



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

**ANTEPROJETO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE
DESENVOLVIMENTO URBANO DA CIDADE DE ARACAJU**

TÍTULO I – DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ARACAJU	4
TÍTULO II – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO	4
CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES	4
CAPÍTULO II – DAS POLÍTICAS MUNICIPAIS SETORIAIS	5
SEÇÃO I – DA POLÍTICA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE	5
SEÇÃO II – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	6
SEÇÃO III – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SAÚDE	7
SEÇÃO IV – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	7
SEÇÃO V – DA POLÍTICA MUNICIPAL DA DEFESA SOCIAL	8
SUBSEÇÃO I – DA SEGURANÇA CIDADÃ	8
SUBSEÇÃO II – DA PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL	9
SEÇÃO VI – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	10
SEÇÃO VII – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	11
SEÇÃO VIII – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE ESPORTE E LAZER	12
SEÇÃO IX – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL	12
SEÇÃO X – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA	14
SEÇÃO XI – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA	15
SUBSEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	15
SUBSEÇÃO II – DA ENERGIA E DA ILUMINAÇÃO PÚBLICA	15
SUBSEÇÃO III – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SANEAMENTO BÁSICO	15
SUBSEÇÃO IV – DA LIMPEZA URBANA E DO MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS	21
CAPÍTULO III – DOS PLANOS E DOS FUNDOS MUNICIPAIS SETORIAIS	22
TÍTULO III – DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DE GESTÃO URBANA	22
CAPÍTULO I – DA ESTRUTURA	22
CAPÍTULO II – DO SUBSISTEMA DE INFORMAÇÕES URBANAS	22
CAPÍTULO III – DO SUBSISTEMA DE MONITORAMENTO E CONTROLE DO PLANO DIRETOR	23
TÍTULO IV – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA	24
CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES	24
CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO	25
SEÇÃO I – DO MACROZONEAMENTO	25
SEÇÃO II – DA ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL	25
SEÇÃO III – DAS ZONAS DE ADENSAMENTO BÁSICO	26
SEÇÃO IV – DA ZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO	26
SEÇÃO V – DA ZONA DE ADENSAMENTO RESTRITO	26
SEÇÃO VI – DAS ÁREAS COM DIRETRIZES ESPECIAIS	27
SUBSEÇÃO I – ÁREAS DE INTERESSE AMBIENTAL	27
SUBSEÇÃO II – ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	28



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

SUBSEÇÃO III – ÁREAS DE INTERESSE URBANÍSTICO	29
SUBSEÇÃO IV – DA ÁREA ESPECIAL DE SEGURANÇA E PROTEÇÃO DO AEROPORTO	29
SEÇÃO VII – DAS ÁREAS DE VULNERABILIDADE AMBIENTAL	30
SUBSEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	30
SUBSEÇÃO II – DAS ÁREAS DE RISCO	30
SUBSEÇÃO III – DAS DISPOSIÇÕES DEGRADADAS	31
SEÇÃO VIII – DA ZONA COSTEIRA	31
SEÇÃO IX – DAS PAISAGENS NOTÁVEIS	31
CAPÍTULO III – DO SISTEMA VIÁRIO E DA MOBILIDADE URBANA	31
SEÇÃO I – DAS REGRAS QUANTO AO SISTEMA VIÁRIO	31
SEÇÃO II – DA CIRCULAÇÃO DE BICICLETAS	35
SEÇÃO III – DAS PASSARELAS	35
TÍTULO V – DO MEIO AMBIENTE URBANO	36
CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	36
CAPÍTULO II – DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	37
SEÇÃO I – DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	37
SEÇÃO II – DAS DUNAS	37
SEÇÃO III – DOS CORPOS HÍDRICOS	37
SEÇÃO IV – DAS UNIDADES DE CONSERVAÇÃO	38
SEÇÃO V – DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE LOCALIZADAS EM ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS	38
TÍTULO VI – DO CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	39
CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	39
CAPÍTULO II – DO USO DO SOLO	41
CAPÍTULO III – DA OCUPAÇÃO DO SOLO	42
CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO DO SOLO	43
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	44
SEÇÃO II – DAS ALTERAÇÕES DO PARCELAMENTO	46
SEÇÃO III – DOS CONDOMÍNIOS	46
SEÇÃO IV – DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES	47
TÍTULO VII – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA	48
CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	48
CAPÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	48
CAPÍTULO III – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS	49
CAPÍTULO IV – DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO	50
CAPÍTULO V – DA DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA	51
CAPÍTULO VI – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO ADICIONAL DE CONSTRUIR	52
CAPÍTULO VII – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	53
CAPÍTULO VIII – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	55
CAPÍTULO IX – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	56
CAPÍTULO X – DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	57
CAPÍTULO XI – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	57



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

CAPÍTULO XII – DOS CONSÓRCIOS IMOBILIÁRIOS	58
CAPÍTULO XIII – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	58
SEÇÃO I – DOS EQUIPAMENTOS DE IMPACTO	59
SEÇÃO II – DOS POLOS GERADORES DE TRÁFEGO	60
CAPÍTULO XIV – DA ARRECADAÇÃO DE BENS VAGOS	61
<u>TÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS</u>	<u>62</u>



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Lei nº [...]

Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Aracaju.

TÍTULO I – DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ARACAJU

Art. 1º Esta Lei promove a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU – de Aracaju, instituído pela Lei Complementar nº 42, de 4 de outubro de 2000.

Art. 2º Na interpretação e aplicação deste Plano Diretor, observar-se-ão as definições contidas no Anexo I.

TÍTULO II – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Capítulo I – Dos Objetivos e das Diretrizes

Art. 3º A Política Municipal de Desenvolvimento Urbano tem por objetivo geral propiciar à cidade de Aracaju um desenvolvimento economicamente viável, ambientalmente equilibrado e socialmente justo.

Art. 4º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas neste Plano Diretor.

Art. 5º São objetivos da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- I – adotar instrumentos efetivos de desenvolvimento urbano (planejamento, fiscalização, regulação, controle social e participação) e de gestão territorial eficiente e integrada;
- II – promover uma cidade sustentável;
- III – ordenar o crescimento da cidade, priorizando a disponibilidade e o potencial de terrenos dotados de serviços de infraestrutura urbana;
- IV – promover a regularização urbana de interesse social;
- V – melhorar a eficiência da rede viária e dos serviços de transporte, com a prevalência do uso público sobre o privado, assegurando acesso satisfatório a todos;
- VI – formular e implementar políticas de mobilidade urbana sustentável, por meio da ampliação do transporte público coletivo seguro e eficiente e do transporte não motorizado;
- VII – tornar mais eficiente o transporte público, com foco na redução de custos e do tempo de deslocamento na cidade, aproximando as pessoas dos locais de trabalho, serviços, comércio, escolas e centros de lazer;
- VIII – preservar e proteger o patrimônio cultural (histórico, arquitetônico, paisagístico: natural e construído, artístico e os arqueológicos) do Município;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

IX – integrar os bancos de dados geográficos, cartográficos e alfanuméricos dos sistemas setoriais de informação mantidos pelo Município em um sistema integrado de informações urbanas, visando ao conhecimento da realidade municipal de forma contínua e sistemática, capaz de subsidiar o processo de planejamento e a gestão urbana.

Art. 6º São diretrizes da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano do Município:

I – adequação das diversas tipologias de uso e da intensidade de ocupação do solo, presentes e futuras, à capacidade de absorção dos serviços de infraestrutura urbana, às condições de mobilidade e às características do meio ambiente;

II – promoção da estruturação urbana através do estímulo ao desenvolvimento econômico e social, de âmbito local, de forma consonante com o meio ambiente natural e urbano;

III – priorização das verbas orçamentárias visando a minimizar o déficit de serviços de infraestrutura urbana e habitação social;

IV – estabelecimento de normas de edificações que resguardem as condições de equilíbrio e salubridade natural, de forma a promover acessibilidade e qualidade ambiental do espaço construído;

V – preservação de áreas objeto de tratamento especial em função de condições de fragilidade ambiental, do valor paisagístico e histórico-cultural e de interesse social;

VI – implementação de mecanismos e incentivos à produção de habitação de interesse social, inclusive com destinação de áreas específicas para esse fim;

VII – incentivar a participação do setor privado em empreendimentos de interesse público, possibilitando um equilíbrio entre os investimentos efetuados pelo Poder Executivo Municipal e os benefícios alcançados.

Capítulo II – Das Políticas Municipais Setoriais

Seção I – Da Política Municipal do Meio Ambiente

Art. 7º A Política Municipal do Meio Ambiente tem por objetivo promover e disciplinar ações necessárias à recuperação, preservação e conservação do meio ambiente natural e paisagístico, bem como promover a melhoria da qualidade de vida das presentes e futuras gerações.

Art. 8º A Política Municipal de Meio Ambiente será garantida por meio da implementação do Sistema de Gestão Municipal do Meio Ambiente, integrado por:

I – Órgão Municipal de Meio Ambiente;

II – Conselho Municipal do Meio Ambiente.

Art. 9º São diretrizes da Política Municipal de Meio Ambiente:

I – participação da população na defesa e conservação do meio ambiente;

II – proteção dos ecossistemas naturais, garantindo a preservação da biodiversidade por meio da instituição de ferramentas e instrumentos de controle ambiental;

III – educação ambiental nos diversos setores da sociedade formal e não formal;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

IV – conservação das áreas verdes públicas destinadas ao cumprimento de funções socioambientais e locais de convívio e lazer para a comunidade;

V – incentivo à participação da iniciativa privada em ações de conservação e melhoria da qualidade ambiental;

VI – incentivo ao estabelecimento de convênios e acordos de cooperação com a União, o Estado e outros municípios, a fim de integrar e complementar as ações públicas necessárias ao eficaz gerenciamento do meio ambiente.

Art. 10 São objetivos da Política Municipal do Meio Ambiente:

I – propor ações de conservação dos ecossistemas naturais, buscando sempre o equilíbrio com as atividades urbanas;

II – respeitar peculiaridades locais, incentivando a utilização de mecanismos de produção, tecnologia, modalidade de consumo e hábitos que reforcem a relação harmônica do indivíduo e da comunidade com o meio ambiente;

III – promover a atualização do Sistema de Informações Ambientais;

IV – inserir a dimensão ambiental nas políticas públicas;

V – estabelecer a adequação de condutas compatíveis com o exercício de atividades usufrutuárias de recursos ambientais, visando a cumprir o princípio do poluidor-pagador;

VI – promover a arborização urbana em empreendimentos privados e espaços públicos.

Art. 11 São instrumentos da Política Municipal de Meio Ambiente:

I – Sistema de Informações Ambientais;

II – inventário florestal;

III – licenciamento ambiental;

IV – auditoria ambiental;

V – monitoramento ambiental;

VI – fiscalização ambiental;

VII – educação ambiental;

VIII – Plano Municipal de Arborização Urbana;

IX – sanções pelo descumprimento das normas ambientais;

X – benefícios, incentivos, contrapartidas, compensações e acordos ambientais.

Art. 12 O Plano Municipal de Educação Ambiental será implantado com o objetivo de integrar as ações do Poder Executivo Municipal com a população, aliando ações de sensibilização ambiental com a proteção do meio ambiente.

Seção II – Da Política Municipal de Desenvolvimento Econômico

Art. 13 A Política Municipal de Desenvolvimento Econômico tem como objetivos:

I – fomentar o empreendedorismo, a inovação e a tecnologia, apoiando projetos de estímulo ao surgimento e à sustentação de novos negócios e ao melhoramento do ambiente empreendedor, a exemplo de parques tecnológicos, incubadoras de empresas e centros de pesquisa;

II – elaborar programas e projetos específicos de capacitação de mão de obra e expansão de mercados;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

III – estimular o desenvolvimento de micro, pequenas e médias empresas de produção local, a partir de:

- a) favorecimento à implantação de pequenas indústrias não poluentes e não incômodas, resguardadas as condições de habitabilidade e vizinhança;
- b) incentivo à instalação de centros comuns de atividades de microempresas, de produção artesanal e familiar e do setor informal da economia, resguardando a manutenção da qualidade de vida e o estímulo à economia solidária.

IV – incentivar o turismo.

Parágrafo único. O Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico disciplinará políticas e medidas visando a simplificar e desburocratizar processos e mecanismos de criação e autorização de funcionamento de novos negócios na cidade de Aracaju.

Seção III – Da Política Municipal de Saúde

Art. 14 A Política Municipal de Saúde busca promover a saúde e a melhoria da qualidade de vida da população através do desenvolvimento e fortalecimento das ações de promoção, prevenção, proteção e recuperação da saúde e da adoção de medidas voltadas à vigilância e ao controle dos seus determinantes e condicionantes, além da implementação de estratégias, programas e políticas preconizadas pelo Sistema Único de Saúde.

Art. 15 Constituem diretrizes da Política Municipal de Saúde:

- I – integrar o planejamento estratégico da rede de atenção à saúde com o processo de desenvolvimento e planejamento urbano;
- II – implantar um sistema de gestão em saúde que promova a informatização dos serviços de saúde, a qualificação, a manutenção, a segurança e a unificação da informação em saúde, além de promover a integração entre os serviços e as redes assistenciais;
- III – fortalecer as redes de atenção à saúde com ênfase na qualificação e estruturação de atenção básica, a fim de promover a resolutividade em ações e serviços, bem como o cuidado equânime, integral e universal;
- IV – estruturar e ampliar os serviços de atenção à saúde a partir das necessidades da população decorrentes do crescimento e do envelhecimento populacionais, condicionados pelos indicadores sociais, demográficos e epidemiológicos;
- V – promover o acesso aos serviços de média e alta complexidade de acordo com as necessidades da população;
- VI – implementar ações de educação permanente em saúde que contribuam para a transformação das diversas práticas de gestão e cuidado e a implementação de modelos de atenção à saúde de acordo com os princípios do SUS;
- VII – promover a participação e o controle sociais no SUS em Aracaju a partir do fortalecimento dos espaços instituídos de gestão participativa.

Seção IV – Da Política Municipal de Educação



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 16 A Política Municipal de Educação será promovida e incentivada com a colaboração da sociedade, visando ao pleno desenvolvimento da pessoa, seu preparo para o exercício da cidadania e sua qualificação para o trabalho.

Art. 17 Constituem-se diretrizes da Política Municipal de Educação:

I – estruturação de escolas municipais de acordo com a demanda da população de cada bairro, priorizando locais de maior adensamento populacional e maior vulnerabilidade social;

II – universalização do atendimento escolar;

III – promoção do princípio da gestão democrática da educação pública;

IV – planejamento na aplicação de recursos públicos em educação que assegure atendimento às necessidades de expansão, com padrão de qualidade e equidade;

V – promoção dos princípios do respeito aos direitos humanos, à diversidade e à sustentabilidade socioambiental;

VI – modernização da matrícula e da gestão da informação.

Seção V – Da Política Municipal da Defesa Social

Subseção I – Da Segurança Cidadã

Art. 18 A Política Municipal da Defesa Social se efetiva pela Segurança Cidadã, assim entendida a construção interinstitucional, governamental e social de uma cultura de prevenção à violência como pressuposto para a segurança pública em âmbito municipal, bem como a integração com organismos estaduais e federais para o enfrentamento à criminalidade.

Art. 19 São objetivos da Segurança Cidadã:

I – executar políticas públicas de segurança em âmbito municipal, com atuação direta da Guarda Municipal na prevenção à violência;

II – estabelecer a gestão de políticas integradas de segurança junto aos Governos Federal e Estadual, com vistas a colaborar com o enfrentamento à criminalidade;

III – utilizar o planejamento e o desenho urbano na criação de espaços facilitadores das ações de segurança e de prevenção à violência;

IV – implantar programas multidisciplinares voltados à prevenção da violência e à redução da criminalidade;

V – fortalecer a implantação das políticas transversais de desenvolvimento social, buscando mitigar localmente os riscos e a exposição das comunidades à violência;

VI – manter o diálogo permanente com a população, favorecendo a governança democrática das políticas de segurança junto ao Município.

Art. 20 São diretrizes da Segurança Cidadã:

I – fortalecimento da estrutura da Guarda Municipal como forma de promover sua presença qualificada e suficiente em ambientes, eventos e situações de interação social, visando à proteção municipal preventiva, priorizando a proteção à população em patrulhamento



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

preventivo, cooperando com os demais órgãos estaduais e federais de segurança, bem como com os órgãos de defesa civil;

II – difusão de práticas de prevenção à violência junto à população;

III – incentivos à gestão compartilhada da segurança da cidade mediante mecanismos que facilitem e estimulem a utilização conjunta da estrutura de equipamentos e informações pelo Poder Público Municipal e pelo cidadão, como sistemas de monitoramento, alertas e alarmes, a fim de difundir práticas de prevenção à violência;

IV – contribuição, no âmbito da competência municipal, no desenvolvimento de planos, programas, projetos e ações voltados à recuperação e reinserção de egressos do sistema penal ao convívio social,

V – desenvolvimento de ações de prevenção ao uso de álcool e outras drogas;

VI – implantação de programas de ação educativa, de forma a fortalecer a cultura da paz, o respeito coletivo à vida, à natureza e às questões referentes ao trânsito;

VII – estudo de impacto na segurança local por ocasião da construção de empreendimentos de grande porte;

VIII – preservação da ordem pública e ordenamento sobre espetáculos e diversões públicas;

IX – apoio aos Conselhos Comunitários de Segurança dos bairros.

