art. 17, desta Lei, podendo ser convertido ao pagamento em espécie.

§ 2º - O valor da conversão prevista no parágrafo anterior é calculado de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis - ITBI.

Seção IV
Do Parcelamento Vinculado

Art. 19 – Parcelamento vinculado é aquele em que ocorre aprovação simultânea do parcelamento e da edificação em função da necessidade de análise e de estudos detalhados da repercussão do empreendimento sobre o meio urbano.

§ 1º - O uso da edificação deve ser explicitado no projeto e somente pode ser alterado mediante licença prévia condicionada à comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido.

§ 2º - Em parcelamentos vinculados referentes a distritos industriais, somente precisam ser aprovados juntamente com o projeto de parcelamento os projetos das partes comuns e os parâmetros construtivos das edificações.

Art. 20 – É obrigatório o parcelamento vinculado:

I – em empreendimentos que originem lotes com dimensões superiores às previstas no art. 9º;

II – em loteamentos destinados à instalação de indústrias;

III – em glebas em que pelo menos ¼ (um quarto) da área tenha declividade superior a 30 (trinta por cento).

Seção V
Da Modificação de Parcelamento

Art. 21 - Modificação de parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que implique a redivisão de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 22 - Não é permitida a modificação de parcelamento:

I - que resulte em lote em desconformidade com o disposto no art. 9 desta Lei;

II - que resulte em desconformidade com parâmetro urbanístico definido nesta Lei.

Art. 23 - A parte remanescente da desapropriação parcial de lote pertencente a parcelamento aprovado, deve respeitar o previsto no art. 9º.

§ 1º - Pode o proprietário fazer requerimento visando regularizar a parte remanescente resultante de desapropriação.

§ 2º - Os ônus da instrução do requerimento previsto no parágrafo anterior são de exclusiva responsabilidade do Executivo.

§ 3º - O Executivo tem o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar do protocolo do requerimento, para providenciar a regularização requerida, sem ônus para o requerente.

§ 4º - O procedimento de regularização referido no § 1º configura modificação de parcelamento.

Seção VI
Do Reparcelamento

Art. 24 - Reparcelamento é a redivisão de parte ou de todo o parcelamento que implique alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - A desafetação do domínio público relativa ao reparcelamento depende de prévia avaliação e de autorização legislativa.

§ 2º - No reparcelamento, é obrigatória a manutenção do percentual de área transferido ao Município no parcelamento original, a não ser que inferior ao mínimo exigido nesta Lei, que deve ser respeitado.

§ 3º - Aplicam-se ao reparcelamento, no que couber, as regras previstas para loteamento.

Art. 25 - O Executivo somente pode deferir requerimento de reparcelamento em que haja previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

Seção V
Da Aprovação e Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 26 - Aprovado o loteamento ou desmembramento, deverá ser expedido pela Prefeitura Municipal, Alvará de Urbanização, com prazo de validade de 180 dias, tempo

em que o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário, acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula;

II – histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III – certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais sobre o imóvel;

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

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

IV – certidões:

a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

V – cópia do ato de aprovação do loteamento ou desmembramento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das vias públicas de circulação do loteamento, demarcação de lotes, quadras e logradouros, e das obras de escoamento das águas pluviais;

VI – exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas nos arts. 25 e 26, da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

VII – declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea "b" e IV, alíneas "a", "b" e "d", tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem

extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o oficial do registro de imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º - O pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos VI e VII deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

§ 5º - O prazo previsto no caput iniciar-se-á na data de expedição do Alvará de Urbanização.

§ 6º - O prazo para execução do projeto deverá ser fixado de acordo com o seu cronograma, não devendo ser superior a 04 (quatro) anos, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 27 – Examinada a documentação e considerada em ordem, o oficial do registro de imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o oficial do registro de imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - A publicação do edital se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou não havendo, em jornal da região.

§ 4º - Registrado o loteamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

§ 5º - O oficial de registro de imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei, ficará sujeito à multa de 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

Art. 28 – O registro de loteamento só poderá ser cancelado, em conformidade com o disposto no art. 23 da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 29 – O Município deverá estabelecer padrões de urbanização diferenciados para cada finalidade de loteamento.

CAPÍTULO IV
DOS USOS
Seção I
Da Classificação dos Usos

Art. 30 - Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

I - residencial;

II - não residencial;

III – misto;

IV – especial.

Art. 31 – Nas edificações de uso residencial com mais de um até três pavimentos, deverá o seu acesso ser amplo, de maneira a facilitar a movimentação de mobiliários e deslocamento de pessoas nas escadas, principalmente em casos de emergência.

Art. 32 – Nas edificações de uso não residencial, destinadas à indústria, comércio e serviços, com até três pavimentos, legislação pertinente a cada caso deverá ser observada, não sendo, portanto, permitida a residência permanente de pessoas.

Art. 33 - Nas edificações de uso misto com mais de um até três pavimentos, os usos residencial e não residencial devem estar separados por pilotis, acima dos quais somente poderá haver pavimento destinado ao uso residencial.

Art. 34 – Nas edificações de uso especial, destinadas para creches, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde, locais de reuniões, postos de serviços e abastecimentos de veículos, e demais edificações julgadas especiais por órgão competente da Prefeitura.