Subseção II – Da Proteção e Defesa Civil

Art. 21 A defesa civil é um conjunto de ações preventivas, de socorro, assistência e recuperação destinadas a evitar desastres e minimizar seus impactos para a população e restabelecer a normalidade social, visando a aumentar a resiliência da cidade nas ocorrências de calamidades.

Art. 22 São diretrizes da proteção e defesa civil:

I – priorizar a vida sobre os demais bens juridicamente tutelados, com especial atenção à prevenção e redução dos riscos e vulnerabilidades socioambientais;

II – mapear e promover a gestão dos riscos e vulnerabilidades socioambientais, como fundamento ao planejamento e controle do uso do solo;

III – sensibilizar a população para práticas e atitudes preventivas, como princípio à sua proteção e defesa, com parcerias de organizações civis de voluntários;

IV – gerenciar de forma integrada os processos de minimização de riscos e vulnerabilidades socioambientais em áreas com probabilidade de ocorrência de incidentes ou desastres;

V – ampliar, organizar e capacitar os Núcleos Comunitários de Defesa Civil;

VI – consolidar normas e parâmetros para autorização de construção e uso de instalações industriais, comerciais e conglomerados habitacionais;

VII – implementar, de forma integrada, um sistema de monitoramento, alerta e alarme de incidentes e desastres;

VIII – atuar de forma integrada nas atividades de autorização, monitoramento e fiscalização da produção, do armazenamento, do transporte e da distribuição de produtos perigosos no perímetro urbano, com vistas à preservação ambiental e à redução de riscos para a saúde urbana;

IX – realizar ações integradas e articuladas com os municípios da Região Metropolitana de Aracaju, visando à minimização de riscos e vulnerabilidades socioambientais.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Seção VI – Da Política Municipal de Assistência Social

Art. 23 A Política Municipal da Assistência Social caracteriza-se como de seguridade social não contributiva, visando ao enfrentamento à pobreza, além da garantia dos mínimos sociais, do movimento das condições para atender a contingências sociais e da busca pela universalização dos direitos sociais.

Parágrafo único. O enfrentamento à pobreza realiza-se de forma integrada com outras políticas setoriais, tais como saúde, educação, segurança alimentar, saneamento, habitação, trabalho e renda, lazer, esporte e cultura, entre outras.

Art. 24 Constituem o público usuário da Política Municipal de Assistência Social cidadãos e grupos que se encontram em situação de vulnerabilidade e risco social.

Art. 25 A Política de Assistência Social no Município de Aracaju tem como instâncias de execução de suas ações, controle social de deliberação colegiada e instrumento de captação e aplicação de recursos, respectivamente:

- I – o Sistema Único de Assistência Social – SUAS;
- II – o Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS;

Art. 26 A Assistência Social em Aracaju organiza-se pelos seguintes tipos de proteção:

- I – proteção social básica, que constitui um conjunto de serviços, programas, projetos e benefícios socioassistenciais que visam a prevenir situações de vulnerabilidade e risco social, por meio do desenvolvimento de potencialidades e aquisições e do fortalecimento de vínculos familiares e comunitários;
- II – proteção social especial, que constitui um conjunto de serviços, programas e projetos com o objetivo de contribuir para a reconstrução de vínculos familiares e comunitários, a defesa de direitos, o fortalecimento das potencialidades e aquisições e a proteção de famílias e indivíduos para o enfrentamento às situações de violação de direitos.

Art. 27 As proteções sociais básica e especial serão ofertadas precipuamente nos Centros de Referência de Assistência Social – CRAS – e nos Centros de Referência Especializados de Assistência Social – CREAS, respectivamente, e em outras entidades e organizações de assistência social, como Abrigos, Casas Lares, Repúblicas, Centro Dia e Centro Pop.

Art. 28 O Município de Aracaju deverá contar com seu Plano Municipal de Assistência Social, que deverá servir como instrumento de planejamento estratégico, contemplando as propostas para a execução e o monitoramento da Política de Assistência Social no Município.

Parágrafo único. A revisão do Plano Municipal de Assistência Social dar-se-á a cada 4 (quatro) anos.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Seção VII – Da Política Municipal de Habitação de Interesse Social

Art. 29 A Política Municipal de Habitação de Interesse Social visa a promover, de forma conjunta com os demais entes federados, o acesso das famílias de baixa renda a uma habitação digna.

§1º. Fica caracterizada de baixa renda a família que recebe até 3 (três) salários mínimos.

§2º. Habitação digna é aquela que possui dimensões suficientes para a convivência familiar, com condição de salubridade, edificação segura e acesso a serviços públicos municipais essenciais.

Art. 30 O Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social é integrado por:

- I – Órgãos gestores da Política Municipal de Habitação de Interesse Social;
- II – Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 31 São atribuições do Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social:

- I – elaborar, revisar e manter atualizado o Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- II – mobilizar e captar recursos para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, ampliando a destinação dos recursos não onerosos e outros recursos por parte da União, do Estado e do Município para o enfrentamento aos déficits habitacionais quantitativo e qualitativo;
- III – elaborar, atualizar, coordenar, integrar, acompanhar e avaliar planos, propostas, projetos e atividades relativas à Política Municipal de Habitação de Interesse Social;
- IV – promover a reserva de áreas para assentamento de habitações de interesse social para famílias de baixa renda;
- V – incentivar a implantação de planos, programas e projetos por meio de cooperativas habitacionais, com a utilização do processo de autogestão, além de capacitação por meio de assistência técnica gratuita;
- VI – estimular a adoção de processos tecnológicos alternativos que garantam habitações e infraestruturas econômicas e de rápida execução, salvaguardadas a qualidade da moradia e a eficiência dos sistemas de água, energia, esgotos e drenagem;
- VII – desenvolver programas de assentamentos habitacionais, mediante intervenções graduais e progressivas que permitam maximizar os benefícios da aplicação dos recursos públicos e o emprego direto do maior número de habitantes desses assentamentos na realização das obras;
- VIII – promover maior integração urbana dos conjuntos habitacionais populares já instalados à área já consolidada da cidade, através de novas interligações viárias;
- IX – atualizar de forma contínua o Cadastro Municipal social dos beneficiários de programas habitacionais de interesse social e dos moradores de núcleos urbanos informais de interesse social a serem integrados a um sistema único;
- X – identificar e cadastrar os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, visando a promover programas habitacionais de interesse social;
- XI – coibir e fiscalizar a implantação de novos núcleos urbanos informais e a ampliação do adensamento dos existentes;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

XII – implantar programa de assistência técnica gratuita à autoconstrução e de financiamento para reforma, ampliação e melhoria da edificação.

Art. 32 O Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social poderá propor a criação de novas Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS ou a alteração das previstas nesta Lei.

Art. 33 Nos projetos de regularização e reurbanização de núcleos de baixa renda, deve-se priorizar sua localização original.

Seção VIII – Da Política Municipal de Esporte e Lazer

Art. 34 A Política Municipal de Esporte e Lazer deve estimular as práticas esportivas e o livre exercício das atividades de lazer, como elementos do desenvolvimento da pessoa e do cidadão, a partir de medidas e políticas definidas no Plano Municipal de Esporte e Lazer, e tem como diretrizes:

I – implantar e estruturação de praças e espaços públicos de esporte e lazer em quantidade compatível com a população da área a ser contemplada, priorizando locais de maior adensamento populacional e de maior vulnerabilidade social;

II – promover gradativamente a adaptação de equipamentos comunitários, com o objetivo de atender a diversas faixas etárias e às pessoas com deficiência;

III – estimular a prática de esportes em praças, parques e outros espaços públicos municipais, inclusive com atenção especial aos idosos;

IV – incentivar o esporte amador, as competições esportivas, a prática de esporte nas escolas e em espaços públicos, a construção de instalações desportivas comunitárias e a ampliação de áreas públicas destinadas à prática esportiva individual ou coletiva;

V – proporcionar a prática segura de esportes de rua mediante o fechamento, em dias e horários estabelecidos, de vias públicas.

Seção IX – Da Política Municipal de Patrimônio Cultural

Art. 35 A Política Municipal de Patrimônio Cultural promoverá proteção especial ao patrimônio cultural do Município.

§1º. Entende-se como Patrimônio Cultural, para efeitos desta Lei, os bens culturais materiais e imateriais, cuja preservação é dever de todos os cidadãos.

§2º. O Patrimônio Cultural é constituído pelos bens imóveis relacionados no Anexo XIV.

Art. 36 Constituem diretrizes para a preservação do Patrimônio Cultural:

I – tratamento do espaço urbano como patrimônio cultural vivo e complexo, devendo valorizar edificações e conjuntos notáveis;

II – promoção da integração de estratégias de proteção de Patrimônio Cultural com a política urbana, harmonizando os projetos propostos com o entorno em que se pretendem instalar;

III – respeito, nas ações que interfiram direta ou indiretamente nos espaços já ocupados pela população, em havendo condições técnicas para tanto, à vontade manifestada pelos moradores ou usuários;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

IV – execução de pesquisas, inventários, registros, vigilância, declaração de interesse cultural, tombamentos, desapropriações, com a finalidade de proteger o patrimônio cultural do Município;

V – utilização de outros instrumentos que proporcionem, aos proprietários dos bens protegidos, mecanismos compensatórios para a preservação de bens do acervo cultural, de acordo com o que dispõem esta Lei e suas legislações complementares;

VI – promoção do monitoramento das questões relativas ao Patrimônio Cultural por meio de estudos e pesquisas;

VII – disciplina do uso da comunicação visual e da iluminação natalina, nos bens de patrimônio, e dos bens declarados de interesse cultural, conforme especificado no Anexo XIV;

VIII – promoção do acesso da população às informações relativas ao patrimônio cultural do Município, proporcionando eventos culturais e oportunidades de estudos específicos em escolas, museus e bibliotecas, com a finalidade de integração entre a educação e a cultura;

IX – promoção de ações de preservação e nos projetos de recuperação de áreas de interesse histórico e cultural, considerando os serviços de infraestrutura urbana, o entorno e a paisagem urbana;

X – execução de projetos de recuperação de edifícios, logradouros e sítios de valor histórico, tombados ou de interesse cultural, acionando instrumentos e mecanismos que possibilitem o uso e a ocupação, diretamente ou em parceria com a iniciativa privada, o Estado e o Governo Federal, condicionada sempre à preservação e proteção do local.

Art. 37 A autorização do poder público municipal para a construção, reconstrução, reforma, demolição, instalação de comunicação visual e de novas atividades em imóveis e conjuntos integrantes do patrimônio cultural, bem como do seu entorno, dependerá de licença prévia especial do Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. Considera-se entorno de bem tombado uma área em volta do monumento tombado, equivalente a um raio de 100 (cem) metros, na qual somente serão permitidas intervenções a partir de estudo técnico que demonstre a manutenção da integridade do patrimônio tutelado.

Art. 38 O Poder Executivo Municipal tombará os bens que constituem o seu patrimônio cultural segundo os procedimentos e regulamentos previstos em lei especial.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá ainda provocar a instauração do processo de registro em âmbito federal dos bens imateriais titulados como patrimônios culturais, encaminhando propostas para registro acompanhadas de sua documentação técnica para o presidente do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

Art. 39 Cabem ao proprietário do bem tombado a sua proteção e conservação.

Art. 40 O Poder Executivo Municipal poderá conceder incentivos legais que estimulem o proprietário ao cumprimento do disposto no *caput* e aqueles que vierem a ser instituídos



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

mediante a edição desta Lei, entre eles incentivos fiscais e a transferência do direito de construir.

Seção X – Da Política Municipal de Mobilidade Urbana

Art. 41 A Política Municipal de Mobilidade Urbana tem como base o conjunto organizado e coordenado dos modos de transporte, de serviços e de infraestrutura urbana que garantam os deslocamentos de pessoas e de cargas no território municipal.

Art. 42 São diretrizes da Política Municipal de Mobilidade Urbana:

I – integração com a política da região metropolitana de desenvolvimento urbano, visando a assegurar as melhores condições de mobilidade, acessibilidade e conectividade em todo o espaço urbano, e com as respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo no âmbito do Município;

II – prioridade para o transporte não motorizado, especialmente a circulação de pedestres e ciclistas em condições seguras e humanizadas, em relação ao transporte motorizado, e para o transporte coletivo em relação ao transporte individual motorizado, garantindo eficiência operacional, segurança, conforto e qualidade ambiental;

III – incentivo ao desenvolvimento científico-tecnológico e ao uso de energias renováveis e menos poluentes;

IV – priorização de políticas públicas destinadas à melhoria do transporte público coletivo estruturadoras do território e indutoras do desenvolvimento urbano integrado;

V – integração entre os modos e serviços de transporte urbano e o transporte de bens, mercadorias e serviços, com revisão dos instrumentos normativos pertinentes, com a promoção do desenvolvimento técnico e da participação da sociedade, visando à mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade;

VI – garantia de sustentabilidade econômica das redes de transporte público coletivo de passageiros, de modo a preservar a continuidade, a universalidade e a modicidade tarifária do serviço.

Art. 43 São objetivos específicos da Política Municipal de Mobilidade Urbana:

I – tornar a mobilidade urbana um fator de inclusão social, reduzindo as desigualdades no deslocamento;

II – promover o acesso, por meio da mobilidade urbana, aos serviços básicos e equipamentos sociais;

III – proporcionar a melhoria da qualidade de vida por meio das condições de conforto, segurança e rapidez nos deslocamentos;

IV – Promover acessibilidade em todos os componentes da mobilidade urbana;

V – promover o desenvolvimento sustentável com a mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade;

VI – consolidar a gestão democrática como instrumento e garantia da construção contínua do aprimoramento da mobilidade urbana;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

- VII – equacionar e estruturar a logística do transporte de bens, mercadorias e serviços, assim como o abastecimento e o escoamento da produção local e metropolitana;
- VIII – melhorar a mobilidade urbana, proporcionando deslocamentos intra e interurbanos que atendam às necessidades da população;
- IX – criar condições de mobilidade para pedestres e ciclistas e, também, de acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- X – tornar o transporte coletivo atrativo em relação ao transporte individual motorizado;
- XI – reduzir as dificuldades de deslocamento na cidade, promovendo novas interligações e a integração do sistema viário;
- XII – resguardar a integridade e a continuidade da malha viária municipal, através do controle de sua ampliação, priorizando as necessidades coletivas sobre os interesses privados;
- XIII – fomentar os estudos de viabilidade de implantação do transporte hidroviário, do ferroviário e de outros modais e a articulação deles com o sistema existente de transporte;
- XIV – articular, no nível da Região Metropolitana de Aracaju, o planejamento do sistema viário, priorizando o transporte coletivo e não motorizado, mantendo a autonomia municipal das vias.

Seção XI – Da Política Municipal de Infraestrutura

Subseção I – Das Disposições Gerais

Art. 44 A Política Municipal de Infraestrutura consiste na regulação do funcionamento e sua interação com a cidade dos seguintes serviços públicos urbanos:

- I – abastecimento de água e rede de esgoto;
- II – abastecimento de gás;
- III – rede de fornecimento de energia elétrica;
- IV – rede de iluminação pública;
- V – rede de telecomunicação;
- VI – rede de dados e fibra ótica;
- VII – rede de drenagem e elementos associados;
- VIII – outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

Art. 45 São objetivos da Política Municipal de Infraestrutura:

- I – racionalizar a ocupação e a utilização da infraestrutura instalada e por instalar;
- II – garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e dos serviços de infraestrutura urbana;
- III – compatibilizar a implantação e manutenção da infraestrutura dos serviços públicos com as diretrizes do zoneamento do Município;
- IV – incentivar a pesquisa e o desenvolvimento de novas tecnologias, buscando otimizar o uso dos recursos dos sistemas de infraestrutura urbana e dos serviços de utilidade pública, garantindo um ambiente equilibrado e sustentável;
- V – promover a gestão integrada da infraestrutura e o uso racional do solo, do subsolo e do espaço aéreo urbano, garantindo o compartilhamento das redes não emissoras de radiação,



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

coordenando ações com concessionários e prestadores de serviços e assegurando a preservação das condições ambientais urbanas;

VI – estabelecer mecanismos de gestão entre Município, Estado e União para serviços de interesse comum, tais como abastecimento de água, tratamento de esgotos, destinação final de resíduos sólidos, fornecimento de gás, fibra ótica, energia e telefonia;

VII – cadastrar infraestruturas que utilizam o solo, o subsolo e o espaço aéreo, mantendo sempre atualizadas as informações junto ao Subsistema de Informações Integrado de Infraestrutura Urbana – SIU.