Art. 35 - O funcionamento de atividades é regulado pela legislação pertinente, estando sujeito, no caso das relativas aos usos não residencial e misto, ao atendimento de medidas, a serem definidas em lei, que possibilitem amenizar as repercussões negativas provocadas, de acordo, dentre outros, com os seguintes critérios urbanísticos:

I - para as atividades atratoras de veículos leves:

a) reserva de área para embarque e desembarque;

b) previsão de número adicional de vagas de estacionamento;

c) relocação e recuo do acesso de veículos à edificação;

d) implantação de sinalização e equipamentos de controle de tráfego;

e) alteração da geometria das vias;

II - para as atividades atratoras de veículos pesados:

a) reserva de área para carga e descarga;

b) previsão de área adicional para estacionamento;

c) atendimento do previsto nas alíneas "c" e "d" do inciso anterior;

III - para as atividades atratoras de pessoas, reserva de área interna para filas;

IV - para as atividades que geram risco de segurança:

a) aprovação de projeto específico de prevenção e combate a incêndios;

b) implantação de sistema de alarme e segurança;

V - para as atividades geradoras de efluentes poluidores, odores, gases ou radiações ionizantes:

a) tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais;

b) implantação de programa de monitoramento;

VI - para as atividades geradoras de ruídos e vibrações, implantação de sistema de isolamento acústico ou de vibrações;

Parágrafo único - A lei de que trata o caput deve definir as repercussões de cada atividade, de acordo com os padrões de emissão de poluentes e as medidas amenizadoras das repercussões negativas, considerando seu porte e suas características.

Seção II
Do Direito de Permanência dos Usos

Art. 36 - Podem permanecer, nos termos deste artigo, os usos regularmente instalados em data anterior a entrada em vigência desta Lei.

§ 1º - No caso de uso não residencial regularmente instalado em edificações aprovadas e a ele destinadas e que, em face das disposições estabelecidas nesta Lei, não se enquadre em seus parâmetros, pode ele permanecer no local ou ser substituído por qualquer outro admitido pela legislação.

§ 2º - No caso de uso não residencial regularmente localizado em edificações não aprovadas e que, em face das disposições estabelecidas nesta Lei, não se enquadre em seus parâmetros, pode ele permanecer no local até cumprida a sua adequação em prazo compatível ou ser substituído por outro do mesmo grupo ou de grupo inferior, sem que seja obrigado a cumprir as novas disposições relativas ao seu funcionamento que impliquem a execução de obras.

§ 3º - Podem continuar a ser exploradas as atividades agropecuárias comprovadamente existentes, desenvolvidas em áreas classificadas como zonas rurais ou de expansão urbana até a data da publicação desta Lei, vedada a ampliação da área ocupada.

§ 4º - Para efeito de localização, podem também permanecer as atividades industriais, comerciais e de serviços desenvolvidas em áreas classificadas como zonas rurais até a data de publicação desta Lei.

§ 5º - As atividades referidas no parágrafo anterior estão sujeitas, para efeito de funcionamento, aos critérios desta Lei.

§ 6º - A permanência das atividades permitida neste artigo fica sujeita ao respeito às normas ambientais, de posturas, sanitárias e similares.

Seção III
Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 37 - Empreendimentos de impacto são aqueles, públicos ou privados, que venham a sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou a ter repercussão ambiental significativa.

Art. 38 - A instalação, a construção, a ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos de impacto ficam sujeitos ao licenciamento ambiental pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 1º - Os órgãos da administração municipal somente aprovarão projeto de implantação ou ampliação dos empreendimentos de impacto após o licenciamento a que se refere o caput, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

§ 2º - O licenciamento a que se refere o caput depende de prévia elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA - e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA -, contendo a análise do impacto do empreendimento na vizinhança e as medidas destinadas a minimizar as conseqüências indesejáveis e a potencializar os efeitos positivos.

§ 3º - Lei específica disporá sobre a regulamentação do licenciamento de que trata este artigo.

CAPÍTULO V
DAS VEDAÇÕES
Seção I
Disposições Gerais

Art. 39 – É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 40 – Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º - Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º - A Prefeitura Municipal, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º - Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º - Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º - No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, nos termos do art. 42 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 41 – Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 42 – A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º - A Prefeitura Municipal, ao promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do **§ 1º** do art. 40 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o

disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 49 desta Lei.

§ 3º - No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º - A Prefeitura Municipal, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover, judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º - A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, não poderá contrariar o disposto nos arts. 8º e 9º desta Lei

Art. 43 – Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovado o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 44 – Nas desapropriações não serão considerados como loteamentos ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 45 – Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 9º desta Lei, na se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo Único – Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 46 – O Município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 47 – O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 48 – O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 49 – Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 50 – O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o desta Comarca.

Art. 51 – As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca ou do domicílio de quem deve recebê-las.

§ 1º - Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º - Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO VI
DAS PENALIDADES
Seção I
Disposições Penais

Art. 52 – Constitui crime contra a Administração Pública.

I – dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Município;

II – dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III – fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo Único – O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I – por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender o lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II – com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 16, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 53 – Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a ele cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 54 – Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55 – Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, e da aprovação da Prefeitura Municipal, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 56 – São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo Único – As ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros o cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.

Art. 57 - São partes integrantes desta Lei:

I - Anexo I - Glossário;

II - Anexo II - Mapas de Zoneamentos.

Art. 58 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 59 – Revogam-se as disposições em contrário.

Nossa Senhora das Dores, 19 de dezembro de 2007.

FERNANDO LIMA COSTA
Prefeito Municipal

GLOSSÁRIO

ESTACIONAMENTO – área coberta ou não, reservada à permanência temporária de veículos.

GLEBA – fração de terreno com localização e configuração definidas, com superfície superior a 40.000 m2 (quarenta mil metros quadrados).

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – aquela destinada à população que vive em condições de habitabilidade precária, ou percebe renda familiar inferior a 03 (três) salários mínimos.

LINDEIRAS – áreas limítrofes voltadas para vias de circulação intensa de tráfego.

LOGRADOUROS PÚBLICOS – praças, ruas, passeios ou jardins públicos.

RECUOS OU AFASTAMENTOS – é a menor distância a ser observada, medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote. Denomina-se frontal, quando se referir a limites com logradouros ou vias públicas; de fundo ou lateral, à divisa com fundo ou lateral com outros lotes.

TAXA DE OCUPAÇÃO: é a relação entre a área da projeção horizontal do pavimento da edificação ou edificações e a área do lote ou gleba.

TAXA DE PERMEABILIDADE: é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água no solo, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação ou pavimentação, e sua área total.

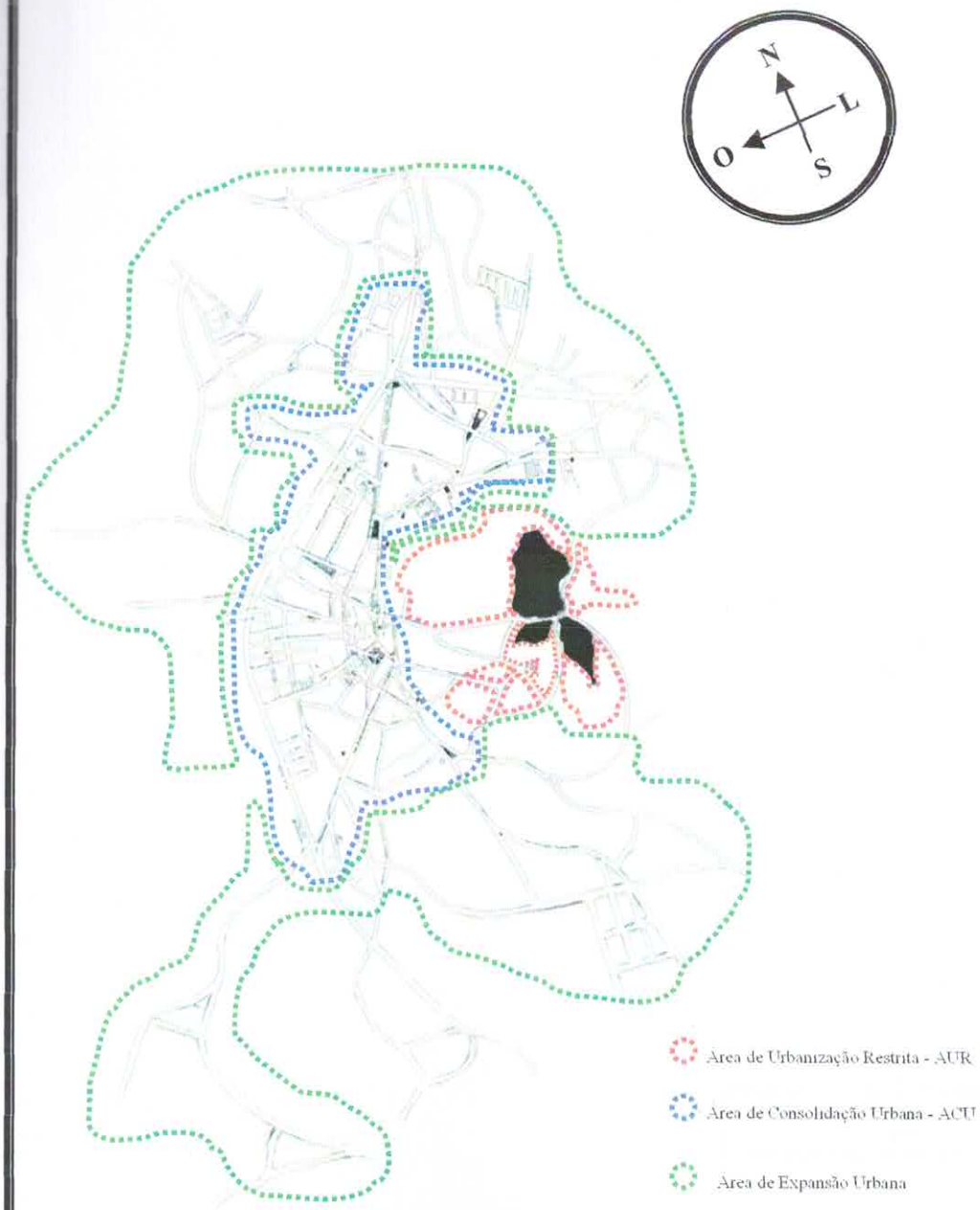
VIAS DE CIRCULAÇÃO – espaços destinados à circulação de pedestres e veículos.

ZONAS – são porções do território do Município delimitadas por lei para fins específicos.