Art. 46 São diretrizes para a Política Municipal de Infraestrutura:

I – promoção da articulação com o Estado e os Municípios da Região Metropolitana para a solução das questões relativas a serviços públicos urbanos de alcance metropolitano;

II – promoção da melhoria no acesso à infraestrutura urbana e aos serviços de utilidade pública correspondentes;

III – racionalização da ocupação e da utilização da infraestrutura instalada e por instalar, garantindo o compartilhamento e evitando a duplicação de equipamentos;

IV – promoção da preservação do solo e do lençol freático, realizando as obras e a manutenção necessárias para a devida separação das redes de esgotamento sanitário e de drenagem pluvial;

V – promoção da instalação e manutenção dos equipamentos de infraestrutura e dos serviços de utilidade pública, garantindo o menor incômodo possível aos moradores e usuários do local, bem como exigindo a reparação de vias, calçadas e logradouros públicos;

VI – proibição da deposição de materiais poluentes ou perigosos no solo e no subsolo e promoção de ações que visem a preservar o meio ambiente;

VII – cadastramento das redes próprias e estabelecimento de mecanismos que obriguem o cadastramento de redes por concessionárias de água, esgoto, gás, telefone, energia elétrica, cabos e demais redes que utilizam o solo, o subsolo ou o espaço aéreo, mantendo banco de dados atualizado sobre elas, sempre fornecendo ao órgão municipal competente de forma contínua e permanente;

VIII – concessão, de forma integrada e planejada, de instrumentos de prevenção, minimização e gerenciamento de enchentes e deslizamentos de encostas do Município;

IX – promoção da recuperação e valorização do uso adequado de corpos d'água com ações que priorizem o equacionamento de situações que envolvam riscos à vida;

X – promoção do desenvolvimento e da adoção de novas tecnologias seguras e ambientalmente adequadas de saneamento básico e serviços públicos;

XI – utilização de todos os recursos da tecnologia da informação na disponibilização de serviços públicos, permitindo maior interação com o cidadão;

XII – implantação e estímulo a programas de coleta seletiva e reciclagem, preferencialmente em parceria com grupos de catadores organizados em cooperativas, com associações de bairros, condomínios, organizações não governamentais e escolas;

XIII – implantação de pontos de entrega voluntária de lixo reciclável ou Ecopontos em locais estratégicos definidos no território municipal;

XIV – desenvolvimento de alternativas de reutilização da água para usos que não requeiram padrões de potabilidade, criando instrumento de estímulo para edificações em geral para a implantação de instalações para reuso de água para fins não potáveis.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

XV – promoção da distribuição espacial equilibrada e apropriação socialmente justa da infraestrutura e dos serviços de utilidade pública;

XVI – salvaguarda do investimento em infraestrutura;

Parágrafo único. As instalações para reuso da água devem compor sistema independente de armazenamento e distribuição, atendidas as exigências técnicas e sanitárias necessárias.

Art. 47 Os projetos e obras de reforma, expansão ou remanejamento das redes e equipamentos de energia, gás, comunicação, dados e fibra ótica deverão apresentar cronograma de obras e ter prévia aprovação do Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§1º. A preferência na localização de redes e equipamentos de energia, gás e comunicação será da Prefeitura, que deverá ser consultada oficialmente pelas concessionárias responsáveis e emitir o respectivo parecer de aprovação.

§2º. Em caso de inobservância da preferência aludida no parágrafo anterior, a administração municipal poderá determinar o remanejamento das instalações, sem custos para o Município.

Subseção II – Da Energia e da Iluminação Pública

Art. 48 São diretrizes específicas para a Energia e Iluminação Pública:

I – promoção da justa distribuição do abastecimento de energia para consumo;

II – estímulo à produção e à utilização de energia sustentável;

III – modernização e busca de maior eficiência da rede de iluminação pública, com ampliação da cobertura e utilização de tecnologias mais eficientes e ambientalmente sustentáveis;

IV – redução do prazo de atendimento das demandas;

V – promoção de programa de incentivo ao uso consciente de energia;

VI – priorização da instalação da rede elétrica e de iluminação pública em galerias técnicas no subsolo urbano;

VII – implementação de planos de manutenção corretiva e preventiva;

VIII – elaboração do cadastro da rede de iluminação pública do Município;

IX – criação de um programa para aprimorar a iluminação em pontos turísticos, monumentos, obras e edificações culturais e históricas;

Art. 49 O Poder Público Municipal deverá elaborar seu Plano Municipal de Iluminação Pública, revisando-o a cada 4 (quatro) anos.

Subseção III – Da Política Municipal de Saneamento Básico

Art. 50 São diretrizes da Política Municipal de Saneamento Básico:

I – universalização gradativa do acesso aos serviços de saneamento básico em todo o território municipal;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

- II – promoção do abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais, com seus respectivos instrumentos de medição, incluindo os sistemas isolados;
- III – promoção da coleta, do tratamento e da disposição final adequados dos esgotos, desde as ligações prediais até o lançamento do efluente final no meio ambiente;
- IV – procedimento ao manejo das águas pluviais, compreendendo do transporte à retenção, à absorção e ao escoamento;
- V – gerenciamento da correta disposição dos resíduos sólidos, inclusive da coleta seletiva, da varrição e limpeza de logradouros e vias públicas.
- VI – incentivo a parcerias públicas com empresa concessionária de água e esgoto ou com instituições responsáveis pelos serviços para complementação ou ativação das redes de distribuição de água e implementação de redes de coleta e tratamento de esgotos;
- VII – condicionamento da ocupação e do adensamento populacionais à prévia solução dos problemas de saneamento básico.

Art. 51 Admitem-se, mediante aprovação do Órgão Municipal de Parcelamento e Licenciamento de Obras, redes públicas de saneamento básico localizadas em porção interna de condomínios, observado o seguinte:

- I – o projeto aprovado definirá uma faixa não edificante de, no mínimo, 5 (cinco) metros de cada lado ao longo das redes, a partir do eixo projetado;
- II – o empreendedor, por ocasião da incorporação, concederá o direito real de servidão e acesso das instalações à concessionária;
- III – toda a infraestrutura será doada ao Município.

Art. 52 Ficam definidas como ações prioritárias para o serviço de abastecimento de água:

- I – realizar obras estruturadoras e ampliar permanentemente a oferta necessária para promover o atendimento à população do Município;
- II – definir mecanismos de controle operacional para promover a eficácia e eficiência dos serviços, através de lei específica;
- III – definir metas para redução das perdas de água e de programa de reutilização da água servida, bem como da utilização da água pluvial para uso doméstico não potável;
- IV – divulgar periodicamente, pela concessionária, os dados e indicadores referentes ao sistema de abastecimento de água no Município;
- V – articular a expansão das redes de abastecimento com as ações de urbanização e regularização fundiária nos núcleos urbanos informais;
- VI – realizar campanhas de educação e de ações técnicas específicas para conscientização da população face à necessidade de reduzir o consumo e racionalizar o uso da água;
- VII – articular com outros municípios e outras instâncias de governo política conjunta de preservação dos mananciais de abastecimento de água.

Art. 53 A concessionária do serviço de abastecimento de água tem o dever de elaborar e entregar ao Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- I – estudos para a ampliação das redes de distribuição e implantação de linhas, em paralelo às existentes;
- II – relatórios semestrais de acompanhamento dos serviços prestados no que tange aos seguintes aspectos:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

- a) cobertura das redes de distribuição; demanda de serviços de manutenção na rede de distribuição e ligações domiciliares; e eficiência do atendimento a essas demandas;
- b) regularidade na frequência do abastecimento de todas as áreas da cidade; identificação das causas dos problemas nas áreas críticas, para sua correção; e qualidade da água distribuída, conforme parâmetros estabelecidos na legislação federal, indicando o padrão de potabilidade da água para consumo humano; realização de análises da água, no mínimo três vezes ao ano, para confrontá-las com os dados fornecidos pela concessionária.

Art. 54 No licenciamento de edificações, será exigida a medição de consumo de água mediante hidrômetros individuais.

Art. 55 O serviço público de esgotamento sanitário abrange a coleta e o tratamento das águas residuais formadas pelo esgoto doméstico, pelo esgoto industrial e pelas águas de infiltração.

Art. 56 Ficam definidas como ações prioritárias para o serviço de esgotamento sanitário:

- I – universalizar a coleta e o tratamento de esgoto;
- II – implantar rede de esgoto nas áreas que não dispõem desses serviços, especialmente naquelas servidas por fossas rudimentares e fossas sépticas, cujos esgotos são lançados na rede pluvial ou *in natura*;
- III – implantar esgotos nas áreas desprovidas de redes, especialmente naquelas servidas por fossas rudimentares, cujos esgotos são lançados na rede pluvial;
- IV – eliminar os lançamentos de esgotos *in natura* nos cursos d'água e no sistema de drenagem e de coleta de águas pluviais, contribuindo para a recuperação de rios e córregos;
- V – implantar novos módulos de Tratamento de Esgotos em áreas a serem indicadas no Plano Municipal de Saneamento Básico;
- VI – determinar aos responsáveis a interligação de suas instalações, independentemente do tipo de uso, ao sistema geral de esgotamento sanitário;
- VII – implantar sistemas de esgotamento sanitário, priorizando o atendimento às áreas de vulnerabilidade socioambiental e de alta densidade populacional;
- VIII – cadastrar e manter atualizadas as informações técnicas e locacionais das redes de coleta de esgoto existentes;
- IX – articular a expansão das redes de esgotamento sanitário às ações de urbanização e regularização fundiária nos núcleos urbanos informais;
- X – realizar investimentos visando à interrupção de qualquer contato direto dos habitantes da cidade com os esgotos no meio onde permanecem ou transitam;
- XI – estimular o reuso de águas cinzas e outras tecnologias sustentáveis e aceitas por legislação ambiental que promovam a redução de efluentes lançados em rede pública;
- XII – exigir programa de controle e tratamento especial de efluentes dos empreendimentos potencialmente geradores de cargas poluidoras;
- XIII – promover a manutenção plena das unidades operacionais dos sistemas de esgotamento sanitário do Município.
- XIV – exigir tratamento dos efluentes de esgotamento sanitário previamente ao lançamento deles nos corpos hídricos receptores, de acordo com o estabelecido pelas leis vigentes e



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

pelas normas da concessionária, garantindo a proteção da saúde humana e dos ecossistemas;

Art. 57 Os parcelamentos, em especial localizados na Zona de Adensamento Controlado e na Zona de Adensamento Restrito, devem prever a execução e a instalação de sistema próprio de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, de acordo com os padrões necessários, possibilitando ligações, quando couber, ao sistema público, conforme exigências do Órgão Municipal do Meio Ambiente.

Parágrafo único. o disposto neste artigo somente se aplica em áreas sem a implantação da rede pública de esgotamento sanitário devidamente instalada e interligada, válida até o momento de sua instalação.

Art. 58 A drenagem e o manejo de águas pluviais orientam-se segundo as diretrizes do Plano Municipal de Saneamento Básico.

Parágrafo único. O Município poderá formar consórcios públicos visando à realização conjunta de ações de controle e monitoramento da macrodrenagem das águas pluviais.

Art. 59 As diretrizes gerais para a drenagem e o manejo de águas pluviais são:

- I – atualização de mapeamento e cartografia georreferenciados dos elementos de micro e macrodrenagem, incluindo canais naturais e artificiais e galerias do Município;
- II – atualização de mapeamento e cartografia georreferenciados das áreas de risco de inundações e enchentes;
- III – realização de limpeza periódica de canais, galerias, reservatórios e demais elementos do sistema de drenagem;
- IV – adoção, sempre que possível, de piso drenante nas pavimentações de passeios de pedestres, respeitando as normas de acessibilidade;
- V – investimento na melhoria das calhas fluviais e na recuperação dos sistemas de macro e microdrenagem existentes;
- VI – atualização de dotações orçamentárias suficientes para os serviços de implantação e manutenção da rede de canais e galerias de drenagem;
- VII – demarcação e declaração de utilidade pública nas áreas para construção da rede de macrodrenagem;
- VIII – elaboração de projetos técnicos de sistema de drenagem para escoamento das águas pluviais, previamente à pavimentação, de modo a minimizar ou eliminar a ocorrência de alagamentos.

Art. 60 No Loteamento e na edificação em lotes com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), o proprietário ou empreendedor deverá apresentar projeto específico de absorção ou retenção de águas pluviais de pelo menos 50% (cinquenta por cento) da vazão total, priorizando o reuso de água, de modo a promover o equilíbrio do sistema e evitar problemas de absorção e drenagem.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 61 O lançamento dos excedentes da drenagem pluvial deverá ser direcionado para a rede existente mais próxima do terreno.

Art. 62 As cotas de implantação das edificações deverão estar preferencialmente a 40cm (quarenta centímetros), no mínimo, acima da cota do eixo da via limítrofe ao terreno, à exceção dos núcleos urbanos existentes na data da publicação deste Plano Diretor e observadas as limitações relacionadas à acessibilidade nos passeios públicos.

Parágrafo único. O acesso à diferença de nível prevista no *caput* do artigo não pode interferir na acessibilidade da calçada lindeira ao imóvel, devendo ser resolvido na porção interna do lote.

Art. 63 Ficam definidas como ações prioritárias no manejo das águas pluviais:

I – implantar o Plano de Manejo de Águas Pluviais, base para o planejamento das ações referentes à gestão de manejo dos corpos hídricos e redes de drenagem municipais, bem como revisões periódicas a cada 10 (dez) anos das ações nele definidas;

II – priorizar a manutenção das faixas não edificantes ao longo de cursos d'água municipais;

III – incentivar o uso de dispositivos e novas tecnologias sustentáveis para ampliar a capacidade de absorção pluvial de imóveis públicos e privados que possuam grandes áreas de recepção e captação de águas pluviais, visando a reduzir a sobrecarga no sistema de drenagem urbana e mitigar enchentes;

IV – definir usos do solo compatíveis com as áreas ao longo das linhas naturais de drenagem, tais como parques lineares, área de recreação e lazer, hortas comunitárias, priorizando a manutenção da vegetação nativa;

V – definir áreas saturadas quanto à capacidade de escoamento pluvial.

Subseção IV – Da Limpeza Urbana e do Manejo de Resíduos Sólidos

Art. 64 A Limpeza Urbana e o Manejo de Resíduos Sólidos orientam-se segundo as diretrizes específicas do Plano Municipal de Saneamento Básico e o modelo de Limpeza Urbana já operado pelo Município.

Art. 65 O Poder Executivo Municipal deve assegurar a adequada prestação dos serviços de limpeza urbana e implementar o sistema de coleta seletiva dos resíduos sólidos, assim como a destinação final ambientalmente adequada.

Art. 66 São diretrizes gerais da Limpeza Urbana e do Manejo de Resíduos Sólidos:

I – implementação da gestão eficiente e eficaz do sistema de limpeza urbana, garantindo a prestação dos serviços essenciais à totalidade da população, o tratamento e a disposição final ambientalmente adequados dos resíduos remanescentes;

II – minimização da quantidade de resíduos sólidos por meio da redução da geração excessiva, da reutilização, da reciclagem e da implementação da logística reversa;

III – coibição da disposição inadequada de resíduos sólidos;

IV – estímulo ao uso, ao reuso e à reciclagem de resíduos, em especial o reaproveitamento de resíduos inertes da construção civil;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

V – eliminação dos vazadouros a céu aberto para a disposição final do lixo, substituindo-os por aterros sanitários ou solução técnica equivalente;

VI – implantação de medidas adequadas para o manejo dos resíduos sólidos produzidos pelas unidades prestadoras de serviços de saúde, bem como dos resíduos de natureza tóxica, radioativa, corrosiva ou contaminante;

Art. 67 O Poder Executivo Municipal poderá celebrar convênios com Municípios da Região Metropolitana visando à execução de atividades conjuntas de limpeza urbana ou à promoção de cooperação técnica e apoio logístico nos serviços afetos à limpeza urbana.

Capítulo III – Dos Planos Municipais Setoriais

Art. 68 Incumbe ao Poder Executivo, por meio de seus órgãos e suas secretarias, elaborar os planos, programas, projetos, sistemas e estudos previstos neste Plano Diretor, mediante Decreto, respeitando as seguintes regras de participação popular:

I – consulta pública, mediante a rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 15 (quinze) dias, para ampla participação popular, quando serão colhidas as contribuições de todos os cidadãos e das entidades interessadas;

II – realização de uma audiência pública que contemplará a exposição técnica pelo órgão competente, a partir da incorporação das contribuições estabelecidas no inciso anterior;

III – publicação no órgão de imprensa do Município.

Art. 69 O Poder Executivo Municipal deverá elaborar estudos visando a determinar, se assim entender eficiente, a criação, a extinção ou a fusão de Fundos Municipais para a persecução dos objetivos e diretrizes determinados neste Plano Diretor.

Título III – Do Sistema Municipal de Planejamento de Gestão Urbana

Capítulo I – Da Estrutura

Art. 70 O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana – SMPG – é composto pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Será integrado por:

I – Subsistema Municipal de Informações Urbanas – SIU;

II – Subsistema Municipal de Monitoramento e Controle do Plano Diretor – SMC.