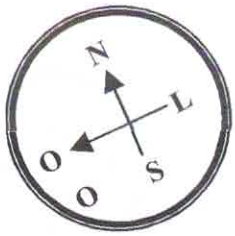
MAPAS

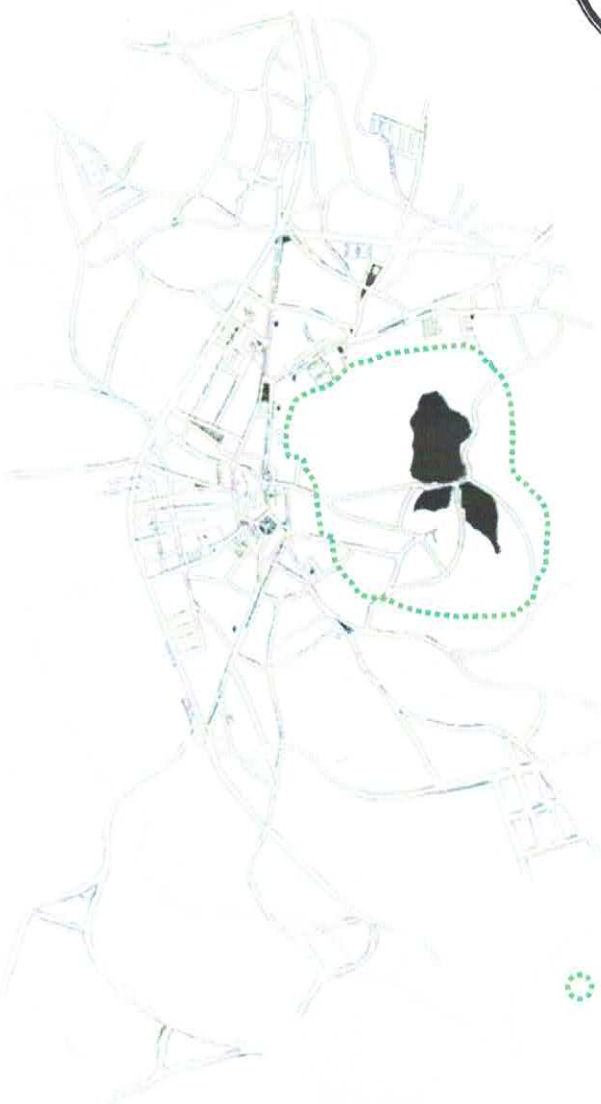
Rua Getúlio Vargas, 64 – CENTRO - Telefax (79) 3265-1461 / 1322 – e-mail: pmnsd@infonet.com.br
Nossa Senhora das Dores – SERGIPE - CEP.: 49.600-000

NOSSA SENHORA DAS DORES
ÁREAS DE URBANIZAÇÃO



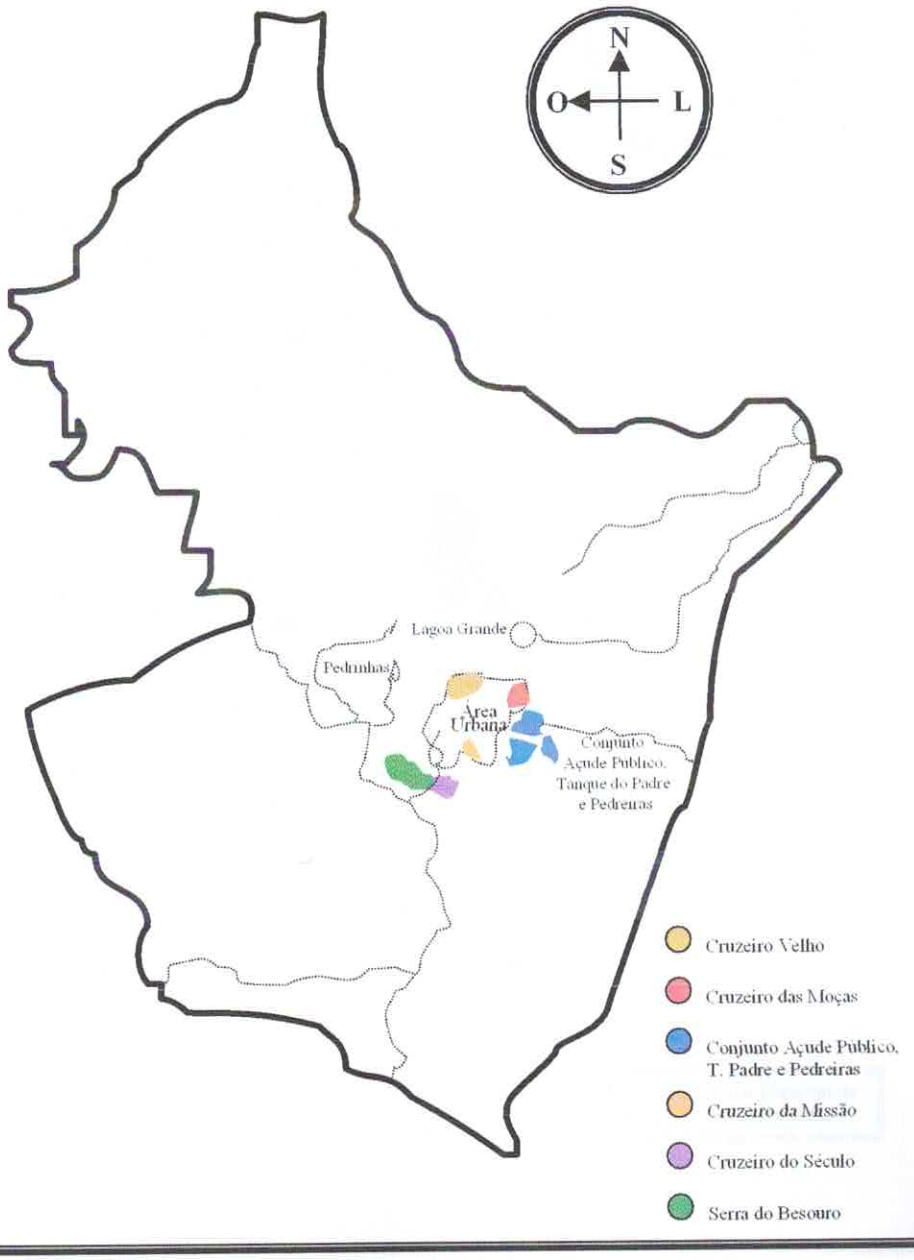
NOSSA SENHORA DAS DORES
ZPAP
(Zona de Proteção do Açude Público)