Parágrafo único. As atribuições e competências dos órgãos referidos no *caput*, bem como as regras de funcionamento dos subsistemas definidos em seus incisos, serão definidos em regulamento complementar a este Plano Diretor.

Capítulo II – Do Subsistema de Informações Urbanas



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 71 O Subsistema de Informações Urbanas – SIU, vinculado ao Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano, tem a finalidade de centralizar informações e acompanhar o desenvolvimento e as transformações ocorridos no âmbito do território municipal.

Art. 72 O SIU aglutinará informações sobre:

I – a malha viária do Município existente e projetada, o sistema de transporte coletivo, o trânsito e o tráfego;

II – as condições de uso e ocupação do solo, através das informações do Cadastro Imobiliário e de outros similares;

III – os aspectos demográficos e as condições socioeconômicas do Município, através das informações do IBGE ou de pesquisas próprias;

IV – as condições dos serviços de infraestrutura urbana e dos serviços e equipamentos comunitários;

V – as condições de atendimento às demandas de educação, saúde, lazer e habitação;

VI – as áreas de risco existentes no município;

VII – os bens públicos;

VIII – as organizações sociais;

IX – a transferência do direito de construir operações urbanas, consórcios imobiliários, operações de interesse social e outros instrumentos da gestão urbana;

X – o cadastro dos contemplados com a regularização fundiária;

XI – o Sistema de Informações Ambientais;

XII – os bens imóveis tombados e declarados como interesse cultural.

Parágrafo único. As informações do SIU serão referenciadas a uma base cartográfica única e com permanente atualização.

Capítulo III – Do Subsistema de Monitoramento e Controle do Plano Diretor

Art. 73 O Subsistema de Monitoramento do Plano Diretor – SMC, vinculado ao Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano, tem como função concentrar informações e acompanhar e avaliar o desenvolvimento urbano municipal a partir da implementação das diretrizes e dos objetivos deste Plano Diretor.

Art. 74 São diretrizes do SMC:

I – fornecer, através do monitoramento, informações necessárias às futuras adaptações ou revisões do Plano Diretor, de forma a contribuir para a melhoria da gestão municipal;

II – promover a publicidade das informações monitoradas, permitindo maior controle social e participação efetiva da população na gestão democrática da cidade.

§1º. O Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá definir e publicar regularmente indicadores de monitoramento e avaliação.

§2º. Os indicadores de monitoramento e avaliação deverão contemplar as diferentes dimensões da avaliação de desempenho das políticas públicas apontadas neste Plano Diretor



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 75 Todos os órgãos da Administração Municipal direta e indireta deverão fornecer periodicamente ao Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano os dados necessários ao SMPD, que também irão compor os indicadores de monitoramento.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal poderá celebrar contratos, convênios, acordos ou outros ajustes com os órgãos e entes públicos, em todas as esferas de governo, e com o setor privado, visando à obtenção de dados e informações e à construção de estudos e relatórios de divulgação dos índices de monitoramento.

TÍTULO IV – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA

Capítulo I – Dos Objetivos e Diretrizes

Art. 76 A Estruturação Urbana tem como objetivo geral regular e ordenar a ocupação da cidade e suas relações metropolitanas, tendo como diretrizes:

I – consolidar o crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, do sistema público de transporte e outros serviços públicos municipais, valorizando os aspectos econômicos, sociais e ambientais;

II – priorizar os investimentos públicos e os serviços de infraestrutura urbana nas regiões adensadas, nas de incentivo ao maior adensamento e nas de interesse social, otimizando a capacidade instalada e proporcionando a redução de custos e de tempo de deslocamento;

III – incentivar a implantação de equipamentos comunitários que permitam centralidades de integração social, convívio e desenvolvimento social;

IV – incentivar construções nos vazios urbanos, dotados de serviços de infraestrutura urbana, objetivando a amarração do tecido urbano;

V – estimular a interação social em espaços abertos, parques e praças, promovendo o esporte, a cultura e o lazer;

VI – requalificar o centro da cidade, estimulando o uso misto, com a convivência de residências, atividades econômicas e de lazer;

VII – fortalecer a legibilidade da cidade por meio da valorização de seus elementos referenciais, de suas características preexistentes e dos potenciais Corredores de Vitalidade Urbana e áreas de vitalidade urbana;

VIII – aprimorar o sistema de fiscalização do uso e ocupação do solo urbano, integrando ações dos órgãos municipais no que se refere a construções, atividades instaladas, assentamentos irregulares, espaços e imóveis municipais;

IX – incentivar e promover ações para regularização ou adequação das construções irregulares;

X – hierarquizar o sistema viário, considerando as extensões e os tipos de ligações promovidos pelas vias, estabelecendo as categorias e os respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo, de forma a propiciar o melhor deslocamento de pedestres e veículos, atendendo às necessidades da população e do sistema de transporte coletivo, individual e de bens;

XI – consolidar e ampliar áreas de uso preferencial ou exclusivo de pedestres;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

XII – desenvolver a integração metropolitana através da articulação política com os municípios limítrofes a Aracaju.

Capítulo II – Do Zoneamento

Seção I – Do Macrozoneamento

Art. 77 O território da cidade fica ordenado em duas Macrozonas:

- I – Macrozona de Conservação e Proteção Ambiental;
- II – Macrozona de Ocupação Urbana.

Parágrafo único. A localização e os limites das Macrozonas, Zonas e Subzonas são os estabelecidas no Anexos II e III.

Art. 78 A Macrozona de Ocupação Urbana divide o território nas seguintes zonas de urbanização:

- I – Zona de Adensamento Preferencial – ZAP;
- II – Zona de Adensamento Básico – ZAB;
- III – Zona de Adensamento Controlado – ZAC;
- IV – Zona de Adensamento Restrito – ZAR.

Art. 79 Constituem diretrizes comuns a todas as Zonas da cidade:

- I – orientação e intensificação da ocupação, do adensamento e da diversificação do uso do solo, de forma a possibilitar um maior aproveitamento dos investimentos públicos em infraestrutura urbana e equipamentos comunitários;
- II – conjugação dos investimentos municipais na implantação de infraestrutura urbana e na prestação de serviços públicos com recursos oriundos de outras esferas de governo e do setor privado beneficiado;
- III – incentivo à diversificação de usos, visando a evitar ociosidade do espaço urbano fora dos horários comerciais;
- IV – estímulo à disponibilidade de vagas de estacionamento fora do espaço público;
- V – intensificação do aumento de áreas verdes e da arborização ao longo do sistema viário, tendo em vista a melhoria da qualidade ambiental;
- VI – implementação de instrumentos de indução do uso e ocupação do solo para o cumprimento da função social da propriedade.

Seção II – Da Zona de Adensamento Preferencial

Art. 80 A Zona de Adensamento Preferencial – ZAP – corresponde à porção do território da cidade com maior infraestrutura instalada e potencial de uso e ocupação.

Art. 81 A ZAP divide-se em quatro Subzonas, identificadas no Anexos II e III.

Art. 82 Constituem diretrizes especiais de urbanização na ZAP:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

I – promoção e estímulo à ocupação de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados;

II – incentivo a operações urbanas consorciadas;

III – indução á revitalização de áreas com valor histórico.

Seção III – Zonas de Adensamento Básico

Art. 83 A Zona de Adensamento Básico – ZAB – corresponde à parcela da cidade que apresenta condições de urbanização, com necessidade mínima ou pontual de implantação de infraestrutura ou de serviços urbanos.

Art. 84 A ZAB divide-se em cinco Subzonas, identificadas nos Anexos II e III.

Art. 85 Constituem diretrizes especiais de urbanização na ZAB:

I – possibilitar o uso e a ocupação do solo de forma dirigida, a fim de melhor aproveitar os investimentos públicos em infraestrutura urbana e serviços públicos;

II – adotar mecanismos destinados a melhorar as condições de mobilidade urbana, em especial nos pontos de recorrente congestionamento, ocasionado pela imperfeição da malha viária ou pela concentração de equipamentos geradores de tráfego.

Seção IV – Da Zona de Adensamento Controlado

Art. 86 A Zona de Adensamento Controlado – ZAC – corresponde à parcela da cidade com déficit de infraestrutura urbana e de serviços públicos e cuja ocupação necessita de maiores esforços de investimentos públicos e de preservação ambiental.

Art. 87 A ZAC divide-se em duas Subzonas, identificadas no Anexos II e III.

Art. 88 Constitui diretriz especial da ZAC a restrição do uso e da ocupação urbana, condicionando-os à implantação de infraestrutura mínima, por meio da conjugação de investimentos públicos e privados, visando a atender a parâmetros graduais aceitáveis de infraestrutura e mobilidade.

Seção V – Da Zona de Adensamento Restrito

Art. 89 A Zona de Adensamento Restrito – ZAR – corresponde à parcela da cidade com potencial de ocupação e adensamento, padrão atual de ocupação disperso e descontínuo, com elevado déficit de infraestrutura urbana e de serviços públicos, áreas com fragilidade ambiental e alta incidência de glebas e terrenos não utilizados ou subutilizados.

Art. 90 A ZAR divide-se em duas Subzonas, identificadas no Anexos II e III.

Art. 91 Constituem diretrizes especiais da ZAR o estabelecimento de requisitos para o uso e a ocupação urbana, condicionando-os à implantação de infraestrutura mínima, por meio de



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

investimentos preponderantemente privados, visando a atender a parâmetros graduais aceitáveis de infraestrutura e mobilidade e ainda:

- I – coibir a implantação, o uso e a ocupação do solo em áreas destinadas a serviços de infraestrutura urbana, como vias públicas e canais de drenagem projetados;
- II – evitar a fragmentação do tecido urbano;
- III – harmonizar a ocupação urbana com as diretrizes do Plano Municipal de Macrodrenagem;
- IV – incentivar o uso misto de comércio e serviços às margens da Rodovia dos Náufragos e da Avenida Melício Machado.

Art. 92 Na ZAR e na ZAC, quando os investimentos em infraestrutura urbana se derem às expensas do empreendedor, do proprietário ou do interessado, admite-se que a execução daqueles ocorra concomitantemente à execução da obra licenciada, observadas estas regras:

- I – o proprietário deve doar à municipalidade a infraestrutura a ser implantada e oferecer garantia de sua implantação;
- II – o proprietário deve proceder ao licenciamento ambiental das obras e dos serviços de infraestrutura;
- III – a infraestrutura urbana deve estar concluída antes da expedição do habite-se ou do ato equivalente.

Seção VI – Das Áreas com Diretrizes Especiais

Art. 93 As Áreas de Diretrizes Especiais – ADE – constituem um subsistema de qualquer das Zonas estabelecidas nas seções anteriores, cujas características e destinação exijam regras específicas de uso e ocupação do solo, aplicando-se, no que não contrariar esse regime especial, as demais regras definidas para a Zona e a Subzona em que se situarem.

Art. 94 As Áreas de Diretrizes Especiais classificam-se em:

- I – Áreas de Interesse Ambiental – AIA;
- II – Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;
- III – Áreas de Interesse Urbanístico – AIU;
- IV – Área Especial de Proteção do Aeroporto – AESPA.

§1º. As áreas de que trata o *caput* deste artigo são aquelas delimitadas nos Anexos V a XI deste Plano Diretor.

§2º. A criação de novas Áreas de Diretrizes Especiais e de seus respectivos parâmetros urbanísticos, bem como a alteração das existentes, deverão ser propostas pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, e encaminhadas ao Chefe do Poder Executivo para que sejam aprovadas mediante lei.

Subseção I – Áreas de Interesse Ambiental



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 95 As Áreas de Interesse Ambiental – AIA – são destinadas à conservação ambiental e à proteção dos ecossistemas naturais, de serviços ambientais, das funções hidrológicas naturais e de drenagem, das paisagens notáveis, das áreas de risco ambiental atingidas por fenômenos geológicos e geotécnicos naturais ou induzidos.

Parágrafo único. As Áreas de Interesse Ambiental constituem-se em Áreas de Preservação Permanente e Unidades de Conservação, seus critérios de ocupação estão delimitados nos Anexos VII e VIII.

Art. 96 São objetivos especiais das AIA assegurar o equilíbrio ambiental dos ecossistemas naturais e a qualidade socioambiental da cidade.

Parágrafo único. O Poder Público deverá:

I – Garantir a proteção e a manutenção das AIA pelo exercício da fiscalização e do Licenciamento Ambiental, quando couber, realizadas pelo Órgão Municipal de Meio ambiente;

II – Criar e aprimorar instrumentos compensatórios e mitigatórios a quem se dispuser a assumir encargos da conservação ambiental.

Subseção II – Áreas Especiais de Interesse Social

Art. 97 Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS – são a parcela de área urbana caracterizada preponderantemente pela destinação a projetos de habitação por pessoas de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo e regularização fundiária.

Art. 98 As Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS – subdividem-se em três espécies e se encontram delimitadas nos Anexos IX e X desta Lei, a saber:

I – Áreas Especiais de Interesse Social 1 – AEIS 1, compostas por núcleos urbanos informais com ocupação irregular, em áreas públicas ou privadas, constituídos por população de baixa renda, precários do ponto de vista urbanístico e habitacional;

II – Áreas Especiais de Interesse Social 2 – AEIS 2, compostas por loteamentos clandestinos e irregulares, inclusive empreendimentos habitacionais, públicos ou privados.

III – Áreas Especiais de Interesse Social 3 – AEIS 3, compostas por glebas ou lotes, subutilizados ou não utilizados, que se mostrem tecnicamente adequados à implantação de programas habitacionais do Município, bem como edificações, subutilizadas, não utilizadas ou deterioradas, localizadas em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover habitação de interesse social.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 99 O uso e a ocupação do solo na AEIS serão preponderantemente destinados à construção de habitações de interesse social, para famílias de baixa renda, e de equipamentos públicos comunitários.

§1º. Admite-se o uso misto, com o objetivo de auxiliar na melhoria da qualidade de renda da população residente, observando a classificação de usos não incômodos, previstos neste Plano Diretor e em legislação complementar.

§2º. A adoção do uso misto deve ocorrer com limitações, de modo a não excluir ou estimular a especulação imobiliária ou o afastamento do uso residencial para famílias de baixa renda.

Art. 100 Qualquer parcelamento do solo na AEIS deverá observar estes parâmetros:

I – Na AEIS 1 e na AEIS 2, a área máxima de lote é de 200m² (duzentos metros quadrados).

II – Na AEIS 3, a área mínima do lote é de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a área máxima é de 200m² (duzentos metros quadrados).

Art. 101 Fica vedado o remembramento de lotes nas AEIS 1, 2 e 3, exceto para a implantação de equipamentos comunitários ou de interesse público, assim definido pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 102 Lei especial disporá sobre hipótese de isenção imposto de transmissão sobre bens *inter vivos* na alienação de imóvel destinado à habitação de interesse social.

Art. 103 Visando a estimular o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social, o Município deve confeccionar e manter atualizado o Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Subseção III – Áreas de Interesse Urbanístico

Art. 104 Consideram-se Áreas de Interesse Urbanístico – AIU – as frações do território municipal que, em razão de sua singularidade histórica, constituem marcos de referência para a memória e a dinâmica da cidade.

Parágrafo único. As áreas descritas no *caput* e os critérios de ocupação ficam delimitadas nos Anexos V e VI desta Lei.

Art. 105 São diretrizes das Áreas de Interesse Urbanístico:

I – promoção da qualidade dos espaços públicos;

II – incentivo a vocações diferenciadas daquelas existentes na paisagem já edificada;

III – estímulo à realização de parcerias público-privadas para construção e manutenção física dos espaços públicos.

Subseção IV – Da Área Especial de Segurança e Proteção do Aeroporto



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 106 Consideram-se Área Especial de Segurança e Proteção do Aeroporto – AESPA – as frações do território municipal situadas na projeção do perímetro do cone de aproximação, pousos e decolagens do aeroporto.

Parágrafo único. As áreas descritas no *caput* e os respectivos critérios de ocupação ficam delimitados conforme estabelecido no Anexo XI desta Lei.

Art. 107 A altura máxima das edificações na AESPA fica vinculada às disposições deste Plano Diretor e da legislação federal aplicável, em especial quanto a ruídos e ao cone aéreo de aproximação.

Seção VII – Das Áreas de Vulnerabilidade Ambiental

Subseção I – Das Disposições Gerais

Art. 108 As Áreas de Vulnerabilidade Ambiental – AVA – têm a função primária de promover a conservação de ambientes naturais frágeis, importantes para o equilíbrio ambiental e para a contenção e a prevenção de riscos ambientais e geológicos.

Subseção II – Das Áreas de Risco

Art. 109 Áreas de Risco são aquelas mais suscetíveis a eventos da natureza, como:

I – inundações;

II – fenômenos de erosão ou de assoreamento;

III – deslizamentos em decorrência da inclinação ou da natureza do solo.

Parágrafo único. As áreas descritas no *caput* serão catalogadas pelo Órgão Municipal de Defesa Civil, devendo tais informações constar do Plano Municipal de Contingência, a que se dará a devida publicidade.