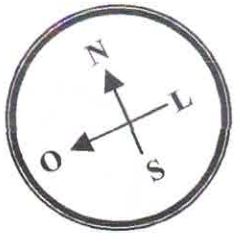


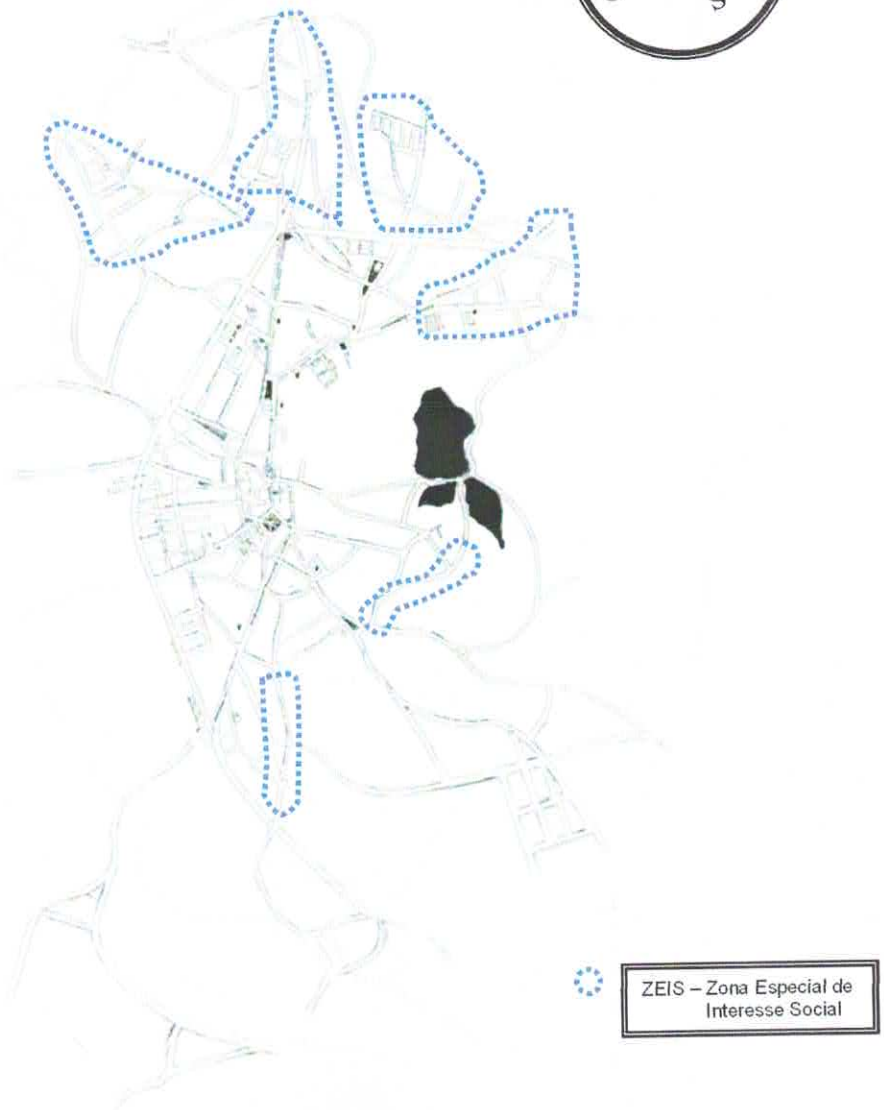
ZPAP – Zona de Preservação do Açude Público

NOSSA SENHORA DAS DORES
ZITH
(Zona de Interesse Turístico e Histórico)