Art. 110 As áreas definidas no artigo anterior classificam-se em:

I – áreas de risco potencial, quando se tratar de imóveis não ocupados, com riscos de inundação, erosão ou assoreamento de encostas e deslizamentos em decorrência da inclinação ou da natureza do solo;

II – áreas de risco efetivo, quando se tratar de terrenos já parcelados, ocupados ou não, que venham a sofrer ou já tenham sofrido grandes modificações na paisagem natural, decorrentes de ações lesivas, praticadas pelo homem, ou em decorrência de fenômenos naturais.

Parágrafo único. Em caso de risco efetivo em terrenos ocupados, incumbem ao Órgão Municipal de Defesa Civil a definição e a adoção de medidas visando à incolumidade das pessoas direta ou potencialmente afetadas.

Art. 111 A movimentação de terra para a execução de obras de aterro, desaterro, bota fora e parcelamento, quando implicarem degradação ambiental ou qualquer tipo de



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

transformação de local classificado como área de risco, dependerá da análise prévia do Órgão Municipal de Defesa Civil.

Subseção III – Das Áreas Degradadas

Art. 112 Consideram-se Áreas Degradadas aquelas associadas a Áreas de Preservação Permanente e Unidades de Conservação que ainda apresentam potencial de recuperação das condições naturais semelhantes às do ecossistema ao qual se associam.

Parágrafo único. As áreas degradadas serão objeto de processos administrativos no Órgão Municipal de Meio Ambiente, devendo o autor da degradação recuperar a área ou compensar o dano causado.

Seção VIII – Da Zona Costeira

Art. 113 A zona costeira do município corresponde ao espaço geográfico de interação do ar, do mar e da terra, incluindo seus recursos renováveis ou não, abrangendo uma faixa marítima e uma faixa terrestre, nos termos e segundo os limites definidos em legislação federal.

Art. 114 O Órgão Municipal de Meio Ambiente deverá seguir a legislação vigente para a fiscalização e o monitoramento ambiental da Zona Costeira.

Seção IX – Das Paisagens Notáveis

Art. 115 São considerados Paisagens Notáveis os ambientes naturais ou edificados que guardam valores culturais, históricos e ecológicos.

Parágrafo único. As áreas descritas no *caput* e os respectivos critérios de ocupação ficam delimitados conforme estabelecido no Anexo XV desta Lei.

Art. 116 Nas áreas estratégicas para a visão panorâmica de paisagem, em virtude de sua localização, decorrente da cota altimétrica ou de outros fatores que possibilitem a apreciação das belezas paisagísticas, não serão permitidas edificações que venham a constituir barreiras, comprometer os ângulos visuais naturais ou que permitam sua descaracterização.

Capítulo III – Do Sistema Viário e da Mobilidade Urbana

Seção I – Das Regras quanto ao Sistema Viário

Art. 117 O planejamento do sistema viário tem por objetivo assegurar a circulação dos diversos tipos de modais de deslocamento, priorizando o transporte coletivo e o não



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

motorizado, estabelecendo para as vias condições de desempenho de suas funções, preservando as condições de escoamento previsto pela classificação e hierarquização.

Art. 118 Constituem diretrizes do Sistema Viário:

- I – estruturação de vias de circulação para pedestres, ciclistas, motoristas, motociclistas e outros;
- II – ordenação da paisagem urbana, da informação ordenada e padronizada com interesse orientativo e de incentivo ao turismo;
- III – estudo sobre a necessidade da instalação de sinalização de trânsito, objetivando ordenar com segurança o tráfego de veículos e pedestres nas vias do município;
- IV – estabelecimento de áreas de estacionamento público ao longo das vias, de forma a agilizar o acesso e a mobilidade de usuários;
- V – implantação e manutenção de elementos de acessibilidade;
- VI – padronização das calçadas e caixas de rua, inclusive quanto aos tipos de pavimentação a serem empregados;
- VII – instalação de canteiros, serviços e mobiliários urbanos ao longo das vias, de forma compatibilizada;
- VIII – estabelecimento de locais e horários adequados e exclusivos para carga e descarga, embarques e estacionamento geral de veículos;
- IX – instalação de redes de infraestrutura, preferencialmente, subterrâneas.

Art. 119 O Sistema Viário compõe-se de vias urbanas, obedecendo à seguinte classificação:

I – Rede Principal:

a) Vias Arteriais I e II: aquelas destinadas à ligação de polos geradores de tráfego e à distribuição dos fluxos para as vias coletoras e locais, caracterizadas por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros;

II – Rede Secundária:

a) Vias Coletoras I, II e III: aquelas destinadas à coleta e distribuição do tráfego por bairros e à alimentação das vias arteriais;

b) Vias Locais: aquelas caracterizadas por interseções em nível, não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas;

III – Rede Especial:

a) Vias de Contenção Urbana I e II: aquelas destinadas ao controle de ocupação urbana como limite físico das áreas de preservação ambiental;

b) Vias de Calha de Ônibus: aquelas destinadas ao trânsito exclusivo do transporte coletivo;

c) Vias e Áreas de Pedestre: aquelas destinadas à circulação exclusiva de pedestres;

d) Ciclovias: aquelas destinadas ao trânsito exclusivo de bicicletas.

e) Via interna de condomínio: aquelas caracterizadas por interseções em nível, não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local do condomínio.

§1º. As vias existentes e projetadas encontram-se mapeadas e classificadas nos Anexos XII, XII-A a XII-D.

§2º. Os polos geradores de tráfego, localizados na Rede Principal, deverão ter seus acessos mediante pistas de acumulação.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

§3º. Em núcleos urbanos informais ou ocupações irregulares, notadamente nas AEIS, permite-se ao Poder Público realizar melhorias no sistema viário, mesmo que a via, considerando as condições existentes e os limites físicos impostos pelo processo histórico de ocupação, não consiga atingir parâmetros de mobilidade deste Plano Diretor.

Art. 120 Novos projetos de construção de vias obedecerão obrigatoriamente ao disposto no Sistema de Classificação Viária a que se refere o artigo anterior, com perfis físicos do Sistema Viário, constante dos Anexos XII-A a XII-D desta Lei.

Art. 121 Os prolongamentos e reformas de vias existentes deverão, sempre que possível, seguir os perfis físicos do Sistema Viário, constante dos Anexos desta lei.

Art. 122 Os planos, programas e projetos públicos relativos ao sistema viário do Município deverão ser submetidos à apreciação do Órgão Municipal de Trânsito.

Art. 123 A arborização ao longo das vias públicas será efetuada a partir de projeto, submetido e aprovado pelo Órgão Municipal de Meio Ambiente, garantida a acessibilidade na circulação dos pedestres.

Art. 124 Na execução de novas vias, serão previstas faixas de servidão para a implantação das redes públicas de saneamento básico e outros serviços públicos, as quais preferencialmente serão localizadas no subsolo da pista de rolamento de veículos.

Parágrafo único. A implantação de infraestrutura de serviços em calçadas e ciclovias será excepcional e dependerá de projeto técnico que demonstre a inviabilidade de cumprir a regra do *caput*, aprovado pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano, observadas as regras de acessibilidade.

Art. 125 Os projetos de iluminação pública serão padronizados para toda a cidade e, preferencialmente, contribuirão, nos cálculos do fluxo luminoso, para a diferenciação da hierarquia das vias, de acordo com as normas da ABNT.

Parágrafo único. A implantação do posteamento da rede elétrica nas calçadas será analisada pelo Órgão Municipal de Parcelamento e Licenciamento de Obras para observar as regras de acessibilidade na circulação dos pedestres, atendendo às normas de acessibilidade.

Art. 126 Os passeios, como parte integrante do sistema viário público, serão, em caso de parcelamento, obrigatoriamente executados pelo loteador, em conjunto com a implantação de novas vias, garantindo as condições de continuidade, conforto e acessibilidade para a circulação de pedestres.

Parágrafo único. A construção de passeios onde não houver e sua adequação aos requisitos de mobilidade e acessibilidade e a obediência a outras exigências deste Plano Diretor, como



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

a eliminação ou o reposicionamento de barreiras, serão executadas às expensas de cada proprietário como condição para que sua propriedade atenda à função social.

Art. 127 É permitido o rebaixamento de guias de meio-fio destinado ao acesso de veículos, desde que garantido o acesso de pedestres às edificações conforme as normas de acessibilidade, não conflitantes com a circulação de veículos, e atendidas as seguintes exigências:

I – Será permitido o rebaixamento máximo de 60% (sessenta por cento) da testada dos lotes;
II – Ficam isentos lotes com testada inferior a 8m (oito metros), edificação residencial unifamiliar e conjunto de habitações agrupadas horizontalmente com frente e acesso para logradouro público;

III – Em casos de lotes de esquina, serão consideradas todas as testadas;

III – O acesso de veículos em lotes de esquina será locado, no mínimo, à distância de 5m (cinco metros), contados do ponto de interseção do prolongamento do alinhamento da via transversal;

§1º. Os lotes com configuração irregular, com edificações existentes e com acessos de veículos de grande porte, sendo inviável tecnicamente a aplicação deste artigo, serão encaminhados ao Órgão Municipal de Trânsito com circunscrição sobre a via para análise.

§2º. Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação deste artigo serão resolvidos pelo Órgão Municipal de Trânsito.

Art. 128 O número de vagas para estacionamento deverá atender ao disposto no Anexo XIII desta Lei.

§1º. Os empreendimentos classificados como polos geradores de tráfego, equipamento de impacto ou em que haja uso incômodo poderão ter o número mínimo de vagas obrigatório acrescido de acordo com critérios definidos pelo Órgão Municipal de Trânsito.

§2º. Visando à requalificação do Centro histórico e à redução de ociosidade fora dos horários comerciais, admitem-se o licenciamento de novas edificações ou a reforma ou a regularização das existentes, sem a previsão de vagas para estacionamentos.

§3º. Visando a induzir investimentos em Edifícios-garagem, notadamente no Centro da cidade e ao longo da ZAP 1, com melhorias na circulação das vias no entorno, o Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá autorizar a aprovação de projeto de construção com um ou mais dos seguintes incentivos:

I – dispensa da cobrança de outorga onerosa;

II – taxas de ocupação superiores às previstas para a Zona em que se situar o empreendimento;

III – área edificada superior ao coeficiente máximo permitido;

IV – exploração de comércio e serviços no térreo/mezanino;

V – ocupação parcial dos recuos e afastamentos.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

VI – redução de tributos ou taxas, a serem regulados mediante lei específica e complementar a este Plano Diretor.

§4º. A adoção dos instrumentos previstos no parágrafo anterior dependerá de estudos técnicos apresentados por ocasião do licenciamento, a serem analisados e aprovados pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§5º. Na ZAP 1, admitem-se construções de uso não residencial com até 1.000m² (mil metros quadrados) de área construída com vagas de estacionamento consideradas suficientes no que comportar a testada dos empreendimentos, respeitando os limites de rebaixamento de guias de meio-fio destinadas ao acesso de veículos, conforme citado no art. 127.

Seção II – Da Circulação de Bicicletas

Art. 129 O Órgão Municipal de Trânsito desenvolverá um Plano Municipal Ciclovitário, que elencará as ações voltadas à implantação da Política Municipal da Circulação de Bicicletas, tendo como referencial as diretrizes definidas neste Plano Diretor.

Art. 130 São diretrizes da Política Municipal de Circulação de bicicletas:

I – As infraestruturas dedicadas ao ciclista contemplam as ciclovias, as ciclofaixas, as ciclorrotas e as respectivas interseções com a infraestrutura viária não dedicada;

II – A implantação da infraestrutura ciclovitária deve buscar a formação de rede contínua, de implantação progressiva, de forma que não sejam implantados trechos isolados;

III – Os paraciclos e os bicicletários são equipamentos complementares importantes da infraestrutura para o ciclista e devem ser contemplados nos projetos de infraestrutura ciclovitária e de transportes públicos coletivos de média e alta capacidade;

IV – A arborização, a iluminação e a sinalização para ciclistas são partes obrigatórias e indispensáveis dos projetos de implantação, manutenção, requalificação e reconstrução de ciclofaixas e ciclovias, tanto para fins de contratação e desenvolvimento de projetos básicos e executivos quanto para contratação de serviços para execução das obras;

V – O projeto, a implantação, a requalificação e a reconstrução da infraestrutura ciclovitária devem atender às diretrizes e especificações do Manual Ciclovitário de Aracaju, a ser regulamentado.

Seção III - Das Passarelas

Art. 131 Passarela, para fins desta Lei, é a passagem suspensa sobre a via pública para a utilização de transeuntes.

Art. 132 Poderão ser construídas passarelas que interliguem áreas de domínio público ou privado, desde que obedecidas as exigências desta Seção, demonstradas em projeto técnico elaborado por profissional legalmente habilitado.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 133 O projeto de passarela será aprovado pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano, como requisito para requerer o alvará de construção inicial.

Art. 134 O projeto técnico da passarela deverá demonstrar:

- I – a justificativa para a construção da passarela;
- II – os impactos visual e de vizinhança decorrentes da edificação da ligação aérea;
- III – a atenção à privacidade dos imóveis contíguos ou no entorno da instalação;
- IV – a altura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);
- V – o cumprimento das exigências legais, das normas técnicas e de segurança, ambientais e urbanísticas aplicáveis.

Art. 135 A passarela poderá ocorrer nos seguintes casos:

- I – entre edificações localizadas no mesmo imóvel;
- II – entre edificações ocupando imóveis contíguos;
- III – entre edificações ocupando imóveis separados por via pública.

Parágrafo único. Apenas na hipótese do inciso III, o Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano solicitará parecer prévio do Órgão Municipal de Trânsito.

TÍTULO V – DO MEIO AMBIENTE URBANO

Capítulo I – Das Disposições Gerais

Art. 136 O Meio Ambiente urbano é composto pelas Áreas de Interesse Ambiental, que são classificadas em:

I – Área de Preservação Ambiental:

- a) Áreas de Preservação Permanente – APP;
- b) Dunas a partir de 6 (seis) metros;
- c) Corpos hídricos: rios, riachos, lagos e lagoas naturais, lagoas do sistema de macrodrenagem, nascentes e mananciais;
- d) Talvegues e encostas com ângulo superior a 30% (trinta por cento) de inclinação;
- e) Unidades de Conservação.

II – Área de Vulnerabilidade Ambiental:

- a) Áreas de risco ambiental e geológico;
- b) Áreas degradadas associadas às áreas de preservação permanente e unidades de conservação.

III – Área de Proteção Especial:

- a) Praças e Parques públicos de recreação;
- b) Paisagens notáveis.

Art. 137 As limitações de ocupação e de uso incidentes em imóveis localizados nas Áreas de Preservação Permanente e Unidades de Conservação, que prestam serviços ambientais, serão compensadas pelo Município, a partir de lei especial que institua instrumentos, como



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano, a Transferência do Direito de Construir, entre outros instrumentos.

§1º. Nas áreas de preservação ambiental classificadas no Inciso I, do art. 136, é assegurado ao proprietário transferir o direito de construir até o coeficiente máximo de aproveitamento permitido para a respectiva Zona.

§2º. Nas áreas essenciais ao Sistema de Macrodrenagem, os benefícios a que se referem os incisos I e II deste artigo incidirão sobre a parcela do imóvel identificado como lagoa ou canal preservado, delimitado tecnicamente, considerados os níveis históricos mais altos de água e a vazão prevista para os canais.

§3º. A obtenção dos benefícios de que trata o *caput* deste artigo deverá ser requerida pelo interessado no Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano, acompanhada da aprovação do Órgão Municipal de Meio Ambiente de projeto que identifique a área do imóvel considerada de Interesse Ambiental.

Capítulo II – Das Áreas de Preservação Ambiental

Art. 138 As Áreas de Preservação Ambiental, nos termos desta Lei, têm a função primária de preservar ecossistemas naturais e promover a manutenção de serviços ambientais.

Art. 139 É vedado o corte ou a retirada de vegetação natural existente, com exceção dos casos previstos em lei.

Seção I – Das Áreas de Preservação Permanente

Art. 140 As Áreas de Preservação Permanente são aquelas definidas na forma da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que trata sobre a proteção da vegetação nativa, observadas as regras especiais de conteúdo local definidas neste Plano Diretor.

Seção II – Das Dunas

Art. 141 As dunas são formações litorâneas constituídas a partir da deposição, por ação do vento, de material arenoso, fixado ou não por vegetação, cuja função principal é contribuir com o equilíbrio da dinâmica costeira das áreas em que se inserem.

Art. 142 As dunas acima de 6 (seis) metros de altura fixadas por vegetação de restinga são consideradas como áreas não edificáveis.

Seção III – Dos Corpos Hídricos

Art. 143 Consideram-se Áreas de Preservação Ambiental o Sistema de Macrodrenagem Natural de Águas Pluviais, nas ZAC2 e nas ZAR1 e ZAR2, classificadas em:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

I – Sistema de Drenagem Natural: corresponde a lagoas, áreas alagadiças, corpos d'água e cordões litorâneos mapeados nos Anexos VII e VIII.

II – Lagoas, áreas alagadiças, cordões litorâneos e interdunares que compõem o sistema de drenagem natural não poderão ser suprimidos ou aterrados até que haja a implantação e consolidação do Sistema de Macrodrenagem das ZAC 2 e ZAR 1 e 2, bem como a elaboração do novo Mapeamento Geoambiental do Município.

Art. 144 Nos novos parcelamentos, localizados nas ZAC e ZAR, deve ser exigido projeto, elaborado por responsável técnico, que contemple a implantação de solução de drenagem em condições técnicas adequadas ao lançamento nas valas ou em canais de drenagem públicos ou de posse do requerente, assegurando-se a preservação dos corpos hídricos, em conformidade com o Plano Municipal de Saneamento Básico.

Seção IV – Das Unidades de Conservação

Art. 145 Unidades de Conservação são áreas de propriedade pública ou privada de características naturais de relevante valor ambiental ou destinadas ao uso público, legalmente instituídas, com objetivos e limites definidos, sob condições especiais de administração e uso, às quais se aplicam garantias de conservação, proteção ou utilização pública.

Art. 146 Será criado, no prazo de 2 (dois) anos, o Sistema Municipal de Áreas Verdes e Unidades de Conservação, a fim de classificar, regulamentar e proteger as áreas naturais relevantes e representativas dos ambientes do município, quer seja pelas suas características peculiares ou pela sua capacidade de interferir na qualidade socioambiental da região em que esteja inserida.

Parágrafo único. O Sistema definirá áreas reservadas para a criação de Unidades de Conservação Planejadas, que têm como objetivo assegurar a instituição de nova Unidade de Conservação, conforme características ambientais, sociais e econômicas de cada região, a serem regulamentadas pelo Órgão Municipal do Meio Ambiente.

Seção V – Das Áreas de Preservação Permanente Localizadas em Áreas Urbanas Consolidadas

Art. 147 Áreas urbanas consolidadas são aquelas que foram histórica e gradativamente ocupadas de forma espontânea, ordenada ou desordenada, e que apresentem três das seguintes características básicas de urbanização:

I – legalmente reconhecida pelo Poder Público em face da instituição de tributos ou da prestação de serviços públicos municipais, como os de coleta regular de resíduos sólidos;

II – acesso viário estabelecido;

III – rede de esgoto ou presença de tratamento individualizado de efluentes;

IV – drenagem via canalização de águas pluviais;

IV – rede de abastecimento de água;

V – distribuição de energia elétrica e iluminação pública.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Parágrafo único. Os projetos de regularização ou licenciamento em áreas urbanas consolidadas de que trata esta Seção poderão prever que as características básicas de urbanização sejam complementadas pelo Poder Público ou pelos interessados, visando a atender aos requisitos estabelecidos no *caput*.

Art. 148 Para fins de licenciamento ambiental do uso e ocupação em áreas urbanas consolidadas situadas dentro das faixas legalmente definidas como APP, além da comprovação da consolidação urbana do local, deve-se apresentar, junto ao requerimento de licença nas faixas correspondentes aos rios urbanos, o projeto ou roteiro de caracterização do empreendimento, que deve considerar uma faixa de proteção de 15m (quinze metros), a contar da calha regular do leito do rio.

§1º. Nos locais onde existir via de contenção, implantada ou planejada, a faixa limite de proteção corresponde ao limite da própria via.

§2º. Os limites e faixas de proteção de Unidades de Conservação seguirão as disposições definidas em suas próprias leis de criação.

§3º. O Município deverá realizar e manter atualizados estudos técnicos do zoneamento das Áreas de Preservação Permanente, inclusive com a definição de faixas limites adequadas à realidade da cidade.

TÍTULO VI – DO CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I – Das Disposições Gerais

Art. 149 O território do Município será ordenado por meio do parcelamento, uso e ocupação do solo para atender às funções econômicas e sociais da cidade, compatibilizando o desenvolvimento urbano, o sistema viário, as condições ambientais, a oferta de transporte coletivo, o saneamento básico e os demais serviços urbanos.

Art. 150 Nos processos de parcelamento, caberá ao empreendedor ou proprietário implantar os equipamentos urbanos e comunitários, quando necessários, e o sistema viário, esse último compreendendo a abertura e a terraplanagem, além de estruturas de contenção, drenagem, infraestrutura básica, iluminação e pavimentação das pistas de circulação de veículos e calçadas, além de outras obras necessárias definidas no processo de aprovação.

Art. 151 A regulação e o controle do uso e ocupação do solo se darão nos termos dos objetivos e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor, assim como pela adoção de coeficientes básicos e máximos, usos permitidos, permissíveis e proibidos, dimensões mínimas e máximas, inclusive dos lotes e dos parcelamentos, como também os demais parâmetros urbanísticos distribuídos ao longo deste Plano Diretor.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 152 Os parâmetros urbanísticos definidos neste Plano Diretor poderão ser alterados por lei ordinária, de iniciativa do Poder Executivo, ouvido o Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§1º. As alterações de que trata o *caput* poderão acarretar majoração ou minoração de índices ou parâmetros urbanísticos, a partir da elaboração de planos setoriais ou da necessidade, tecnicamente motivada, da realização da função social da propriedade e da cidade e da efetivação de princípios ou diretrizes definidas deste Plano Diretor.

§2º. As alterações consistirão, inclusive, da adoção de parâmetros diferenciados para uma Zona ou subunidade territorial dentro de uma mesma Zona, como um bairro ou conjunto, sempre que tal medida se mostrar importante para o cumprimento de princípios ou diretrizes definidos neste Plano Diretor.

Art. 153 A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo regulará a organização do espaço do Município, obedecendo ao já disposto nesta Lei e seus regulamentos, conforme as seguintes diretrizes:

I – simplificação normativa visando a tornar as regras urbanísticas acessíveis à compreensão e aplicação dos cidadãos em geral;

II – consagração do uso misto como característica básica da cidade;

III – estabelecimento de parâmetros urbanísticos diferenciados por Zona, Subzona ou subunidades territoriais de uma mesma Zona urbana, considerando suas características socioeconômicas e morfológicas e o propósito de tornar efetivos princípios ou diretrizes definidos neste Plano Diretor.

Art. 154 Incumbe ao Município, por meio do Órgão Municipal de Parcelamento e Licenciamento de Obras, adotar procedimentos visando a adequar gradativamente as edificações existentes aos parâmetros deste Plano Diretor, preferencialmente em bases consensuais.

§1º. As adequações de que trata o *caput* ocorrerão mediante a assunção do compromisso pelo particular de atender a um ou mais parâmetros urbanísticos em determinado prazo ou em posterior reforma, situação em que as não conformidades serão toleradas pelo Município.

§2º. O interessado que adequar completamente sua edificação aos parâmetros deste Plano Diretor, durante o processo administrativo de regularização, receberá tratamento mais benéfico quanto à cobrança de taxas e outras despesas administrativas.

§3º. Visando a atender ao objetivo do *caput*, o Poder Executivo avaliará a necessidade de atualização das leis existentes sobre o tema.

Art. 155 Para promover o uso e a ocupação do solo de forma adequada às diretrizes e regras deste Plano Diretor, será obrigatória a observância dos seguintes parâmetros urbanísticos:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

- I – Taxa de Ocupação;
- II – Taxa de Permeabilidade;
- III – Recuos e Afastamentos;
- IV – Altura Máxima da Edificação;
- V – Coeficiente Máximo de Aproveitamento;
- VI – Classificação de Usos.

Parágrafo único. Os parâmetros estabelecidos no *caput* variam conforme a Zona em que se situa o imóvel e ficam definidos nos Anexos II, III e IV.

Art. 156 As normas complementares para uso e ocupação do solo urbano serão definidas pela Lei de Obras e Edificações do Município e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, facultando-se ao Poder Executivo elaborar projeto em um único diploma legal.

§1º. Caberá às leis referidas no *caput* regulamentar as espécies de licenças, o procedimento e os requisitos para expedição dos respectivos alvarás, tendo como diretrizes a celeridade, a simplificação e a informatização.

§2º. As licenças para construção, reformas, reparos gerais, demolição, terraplanagem, iluminação pública de loteamento e condomínio, mudança de uso e parcelamento do solo em geral serão expedidas pelo Órgão Municipal de Parcelamento e Licenciamento de Obras a partir da análise das regras deste Plano Diretor e das Leis estabelecidas no *caput*.

§3º. No caso do parágrafo anterior, incumbe ao proprietário providenciar, após o alvará municipal, as demais licenças e autorizações, inclusive ambientais, de prevenção contra incêndio, sistema viário, coleta de resíduos, entre outras, que lhe permitam a instalação, as quais deverão ser apresentadas necessariamente por ocasião do pedido de expedição do habite-se ou quando tais instâncias governamentais solicitarem alterações do projeto já licenciado.

Art. 157 O uso e a ocupação de passeios ou vias públicas, no solo, subsolo ou no espaço aéreo, por concessionárias de serviços públicos ou, excepcionalmente, por particulares, são atividades sujeitas a licenciamento pelo Órgão Municipal de Parcelamento e Licenciamento de Obras, após outorga pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. O procedimento, os requisitos e as condições de uso e ocupação e o valor a ser recolhido ao Poder Executivo pela outorga serão regulados em legislação complementar.

Capítulo II – Do Uso do Solo

Art. 158 Admitem-se no território do Município, nas Zonas estabelecidas neste plano diretor, a adoção e a convivência de usos múltiplos, desde que se obedeça aos critérios de localização, ao sistema viário, aos limites de adensamento e ao nível de incomodidade e demais parâmetros urbanísticos definidos neste Plano Diretor e em regulamentos complementares.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 159 O uso que, por sua natureza, se caracterize como incômodo ou incompatível com o uso residencial deverá se adequar a parâmetros tecnicamente aceitáveis, segundo os critérios estabelecidos nesta Lei e seus regulamentos complementares.

Art. 160 Consideram-se usos incômodos as atividades:

I – geradoras de efluentes poluidores ou incômodos;

II – geradoras de ruídos em desacordo com a legislação pertinente;

III – que envolvam riscos de segurança, tais como manuseio e estocagem de produtos tóxicos, inflamáveis ou venenosos;

IV – que envolvam exigências sanitárias especiais.

§1º. Os parâmetros de avaliação dos usos incômodos e sua classificação serão definidos em lei.

§2º. As atividades que apresentem usos incômodos ficam sujeitas às condições especiais para sua instalação, observados o uso e a ocupação já existentes no local, e deverão adotar medidas que as tornem compatíveis com o uso estabelecido no entorno, atendidas as exigências da legislação pertinente.

Capítulo III – Da Ocupação do Solo

Art. 161 Os parâmetros para ocupação do solo no Município ficam definidos neste Plano Diretor, em função das regras e diretrizes e do zoneamento, especialmente nos termos do Anexo IV.

Art. 162 O gabarito na cidade de Aracaju, definido em função da aplicação dos parâmetros urbanísticos do art. [ver] para cada Zona ou Subzona, nos termos dos Anexos deste PDDU, observadas as regras na Área de Diretrizes Especiais, será aquele definido nos Anexos deste Plano Diretor.

Art. 163 O número mínimo de vagas de estacionamento deve atender às exigências deste Plano Diretor.

Art. 164 Os parcelamentos e alterações de parcelamento deverão ser inscritos pelo interessado no Cartório competente, dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da expedição do respectivo termo autorizativo.

Parágrafo único. Se a inscrição, o registro ou a averbação imobiliária dependerem de emissão de certidão de autorização de transferência pela Secretaria do Patrimônio da União, considera-se que o prazo do *caput* ficará suspenso desde a prenotação junto ao Cartório até a emissão da certidão federal, salvo quando a demora for exclusivamente atribuída ao interessado.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 165 As edificações, em qualquer Zona, deverão atender aos recuos mínimos estabelecidos neste Plano Diretor.

§1º. Permite-se a ocupação precária do recuo frontal de edificações destinadas a guaritas, casas de gás, de telefone, marquises e depósito de lixos, desde que o somatório das áreas ocupadas respeite estas regras, cumulativamente:

I – não ultrapasse 20% (vinte por cento) da área total legalmente fixada como recuo mínimo frontal;

II – não ultrapasse 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, com pé direito igual ou inferior a 3m (três metros).

§2º. Os recuos frontais não poderão ser ocupados por rampas de acessos para veículos ou escadas com acesso ao pavimento superior, cobertos ou não.

§3º. Permite-se ainda a ocupação precária do recuo frontal, no licenciamento ou na regularização de bares, restaurantes, panificações ou congêneres e prestadores de serviços em geral para atendimento ao público, como para colocação de mesas e coberturas que sejam caracterizadas como de fácil remoção, nos termos e segundo os requisitos e condicionantes da legislação municipal aplicável.

Art. 166 As edificações de uso público, de uso coletivo e de uso residencial multifamiliar, de domínio público ou privado, deverão a cada período de 5 (cinco) anos, contados do habite-se, apresentar Laudo de Vistoria, junto ao Órgão Municipal de Parcelamento e Licenciamento de Obras, elaborado por responsável técnico, que comprove a manutenção das condições de habitabilidade do imóvel e dos parâmetros urbanísticos que autorizaram a construção.

Parágrafo único. Excluem-se da regra do *caput* edificações de uso residencial cuja área construída seja inferior a 1.000m² (mil metros quadrados), com até 2 (dois) pavimentos.

Art. 167 Os limites frontais de imóveis voltados para vias públicas deverão manter 40% (quarenta por cento) de sua superfície com intervisibilidade entre os espaços públicos e privados, possibilitando a interação entre as atividades internas e externas.

§1º. A superfície linear máxima totalmente vedada dos limites previstos no *caput* deste artigo é de 20m (vinte metros).

§2º. Tendo o imóvel limite com uma ou mais vias públicas, caberá ao proprietário definir, por ocasião do licenciamento do empreendimento, qual das vias será considerada o limite frontal.

Capítulo IV – Do Parcelamento do Solo



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Seção I – Das Disposições Gerais

Art. 168 Parcelamento do Solo é a divisão da terra em unidades autônomas juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria para fins de edificação.

Art. 169 O parcelamento do solo poderá ser realizado sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento e arruamento, conforme o disposto na legislação federal aplicável, na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e neste Plano Diretor.

Art. 170 Não será permitido o parcelamento do solo:

- I – em terrenos situados nas Áreas de Preservação, conforme dispõem esta Lei e seus regulamentos;
- II – em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o adequado escoamento das águas;
- III – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV – em terrenos situados nas Áreas de Proteção, de acordo com esta Lei e seus regulamentos, sem que obedeçam às diretrizes ali estabelecidas;
- V – que impeçam o livre acesso ao mar, à praia e aos rios;
- VI – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- VII – em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

Parágrafo único. Nas áreas descritas nos incisos acima, o parcelamento poderá ocorrer mediante aprovação técnica prévia do Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano ou do Órgão Municipal de Meio Ambiente, conforme o caso, respeitadas as regras autorizativas deste Plano Diretor.

Art. 171 Todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos devem respeitar as seguintes regras:

- I – a área mínima de um lote será de 200m² (duzentos metros quadrados) e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes, ressalvadas as determinações específicas estabelecidas para uma determinada Zona;
- II – a testada mínima definida para cada Zona;
- III – a largura máxima da testada de uma quadra localizada em vias coletoras e locais não poderá ultrapassar 400m (quatrocentos metros), e sua área máxima será de 40.000m² (quarenta mil metros quadrados).

Parágrafo único. Serão admitidas quadras com área superior à prevista neste artigo, em casos excepcionais, a requerimento do interessado, quando demonstrar não haver prejuízo ao sistema viário, desde que aprovado pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 172 Considera-se como vinculado qualquer parcelamento de uma gleba, terreno, lote ou imóvel com área total superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados).



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

§1º. O Parcelamento Vinculado acarretará a obrigatoriedade de doação, ao Município, de fração da área total anterior ao parcelamento, destinada a ruas, passeios, equipamentos comunitários, áreas verdes ou à edificação de bens públicos com destinação especial para a realização de princípios, objetivos e diretrizes deste Plano Diretor.

§2º. É dever do proprietário adotar as providências de abertura de matrícula e averbações necessárias junto ao Cartório competente no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da expedição do ato que autorizou o parcelamento.

§3º. É vedada a expedição do habite-se ou do Termo de Verificação de Obras antes das providências determinadas no parágrafo anterior.

§4º. O imóvel doado deve ser contíguo ao imóvel parcelado, admitindo-se, a critério do Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano, se houver interesse público, que não seja contíguo, mas esteja localizado a uma distância máxima de até 1.000m (mil metros) da área remanescente.

§5º. O imóvel doado deve possuir forma que permita a funcionalidade pública a que se destina.

§6º. Áreas de canteiro central ao longo das vias não serão computadas como áreas destinadas à doação estabelecida no *caput*.