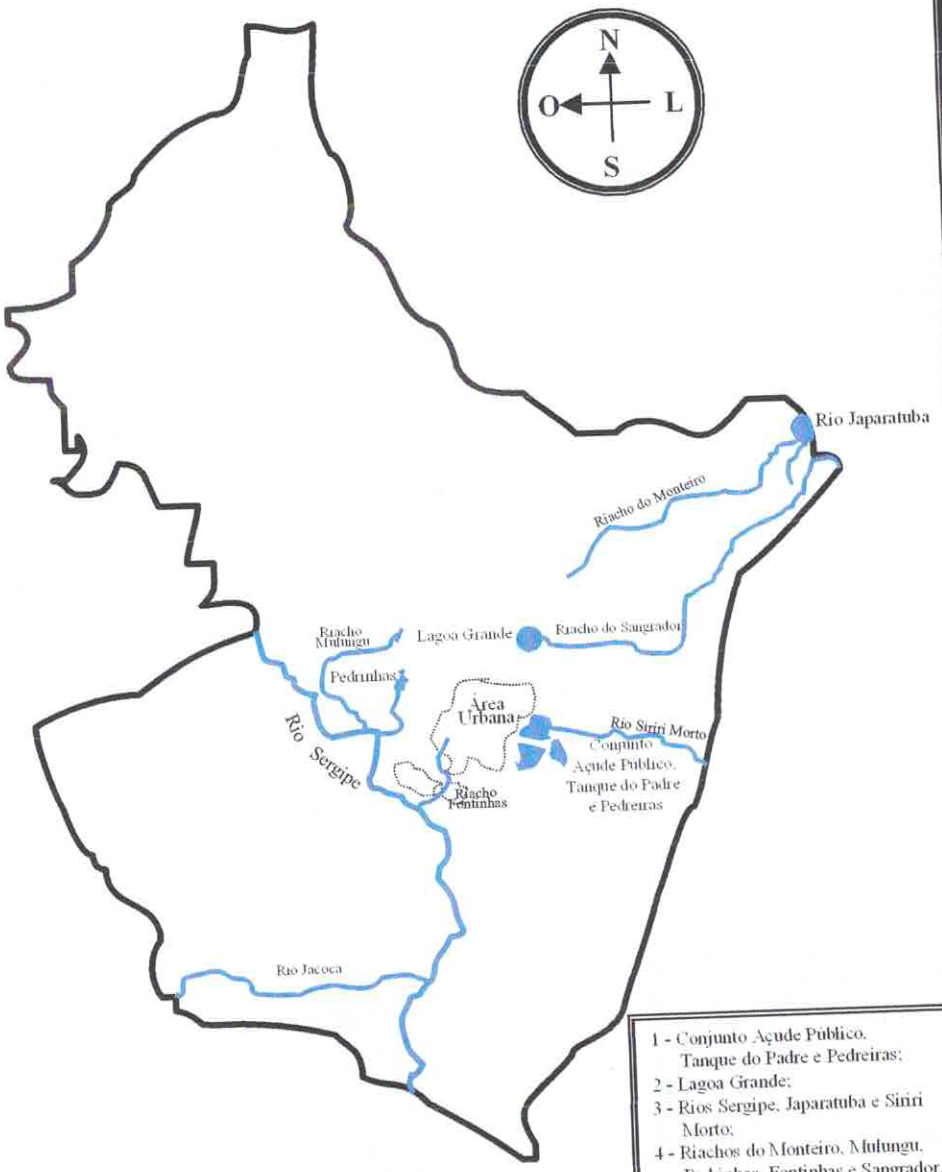
NOSSA SENHORA DAS DORES
ZEIS
(Zona de Especial de Interesse Social)



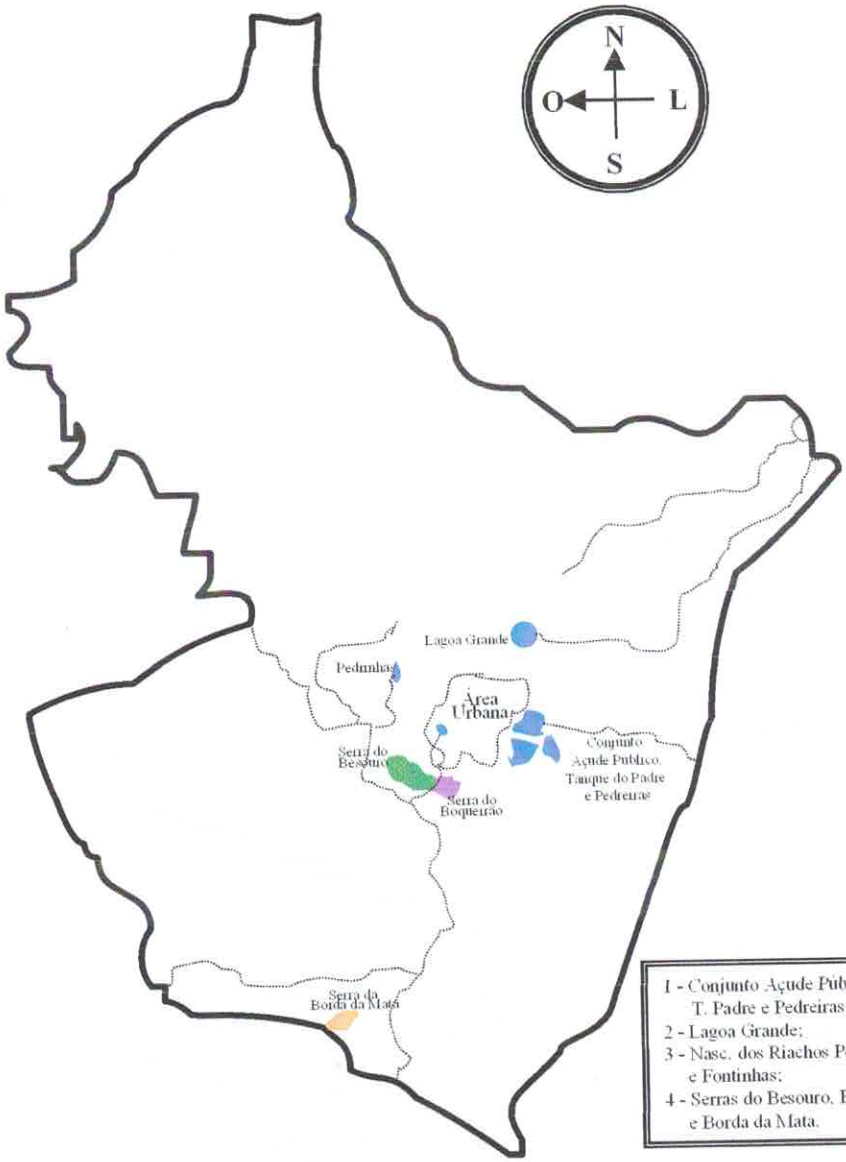


Rua Getúlio Vargas, 64 – CENTRO - Telefax (79) 3265-1461 / 1322 – e-mail: pmnsd@infonet.com.br
Nossa Senhora das Dores – SERGIPE - CEP.: 49.600-000