§7º. A critério do Órgão Municipal de Parcelamento e Licenciamento de Obras, as áreas destinadas à doação podem ser permutadas a partir da assunção, pelo empreendedor, da obrigação de entregar áreas com benfeitorias já implantadas, observadas estas regras:

- I – as benfeitorias atenderão às exigências e especificações do órgão licenciador e serão avaliadas segundo preços correntes de mercado;
- II – a área suprimida será avaliada segundo a planta de valores do Município;
- III – a licença que contemplar o parcelamento já autorizará as obras de benfeitorias, que serão isentas de taxas;
- IV – o licenciamento ambiental será responsabilidade do particular;
- V – manutenção das benfeitorias, pelo doador por determinado período de tempo, definido em comum acordo com o órgão licenciador;
- VI – aprovação prévia pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 173 Nos loteamentos cuja área do imóvel seja superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), fica o proprietário obrigado, como condição de sua aprovação, a doar ao Município 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada, às quais será dada a seguinte destinação:

- I – 15% (quinze por cento) para equipamentos comunitários, áreas verdes ou edificação de bens públicos com destinação especial;
- II – 20% (vinte por cento) para vias públicas e passeios.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Parágrafo único. Se, pelas características do parcelamento, as vias públicas e os passeios não alcançarem o percentual do inciso II, a área que sobejar será destinada na forma do inciso I.

Art. 174 Os loteamentos de acesso controlado seguirão as mesmas regras para o loteamento em geral.

Art. 175 Nos desmembramentos cuja área do imóvel com área total seja superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), fica o proprietário obrigado, como condição de aprovação, a doar ao Município fração do imóvel equivalente a 15% (quinze por cento) da área total antes do parcelamento para que atenda a funções públicas estabelecidas neste Plano Diretor.

Art. 176 Considera-se arruamento a modalidade de parcelamento, por iniciativa do Poder Público, em imóveis públicos ou privados, visando ao prolongamento de vias existentes ou à abertura de vias projetadas.

Art. 177 A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo regulamentará os parcelamentos vinculados, assim como aqueles de imóveis com área total inferior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados).

Seção II – Das Alterações do Parcelamento

Art. 178 Fica vedada a modificação de parcelamento:

I – que resulte lote ou quadra com área inferior ao mínimo ou superior ao máximo permitidos;

II – que resulte lotes com edificações destinadas a qualquer uso que não atenda aos parâmetros urbanísticos deste Plano Diretor.

Seção III – Dos Condomínios

Art. 179 Considera-se condomínio residencial aquele destinado a edificações de unidades autônomas para fins de moradia em um terreno, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração ideal de terreno, equipamentos e espaços de uso comum caracterizados como bens em condomínio.

Art. 180 A implantação de condomínios não poderá implicar obstáculo à continuidade do sistema viário público existente ou planejado.

Art. 181 As edificações a serem erigidas em condomínios deverão seguir os parâmetros urbanísticos mínimos para a Zona ou a Área de Diretrizes Especiais em que se situem.

§1º. Os atos de parcelamento e de constituição do condomínio e as convenções posteriores podem estabelecer recuos, número de pavimentos e outras regras ou parâmetros urbanísticos mais restritivos que os previstos neste Plano Diretor, ou outras limitações



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

urbanísticas, como a preservação de fachadas, que se constituem limitações privadas ou autolimitações ao direito de construir.

§2º. No licenciamento de obras em condomínios e loteamentos que estabeleçam autolimitações definidas neste artigo, incumbe ao responsável técnico declarar que o projeto observou as regras e os padrões urbanísticos definidos nas convenções e demais documentos privados.

Art. 182 A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo regulamentará o número máximo de unidades habitacionais por condomínio, assim como o percentual mínimo de área interna para equipamentos e espaços de uso comum.

Art. 183 A iluminação, a distribuição de água, a coleta de lixo e a manutenção da infraestrutura interna dos condomínios são de responsabilidade exclusiva dos coproprietários, sendo obrigatória a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios e outras medidas de segurança, de acordo com a legislação aplicável.

Art. 184 No Licenciamento de condomínios de lotes, pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§1º. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§2º. Aplica-se, no que couber ao condomínio de lotes, o disposto sobre condomínios, respeitando a legislação urbanística.

§3º. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 185 O gabarito mínimo das vias de circulação interna dos condomínios fica definido de acordo com o Anexo XII-D.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não contempla os condomínios verticais com garagem sob pilotis.

Art. 186 As regras desta seção aplicam-se aos condomínios horizontais e verticais.

Seção IV – Do Condomínio Urbano Simples

Art. 187 Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de regularização, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos deste Plano Diretor, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 188 A instituição do condomínio urbano simples será inscrita na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio, assegurando-se que nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

Parágrafo único. Se a construção do condomínio for executada em etapas, somente será iniciada uma nova etapa quando a anterior estiver com obras de infraestrutura e edificações concluídas.

Art. 189 Aplica-se ao condomínio de lotes e ao condomínio urbano simples a regra do art. 183 quanto a serviços e à manutenção de infraestrutura nos limites da propriedade privada.

TÍTULO VII – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Capítulo I – Das Disposições Gerais

Art. 190 Os instrumentos de Política Urbana são mecanismos utilizados para a efetivação da função social da propriedade, além dos demais princípios, diretrizes e objetivos definidos neste Plano Diretor.

Capítulo II – Dos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Art. 191 Será exigido de todo proprietário do solo urbano que não cumpra sua função social, ou caracterizado como vazio urbano, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória;
- II – Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III – Desapropriação com Pagamento mediante Títulos da Dívida Pública.

§1º. Os vazios urbanos são classificados como imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados.

§2º. O disposto no *caput* também se aplica às obras inacabadas, paralisadas ou em ruínas, bem como aos imóveis com utilização transitória.

§3º. O disposto no *caput* deste Artigo não se aplica a imóveis sujeitos à legislação urbanística que restrinja o seu aproveitamento, impedindo-os de atingir os níveis mínimos de construção previstos para o local.

Art. 192 Os imóveis passíveis de aplicação dos instrumentos indutores do uso social da propriedade são os localizados nas AEIS, ZAP e ZAB 4.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Parágrafo único. Outras áreas poderão ser incluídas para aplicação dos instrumentos deste Capítulo, desde que propostas pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano e aprovadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Art. 193 São considerados imóveis não edificados os lotes e glebas com área superior a 600m² (seiscentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero).

Parágrafo único. A classificação estabelecida no *caput* deste artigo se estende aos lotes contíguos de um mesmo proprietário cujas áreas somadas forem superiores a 600m² (seiscentos metros quadrados).

Art. 194 São considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas com área superior a 600m² (seiscentos metros quadrados) que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior a 0,35 (zero vírgula trinta e cinco) daquele estabelecido para a Zona em que esteja localizado o imóvel.

Art. 195 Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados os imóveis que:

- I – abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades, desde que cumpram sua função social;
- II – integrem as Áreas de Interesse Ambiental ou cumpram função ambiental relevante nos termos deste Plano Diretor;
- III – forem tombados ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido.

Art. 196 São considerados imóveis não utilizados aqueles que se encontram sem ocupação, função ou uso relevante por mais de 360 (trezentos e sessenta) dias, incluindo-se nesta categoria aqueles com obras inacabadas.

Parágrafo único. A desocupação dos imóveis poderá ser comprovada, por meio de consulta às concessionárias, pela não utilização ou pela interrupção do fornecimento de serviços essenciais, como água, luz e gás canalizado.

Capítulo III – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Art. 197 Os imóveis que não cumpram sua função social, nos termos deste Plano Diretor, são sujeitos ao parcelamento, à edificação e à utilização compulsórios.

§ 1º. Os proprietários dos imóveis caracterizados no *caput* deste artigo serão notificados pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano e terão prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao Órgão Municipal de Parcelamento e Licenciamento de Obras, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

§2º. O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios não desobrigam o proprietário ao fiel cumprimento dos padrões exigidos pelas demais legislações.

§3º. Os proprietários dos imóveis não edificados e subutilizados deverão iniciar e concluir o parcelamento e as obras de edificação no prazo estabelecido na legislação municipal, contado da expedição do alvará de licença de construção ou do ato autorizativo.

Art. 198 São sujeitos a parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis que não cumpram sua função social localizados na ZAP e na ZAB4.

Art. 199 O proprietário, uma vez notificado da determinação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de seu imóvel, poderá de imediato propor o estabelecimento de Operação Urbana Consorciada, nos termos desta Lei.

Art. 200 A notificação ao proprietário, pessoa física ou jurídica, de que trata o artigo anterior far-se-á:

I – pessoalmente, por servidor ou agente do órgão competente;

II – por carta registrada com aviso de recebimento;

III – por convocação, via publicação no Diário Oficial do Município, quando frustradas as tentativas de notificação pelos meios determinados nos incisos anteriores.

§1º. A notificação referida no *caput* deste artigo poderá, mediante requerimento do Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano, ser averbada na matrícula do imóvel.

§2º. Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe este Plano Diretor, caberá ao mesmo órgão requerer o cancelamento ou a baixa da averbação tratada no parágrafo anterior.

Art. 201 A transmissão do domínio ou qualquer direito real sobre o imóvel, por qualquer meio, *inter vivos* ou *causa mortis*, posteriormente à data da notificação prevista no artigo anterior, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

Capítulo IV – Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo

Art. 202 Caso os proprietários dos imóveis vazios não cumpram as obrigações nos prazos previstos neste Plano Diretor, o Poder Executivo Municipal deverá aplicar alíquotas progressivas do IPTU majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§1º. As alíquotas progressivas a serem aplicadas na cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo obedecerão aos seguintes critérios:

I – de 6% (seis por cento) do valor do imóvel no primeiro ano;

II – de 8% (oito por cento) do valor do imóvel no segundo ano;

III – de 10% (dez por cento) do valor do imóvel no terceiro ano;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

IV – de 12% (doze por cento) do valor do imóvel no quarto ano;

V – de 15% (quinze por cento) do valor do imóvel no quinto e último ano.

§2º. Será mantida a cobrança do imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§3º. É vedada a concessão ou a manutenção de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU progressivo de que trata esta Lei.

§4º. A aplicação da alíquota progressiva de que trata o *caput* deste artigo será suspensa imediatamente, a requerimento do contribuinte, a partir da data em que sejam iniciadas as obras de parcelamento ou edificação, desde que estas possuam o devido alvará de licença de construção, sendo restabelecida retroativamente à data em que foi suspensa, em caso de fraude ou interrupção da obra ou sua não finalização no prazo de validade do alvará.

Art. 203 A isenção de IPTU deve ser regulada em lei especial e pode ser aplicada como benefício compensatório às limitações impostas aos imóveis e para servir de mecanismo indutor das estratégias propostas neste Plano Diretor.

§1º. A obtenção dos benefícios decorrentes dos mecanismos compensatórios desta Lei deverá ser requerida pelos interessados ao Órgão Municipal da Fazenda.

§2º. O benefício será concedido pelo prazo de 1 (um) ano, condicionando-se a sua renovação à realização de vistoria anual por parte da fiscalização do Órgão Municipal da Fazenda.

§3º. Constatada a manutenção das condições em que foi conferido o benefício, será concedida a renovação, desde que obedecidas as exigências constantes do termo de concessão e do que dispõe a legislação em vigor.

§4º. Expirado o prazo de concessão, deverá o interessado requerer novamente o benefício, condicionando-se o seu deferimento ao que dispõe esta Lei.

Capítulo V – Da Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 204 Decorrido o prazo legal de majoração da alíquota do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido o dever de parcelar, edificar ou utilizar, o Município poderá desapropriar o bem com pagamento em títulos da dívida pública.

§1º. O Poder Executivo Municipal deverá publicar o respectivo decreto de desapropriação do imóvel em até 1 (um) ano, salvo em caso de ausência de interesse público na aquisição, que deverá ser devidamente justificada.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

§2º. O pagamento da desapropriação será efetuado em 10 (dez) parcelas anuais, iguais e sucessivas, através de títulos da dívida pública, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

§3º. Os imóveis desapropriados destinar-se-ão a projetos de habitação de interesse social, a áreas verdes, a equipamentos comunitários ou outra destinação pública devidamente motivada.

§4º. Caso o valor da dívida relativa ao IPTU supere o valor do imóvel, o Poder Executivo Municipal deverá proceder à desapropriação do imóvel, efetuando o pagamento mediante compensação e, na hipótese de não ter interesse público para utilização em programas do Município, poderá aliená-lo nos termos da lei para políticas de desenvolvimento urbano.

Capítulo VI – Da Outorga Onerosa do Direito Adicional de Construir

Art. 205 O Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o direito de construir, correspondente ao potencial construtivo adicional, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo proprietário do imóvel, de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos neste Plano Diretor.

§1º. O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade do Município, com funções urbanísticas e socioambientais.

§2º. O potencial construtivo adicional deve ser outorgado pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano concomitantemente à expedição do alvará de licença de construção ao qual estiver vinculado.

§3º. Permite-se a alienação ou a cessão do direito de construir, respeitados as regras e os limites deste Plano Diretor.

§4º. Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa de potencial construtivo adicional serão destinados a políticas de desenvolvimento urbano.

Art. 206 Fica estabelecido, para todo o território da cidade de Aracaju, o Coeficiente de Aproveitamento Básico, que permite ao proprietário construir o equivalente a 2 (duas) vezes a área do terreno, sem qualquer pagamento relativo ao solo criado.

Parágrafo único. Fica vedada a concessão de outorga onerosa para a ZAR1 e a ZAR2, ficando estabelecido que os coeficientes de aproveitamento básico são, para essas áreas, 0,8 (oito décimos) e 0,6 (seis décimos), respectivamente.

Art. 207 O Cálculo da outorga onerosa, a ser paga pelo potencial construtivo adicional, obedecerá ao seguinte:

I – O valor da outorga onerosa será calculado tomando por base o cômputo da área total construída, obedecendo à seguinte fórmula:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

$$V = [A_1 - (A_2 \times C_{\text{básico}})] \times 0,10 \times \text{VLF}$$

Onde:

V= Valor a ser pago pela outorga onerosa;

A1 = Área total Construída do empreendimento;

A2 = Área total do imóvel.

C_{básico}= Coeficiente de aproveitamento básico previsto neste Plano Diretor.

VLF= Valor de lançamento fiscal do metro quadrado da área onde ocorrerá a edificação ou construção.

II – O pagamento poderá ser efetuado em até 6 (seis) parcelas iguais mensais sucessivas, mediante requerimento do interessado, ficando a expedição do habite-se condicionada à quitação integral.

III – Os recursos provenientes da outorga onerosa serão destinados:

- a) à regularização fundiária;
- b) à execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- c) à constituição de reserva fundiária;
- d) ao ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- e) à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- f) à criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- g) à criação de Unidades de Conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- h) à proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 208 As edificações que ultrapassarem a área autorizada no alvará de licença de construir sujeitarão os infratores ao pagamento compulsório da contrapartida pela outorga onerosa, acrescido de multa de 150% (cento e cinquenta por cento).

§1º. Na hipótese de a ocorrência ser constatada com a construção em andamento, deverá o Poder Executivo Municipal promover o embargo até que o particular promova a regularização do alvará e da outorga.

§2º. Fica vedada a expedição do habite-se ou ato equivalente e alvará de funcionamento para qualquer atividade no imóvel até o adimplemento integral da outorga e da sanção definidas neste artigo.

Art. 209 Nos casos em que o interesse público assim justificar, havendo pedido do particular e aceitação do Município, após decisão motivada, o pagamento da outorga onerosa poderá ser feita mediante dação de bem imóvel, regularmente escriturado, avaliado de acordo com o valor de lançamento fiscal do metro quadrado da área onde se situar o bem objeto do pagamento.

Capítulo VII – Da Transferência do Direito de Construir



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 210 A transferência do direito de construir é o instrumento pelo qual o Poder Público Municipal, nos termos de lei especial, poderá permitir ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir, quando o seu imóvel for declarado como necessário para:

- I – implantação de equipamentos urbanos comunitários;
- II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- IV – servir à instalação de serviços de infraestrutura urbana;
- V – execução de melhoramentos viários para a implantação de transporte público de passageiros;
- VI – implantação de parques urbanos planejados ou unidades de conservação

§1º. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao município bem imóvel para os fins previstos nos incisos constantes do *caput*.

§2º. A transferência do direito de construir poderá ser onerosa ou gratuita e não implica necessariamente transferência de propriedade.

§3º. A autorização para transferência do direito de construir fica condicionada ao cumprimento das normas urbanísticas e deverá ser averbada na matrícula do imóvel original e na do beneficiado com o direito adicional.

§4º. Uma vez exercido o direito de transferência, fica o mesmo vinculado ao imóvel que o recebeu, vedada nova transferência desse potencial ou sua utilização no imóvel de origem.

§5º. Nos casos de desapropriação amigável, a indenização poderá ocorrer mediante a transferência do potencial construtivo.

§6º. A edificação decorrente do acréscimo de área construída deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação previstos na legislação urbanística para a zona de sua implantação.