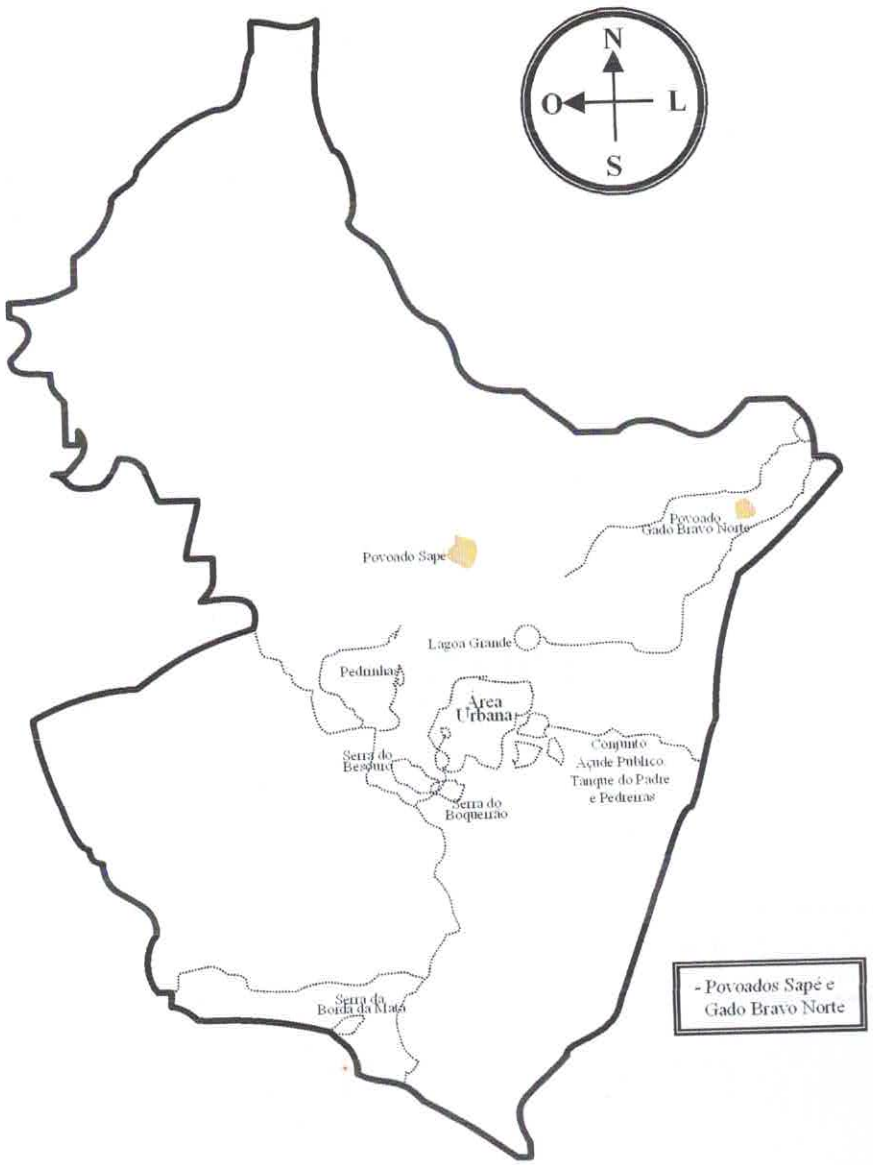
NOSSA SENHORA DAS DORES
APP
(Área de Preservação Permanente)