Art. 211 O potencial construtivo poderá ser transferido para imóveis situados em qualquer Zona onde o Coeficiente de Aproveitamento Máximo seja superior ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, desde que aprovado pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 212 Para a autorização da transferência do direito de construir, o interessado deverá encaminhar requerimento ao Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano com a planta de situação e o dimensionamento do imóvel, além de endereço, número do cadastro imobiliário e certidão imobiliária de inteiro teor atualizada do bem.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

§1º. Autorizada a transferência do direito de construir, o proprietário do imóvel deverá averbá-la junto ao cartório de registro de imóveis, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo transferível, no prazo de até 30 (trinta) dias.

§2º. Qualquer licença ou ato autorizativo do direito de construir ou de parcelar somente poderá ocorrer após a prova pelo interessado da averbação de que trata o parágrafo anterior.

Art. 213 O Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano manterá cadastro de todas as transferências de direito de construir ocorridas, anotando os respectivos imóveis transmissores e receptores e encaminhando relatórios aos cartórios para a devida averbação das escrituras.

Parágrafo único. Desde que o Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano verifique a indisponibilidade de transferência de potencial de construção das áreas de interesse ambiental e do patrimônio cultural, poderá cobrar a utilização da outorga onerosa normal.

Capítulo VIII – Da Regularização Fundiária

Art. 214 Para fins de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, o município adotará os princípios, regras e procedimentos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e suas alterações.

§1º. A Reurb consiste do conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à titulação dos seus ocupantes, cumprindo a função social da propriedade.

§2º. A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes até a publicação desta Lei.

Art. 215 São objetivos da Reurb:

- I – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II – criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV – promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI – promover o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII – promover a efetivação da função social da propriedade;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e promover o bem-estar de seus habitantes;

IX – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII – franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 216 Incumbe ao Município elaborar e manter atualizado um Plano Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 217 Para fins de Reurb, o Município dispensará as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados, às taxas de ocupação e permeabilidade ou a outros parâmetros urbanísticos e edifícios fixados neste Plano Diretor, desde que observadas condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança.

Art. 218 A regularização fundiária em áreas ambientalmente protegidas deverá observar os dispositivos previstos em legislação pertinente.

Parágrafo único. A decisão pela remoção do núcleo urbano informal consolidado localizado em área de preservação permanente, por não atender aos requisitos estabelecidos neste Plano Diretor, deverá ser precedida de estudos técnicos que comprovem que o desfazimento e a remoção do núcleo urbano não causarão maiores danos ambientais e sociais do que a sua regularização, hipótese em que ficará autorizada a realização da Reurb com a manutenção do núcleo urbano no local da ocupação.

Capítulo IX – Do Direito de Preempção

Art. 219 O Direito de Preempção confere ao Município preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que esse imóvel esteja incluído nas AEIS e AIA e sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de áreas para cumprir os objetivos e implantar ações prioritárias, tais como:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

V – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VI – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

VIII – áreas passíveis de desapropriação para implantação de sistema viário.

Parágrafo único. O Direito de Preempção fica assegurado ao Município, independentemente do número de alienações referentes ao imóvel.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 220 Tanto o Município quanto os particulares deverão observar as disposições do art. 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Junho de 2001, e as estabelecidas em legislação municipal específica.

Art. 221 O órgão competente da administração municipal, a ser definido dependendo da finalidade pela qual o imóvel está preempto, deverá ser consultado no caso de alienações, solicitações de parcelamento do solo, emissão de licenças para construção e funcionamento de atividades.

Capítulo X – Do Direito de Superfície

Art. 222 Considera-se direito de superfície a utilização do solo, do subsolo ou do espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendidas a legislação urbanística e a lei federal.

Art. 223 O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

Capítulo XI – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 224 A Operação Urbana Consorciada – OUC – abrange o conjunto integrado de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, por meio de recursos da iniciativa privada, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados e com outros níveis de governo, objetivando alcançar, em determinada área da cidade, transformações urbanísticas e estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e submetidas à autorização do Poder Legislativo Municipal.

Art. 225 São áreas prioritárias para as operações urbanas consorciadas todas as AEIS e as AIU.

Art. 226 Lei municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo, regulamentará a OUC, a confecção do Plano de Urbanização de Operação Urbana Consorciada e a fonte e o modo de cálculo dos recursos oriundos da iniciativa privada, observados os objetivos e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor.

Art. 227 Os recursos obtidos pelo Poder Executivo Municipal na OUC serão aplicados exclusivamente nos objetivos identificados no Plano de Urbanização de que trata o artigo anterior.

Art. 228 O cálculo do valor do imóvel objeto de Operações Urbanas será efetuado levando-se em consideração o seu valor antes das obras de urbanização realizadas com recursos públicos, segundo o valor de lançamento fiscal do imóvel.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Capítulo XII – Dos Consórcios Imobiliários

Art. 229 Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

Parágrafo único. O proprietário que transferir seu imóvel para o município para a realização do consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Art. 230 Lei municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo, regulamentará os Consórcios Imobiliários, observados os objetivos e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor.

Capítulo XIII – Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 231 Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – é o instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que, na sua construção, instalação ou operação, possam causar danos ou exercer impactos positivos, negativos, ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança em seu entorno.

Art. 232 A construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras dos impactos citados no artigo anterior estão sujeitas à avaliação do EIV, por parte do Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano e posterior aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, previamente à emissão de licenças ou alvarás de construção, de reforma ou de funcionamento.

Art. 233 O EIV será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade ou intervenção urbanística que venham a modificar a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área e suas proximidades, devendo incluir na análise considerações, no mínimo, sobre:

- I – o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;
- II – a demanda por equipamentos comunitários e serviços de infraestrutura urbana;
- III – as alterações no uso e na ocupação do solo, considerando todo o imóvel, e seus efeitos na estrutura urbana;
- IV – os efeitos da valorização imobiliária no perfil socioeconômico da população moradora e usuária;
- V – a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

VI – os efeitos da implantação e volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, a iluminação, a paisagem urbana, os recursos naturais e os patrimônios culturais do entorno;

VII – a geração de poluição ambiental, sonora e/ou do ar;

VIII – as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;

IX – a geração de sólidos, líquidos e efluentes de drenagens e águas pluviais;

X – o acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostos quanto já existentes.

XI – o aumento de demanda por abastecimento de água tratada, esgotamento e tratamento sanitário e energia elétrica.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta pública no Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano para qualquer interessado.

Art. 234 O Poder Executivo Municipal exigirá, dos responsáveis pela realização dos empreendimentos, instalação de atividades e implantação das intervenções urbanísticas, a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas no EIV e aprovadas em Audiência Pública, a ser realizada na área de influência direta do empreendimento.

Art. 235 A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental.

Seção I – Dos Equipamentos de Impacto

Art. 236 Equipamentos de Impacto são empreendimentos públicos ou privados que, quando implantados, possam vir a sobrecarregar os serviços de infraestrutura urbana ou modificar as condições ambientais, provocando alterações no espaço urbano ou no meio natural circundante.

Art. 237 Os equipamentos considerados de impacto apresentarão EIV para análise de concessão do alvará de construção, reforma ou funcionamento nos termos desta Lei.

Art. 238 Serão considerados empreendimentos de impacto aqueles:

I – que possuam área de terreno, lote ou gleba igual ou maior que 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e se localizem no sistema viário secundário, equivalente a vias locais e coletoras;

II – que possuam área de terreno igual ou maior que 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) e se localizem no sistema viário principal, equivalente a vias principais e arteriais;

III – de uso não residencial com área construída maior ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

IV – de uso residencial com mais de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais;

V – de qualquer uso a partir de 400 (quatrocentas) vagas de veículos.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

- VI – passarela entre edificações ocupando imóveis separados por via pública;
- VII – outras hipóteses previstas em lei.

Art. 239 O Poder Executivo fará publicar Decreto contendo orientação técnica e metodologia exigida para elaboração do EIV, fixando parâmetros para a escolha das medidas mitigadoras a serem nele contempladas.

Parágrafo único. A análise do EIV, exigida como critério para avaliação dos equipamentos de impacto, deverá preceder o processo de licenciamento ambiental.

Seção II – Dos Polos Geradores de Tráfego

Art. 240 Polos Geradores de Tráfego são os empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens, causando reflexos negativos na circulação viária em seu entorno imediato e, em certos casos, prejudicando a acessibilidade de toda a região, com agravamento das condições de segurança de veículos e pedestres.

§1º. Os equipamentos considerados Polos Geradores de Tráfego deverão apresentar Relatório de Impacto de Trânsito – RIT – para análise de concessão do alvará de construção, reforma ou funcionamento nos termos desta Lei.

§2º. Os equipamentos considerados Polos Geradores de Tráfego deverão executar melhorias no seu entorno, visando a minimizar os transtornos causados com a sua instalação, devendo essas medidas serem determinadas pelo Órgão Municipal de Trânsito.

Art. 241 São considerados Polos Geradores de Tráfego os empreendimentos citados a seguir:

- I – de uso não residencial, com área construída superior a 3.000m² (três mil metros quadrados) ou 240 (duzentos e quarenta) vagas de veículos;
- II – de uso residencial com mais de 240 (duzentos e quarenta) unidades;
- III – de uso misto, quando a soma equivalente entre a razão do número de unidades do uso residencial dividida por 200 (duzentos) e a razão da área construída do uso não residencial dividida por 3.500 m² (três mil e quinhentos) for maior ou igual a 1 (um);
- IV – de uso educacional, de qualquer tipo, acima de 1.500m² (mil e quinhentos) de área construída;
- V – locais de reunião ou eventos com capacidade de reunir mais de 500 (quinhentas) pessoas.

Art. 242 O Poder Executivo fará publicar Decreto contendo orientação técnica e a metodologia exigida para elaboração do EIV e fixando parâmetros para a escolha das medidas mitigadoras a serem nele contempladas.

Parágrafo único. A análise do RIT, exigida como critério para avaliação dos Polos Geradores de Trânsito, deverá preceder o processo de licenciamento ambiental.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 243 Nos casos em que a análise do projeto apresentado indicar necessidade da execução de obras e serviços relacionados à operação do Sistema Viário, o empreendedor arcará integralmente com as despesas do projeto e da implantação das medidas mitigadoras.

§1º. O custo das melhorias viárias a serem suportadas e executadas pelo empreendedor deverá ser em valor equivalente a até 2% (dois por cento) do custo total do empreendimento.

§2º. Se o custo das melhorias viárias ultrapassar o limite do parágrafo anterior, o Órgão Municipal de Trânsito deverá, no prazo de 60 (sessenta) dias, eleger de forma expressa, entre aquelas inicialmente previstas, as medidas que deseja que devam ser executadas pelo empreendedor, que ficará desonerado em relação às demais.

Art. 244 As medidas mitigadoras estabelecidas pelo Órgão Municipal de Trânsito competente deverão estar diretamente relacionadas com o impacto gerado no trânsito pelo empreendimento.

§1º. A execução das medidas mitigadoras deverá estar vinculada ao cronograma de execução da edificação apresentado pelo empreendedor, devendo sua conclusão preceder à data de expedição do habite-se.

§2º. Para os empreendimentos compostos por mais de uma edificação ou para os empreendimentos concluídos em etapas, fica permitido, a pedido do empreendedor, que as medidas mitigadoras sejam executadas também em etapas, desde que tecnicamente possível, situação em que se permite a expedição de habite-se parcial.

Art. 245 Estando o empreendimento obrigado à elaboração de EIV e RIT, eles serão realizados em um só procedimento simultaneamente, visando a obter celeridade e eficiência na análise e aprovação e a evitar medidas mitigadoras contraditórias, redundantes ou que onerem desnecessariamente o empreendimento.

Capítulo XIV – Da Arrecadação de Bens Vagos

Art. 246 O imóvel urbano privado que o proprietário abandonar, com intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, deverá ser arrecadado como bem vago.

Parágrafo único. Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos da posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana por cinco anos.

Art. 247 No caso de qualquer imóvel se encontrar na situação descrita no artigo anterior, o Município deverá instaurar processo administrativo para a arrecadação do imóvel como bem vago, conforme disposto nos Arts. 64 e 65 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

TÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 248 Este Plano Diretor é composto e integrado pelos seguintes Anexos:

- I – Definições;
- II – Mapa do Macrozoneamento;
- III – Quadro da Delimitação de Zonas;
- IV – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo;
- V – Mapa das Áreas de Interesse Urbanístico;
- VI – Quadro de Diretrizes e Regras nas Áreas de Interesse Urbanístico;
- VII – Mapa das Áreas de Interesse Ambiental;
- VIII – Quadro de Diretrizes e Regras nas Áreas de Interesse Ambiental;
- IX – Mapa das Áreas de Interesse Social;
- X – Quadro de Áreas de Interesse Social;
- XI – Mapa da Área Especial de Segurança e Proteção Aeroportuária;
- XII – Mapa do Sistema Viário;
- XII-A – Perfis Viários;
- XII-B – Perfis Viários;
- XII-C – Perfis Viários;
- XII-D – Perfis Viários;
- XIII – Quadro de Exigências de Vagas de Estacionamento;
- XIV – Relação dos Bens de Interesse e Patrimônio Cultural;
- XV – Mapa de Paisagens Notáveis.

Parágrafo único. As regras, os limites e as restrições estabelecidos nos anexos deste artigo são parte integrante deste Plano Diretor e devem ser considerados normas jurídicas para todos os fins de direito.

Art. 249 Fica estabelecida para o Poder Executivo Municipal a atribuição de elaborar leis complementares previstas neste Plano Diretor ou revisar aquelas existentes que com ele forem incompatíveis, encaminhando-as ao Poder Legislativo Municipal em até 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da publicação desta Lei.

Art. 250 O Poder Executivo Municipal fará editar, por meio do Órgão Municipal de Meio Ambiente, o Mapeamento Geoambiental do Município correspondente ao estudo completo e atualizado do zoneamento de Áreas de Interesse Ambiental, no prazo de até 2 (dois) anos.

Art. 251 O Poder Executivo Municipal deverá, ainda, em até 360 (trezentos e sessenta) dias, atualizar o Cadastro Municipal de Áreas Verdes Urbanas.

Art. 252 Para a contagem dos prazos estabelecidos nesta Lei e demais normas dela decorrentes, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento, prorrogando-se este, automaticamente, para o primeiro dia útil subsequente quando o termo final ocorrer em data em que não haja expediente nas repartições municipais.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

Art. 253 A planta de valores do cadastro imobiliário do Município poderá ser revista e atualizada a cada 4 (quatro) anos ou sempre que o interesse público assim determinar.

Art. 254 As licenças e os alvarás ou outros atos que acarretem direitos para os administrados seguirão os critérios e parâmetros em vigor no momento da expedição do ato, inclusive quanto ao prazo para conclusão e às regras de renovação, salvo se o interessado requerer ao órgão responsável pela sua expedição a revisão do processo administrativo para adaptação aos parâmetros deste Plano Diretor.

§1º. O particular que se beneficiar da regra intertemporal definida no *caput* deve escolher um ou outro regime legal, jamais a aplicação de regras ou parâmetros de ambos simultaneamente.

§2º. A regra de transição fixada no *caput* vale enquanto estiver em vigor o ato administrativo. Uma vez vencido o alvará ou a licença, fica vedada sua renovação sem que o interessado se adapte às exigências desta Lei.

§3º. Nos processos administrativos em curso, de que não tenham ainda emanado licenças, alvarás, certidões ou outros atos que acarretem direitos para os administrados, deverá ser notificado o interessado para as alterações necessárias visando à adaptação das exigências previstas nesta Lei.

Art. 255 Os órgãos municipais referidos neste Plano Diretor serão identificados no Anexo I, segundo as competências legalmente instituídas no momento da publicação desta Lei. As alterações de competência, contudo, consistem em atribuição ínsita à organização administrativa do Poder Executivo e poderão ocorrer mediante lei ordinária sem que acarretem modificação deste Plano Diretor.

Art. 256 Caducarão automaticamente as certidões de uso e ocupação do solo e as anuências prévias deferidas antes do início da vigência deste Plano Diretor, salvo se elas tiverem sido sucedidas por atos, licenças ou alvarás que acarretem direito para construir ou exercer atividades.

Art. 257 O Poder Público poderá regularizar projetos de urbanização ou loteamentos que não tenham Termo de Verificação de Obras, existentes até o momento da publicação desta Lei, se ficar demonstrado que o empreendimento possui infraestrutura mínima que ofereça aos moradores condições de habitabilidade.

Parágrafo único. Nas circunstâncias em que o Município precise realizar investimentos ou obras complementares que seriam encargo do loteador, os dispêndios deverão ser formalizados para fins de cobrança administrativa ou judicial do responsável.

Art. 258 Até que sejam editadas as Leis de que trata o *caput* do art. 156, serão aplicadas na cidade de Aracaju as regras técnicas estabelecidas na Lei Complementar nº 43, de 26 de



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU

dezembro de 2000, e a Lei Complementar nº 44, de 26 de dezembro de 2000, assim como os arts. 213 a 245 da Lei Complementar nº 42, de 4 de outubro de 2000.

Art. 259 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 42, de 4 de outubro de 2000, observada a parte final do artigo anterior.