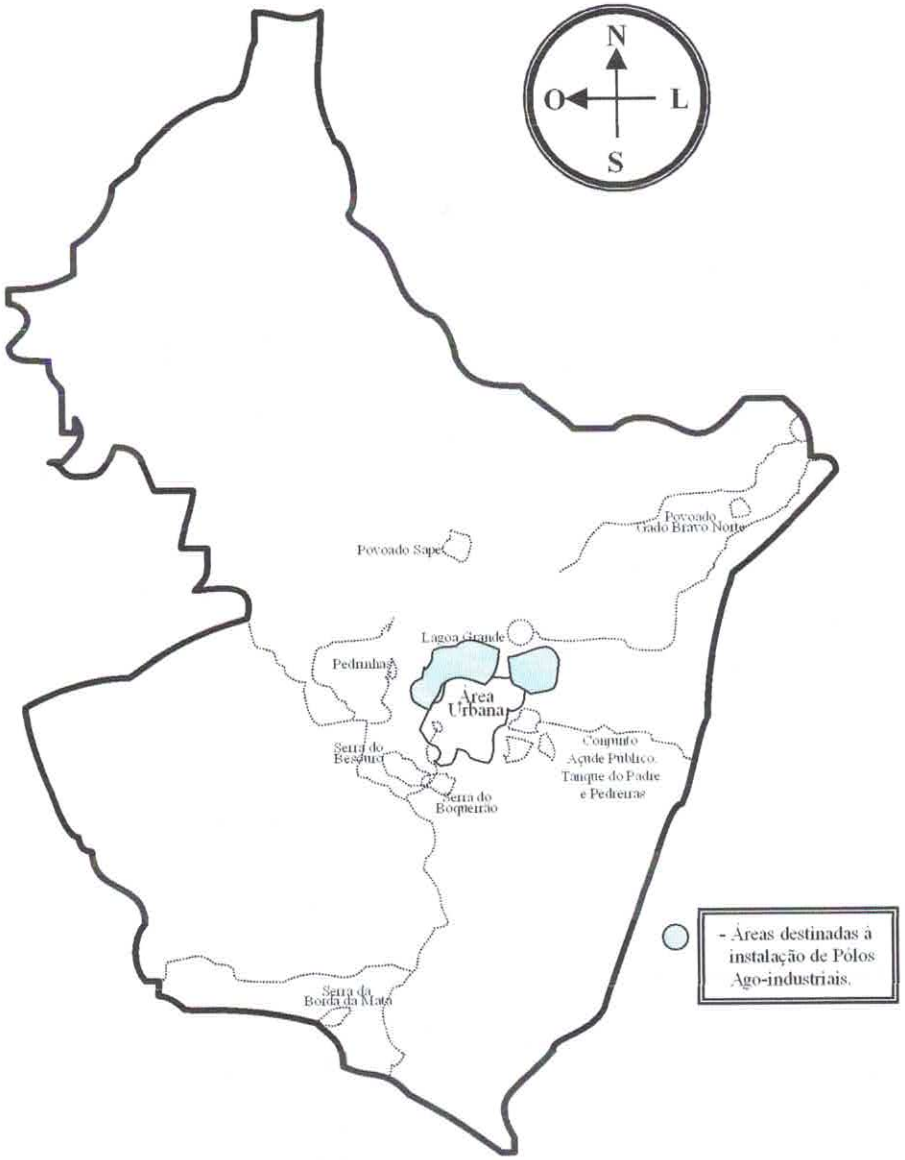
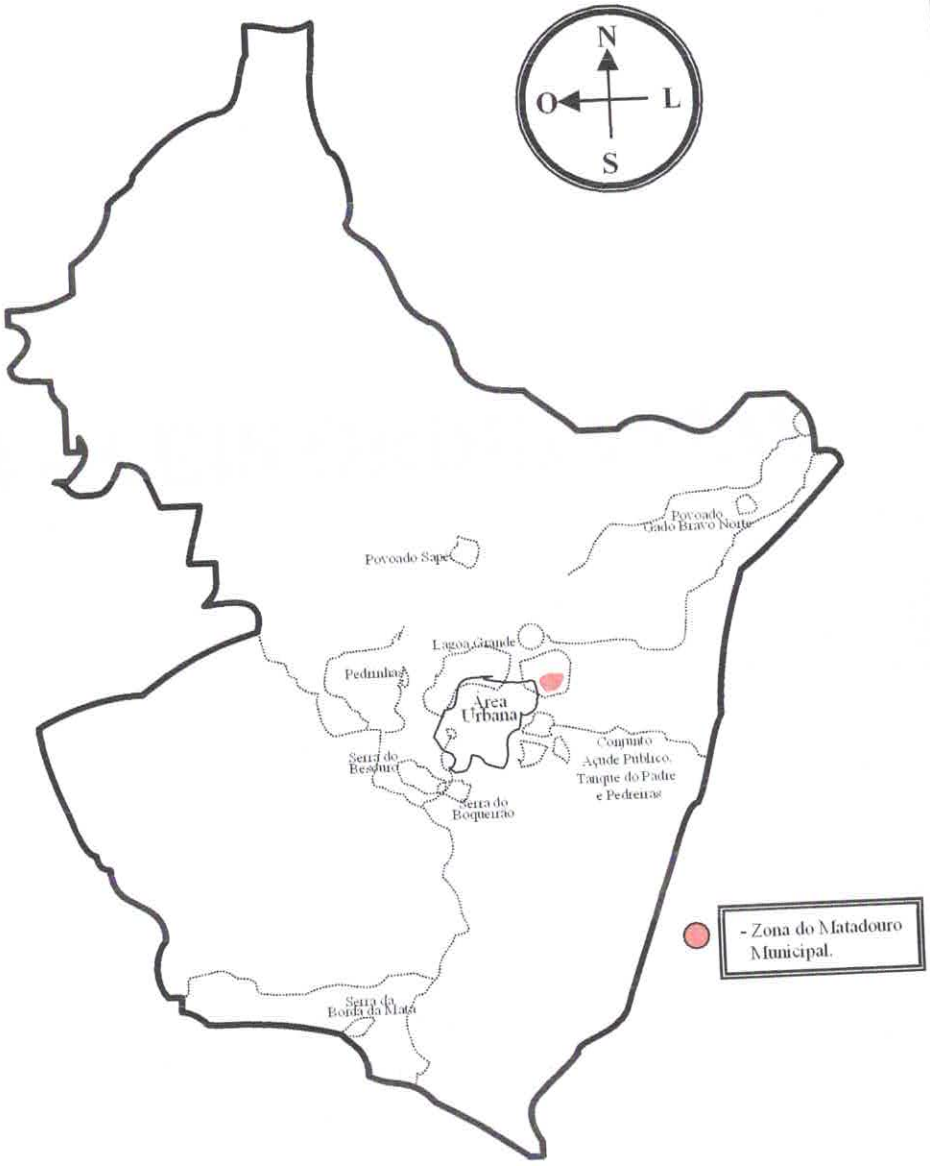
NOSSA SENHORA DAS DORES
APE
(Área de Proteção Especial)



NOSSA SENHORA DAS DORES
ZAO
(Zona de Atividade Oleira)



NOSSA SENHORA DAS DORES
ZPAI
(Zona do Pólo Agro-industrial)



NOSSA SENHORA DAS DORES
ZMM
(Zona do Matadouro Municipal)