



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

DE 19 DE NOVENBRO DE 2010

Código Municipal de Parcelamento,  
Uso e Ocupação do Solo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**EQUIPE TÉCNICA**

**COORDENAÇÃO GERAL**

Maria Lúcia de Oliveira Falcón

**COORDENADOR TÉCNICO DA PREFEITURA**

Fernando Antônio de Santos Souza

**COORDENADOR TÉCNICO DA FAPES**

Rooseman de Oliveira Silva

**TÉCNICOS PARTICIPANTES**

Arq<sup>a</sup>. DIANA SANTANA DE FREITAS

Coordenadora

Arq<sup>a</sup>. LUCÍOLA ALVES MAIA

Relatora

Arq<sup>a</sup>. LAÍS DONALD

Geog. MAX ALBERTO NASCIMENTO SANTOS

MARIA IZABEL CANGIRANA

Eng<sup>o</sup>. TASSO NUNES

COLABORADORAS DE APOIO

TIGUÇA BARBOSA

Eng<sup>a</sup>. ANETTE HERMINIA

**REVISOR JURÍDICO**

Bel. SÉRGIO MURILO GUERRA SILVA



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVENBRO DE 2010

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**

**CÓDIGO DE PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE ARACAJU**

**SUMÁRIO**

<b>TÍTULO I - DOS OBJETIVOS.....</b>	<b>06</b>
<b>TÍTULO II DAS DEFINIÇÕES.....</b>	<b>07</b>
<b>TÍTULO III DO ZONEAMENTO.....</b>	<b>08</b>
<b>TÍTULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO.....</b>	<b>09</b>
<b>CAPÍTULO I     DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>09</b>
<b>CAPÍTULO II     DOS LOTEAMENTOS.....</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO III     DOS LOTEAMENTOS EM ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL.....</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO IV     DOS DESMEMBRAMENTOS.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO V     DOS REMEMBRAMENTOS.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO VI     DAS MODIFICAÇÕES DO PARCELAMENTO.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO VII     DO PARCELAMENTO VINCULADO.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO VIII     DO PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO.....</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO IX     DO SISTEMA VIÁRIO DO PARCELAMENTO.....</b>	<b>20</b>
<b>SEÇÃO I - DAS VIAS.....</b>	<b>20</b>



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

<b>TÍTULO V</b>	
DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....	22
CAPÍTULO I	
TAXA DE OCUPAÇÃO.....	22
CAPÍTULO II	
RECUOS E AFASTAMENTOS.....	22
CAPÍTULO III	
ÍNDICE DE PERMEABILIDADE.....	24
CAPÍTULO IV	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO.....	24
<b>TÍTULO VI</b>	
DOS USOS DO SOLO.....	25
CAPÍTULO I	
DOS USOS INCÔMODOS.....	26
SEÇÃO I - DOS USOS GERADORES DE INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO.....	26
SEÇÃO II - DOS USOS GERADORES DE INCÔMODO À VIZINHANÇA.....	26
SEÇÃO III - DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO.....	27
<b>TÍTULO VII</b>	
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA.....	30
CAPÍTULO I	
SOLO CRIADO E OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	30
<b>TÍTULO VIII</b>	
DO LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO.....	31
CAPÍTULO I	
DO PROCESSO.....	31
CAPÍTULO II	
DA SOLICITAÇÃO DE DIRETRIZES.....	32
CAPÍTULO III	
DAS DIRETRIZES DA PREFEITURA.....	32



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

CAPÍTULO IV DO ANTEPROJETO.....	33
CAPÍTULO V DO PROJETO.....	33
CAPÍTULO VI DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE OBRAS.....	36
CAPÍTULO VII DA FISCALIZAÇÃO E EMBARGO.....	36
CAPÍTULO VIII DO TERMO DE VERIFICAÇÃO.....	37
<b>TÍTULO IX</b> DAS PENALIDADES.....	38
CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS.....	38
CAPÍTULO II DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO.....	39
CAPÍTULO III DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE OCUPAÇÃO.....	40
CAPÍTULO IV DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE LOCALIZAÇÃO DE USOS E DE FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES.....	40
<b>TÍTULO X</b> DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	41
<b>ANEXOS</b>	
<b>ANEXO I</b> TABELA DE CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
<b>ANEXO II</b> LISTAGEM DE USOS INCÔMODOS	
<b>ANEXO III</b> TABELA DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVENBRO DE 2010

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº**  
**05 DE ABRIL DE 2010**  
**CÓDIGO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE ARACAJU**

**Institui o Código de Parcelamento,  
Uso e Ocupação do Solo do Município  
de Aracaju e dá outras providências.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARACAJU:**

**FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

**TÍTULO I**

**DOS OBJETIVOS**

**Art. 1º** Fica instituído o Código de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo, do Município de Aracaju, que disciplina as regras gerais e específicas, a serem obedecidas nos parcelamentos, usos e ocupações do solo urbano, sem prejuízo do disposto nas Legislações Estadual e Federal pertinentes, além do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Aracaju.

**Parágrafo único.** Este Código estabelece o conjunto de normas que visam regular o ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Aracaju proporcionando uma vida social equilibrada e sadia.

**Art. 2º** Estão sujeitas às disposições deste Código:

I - a execução de parcelamento do solo;

II - as obras de edificações no que se refere aos parâmetros urbanísticos relacionados com o coeficiente de aproveitamento do solo, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, recuos e afastamentos;

III - localização de usos e funcionamento das atividades.

**TÍTULO II**

**DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 3º** Para os efeitos deste Código são adotadas as seguintes definições:



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

- I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - VIA DE ACESSO - Via pública destinada exclusivamente para acessibilidade a parcelamento;
- III - ALVARÁS - Autorizações dadas pelo órgão competente para execução de obra, instalação, localização de uso e exercício de atividades permitidas;
- IV - ÁREA DE MANOBRA - Área destinada às manobras de entrada ou saída para as garagens ou vagas de estacionamento, situado junto a estas;
- V - ÁREA DE USO INSTITUCIONAL - Área pública de uso comum, destinada exclusivamente à recreação, lazer, administração, educação;
- VI - ÁREA PARA LAZER - Parcela de terreno de propriedade comum aos condôminos destinado ao lazer;
- VII - ÁREA “NON AEDIFICANDI” - Área onde não é permitido nenhum tipo de construção;
- VIII - ARRUAMENTO - Abertura e/ou modificação de via ou conjunto de vias e/ou demais logradouros oficiais;
- IX- CALÇADA - Faixa em geral sobrelevada, pavimentada ou não, ladeando logradouros ou circulando edificações, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.
- X - CIRCULAÇÕES - Designação genérica dos espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos;
- XI - DECLIVIDADE - Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;
- XII - EMBARGO - Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento de norma legal;
- XIII - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - Equipamentos públicos ou privados destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares;
- XIV - EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.
- XV - FRENTE OU TESTADA DE LOTE - Linha que separa o logradouro público do lote e coincide com o alinhamento existente ou projetado pela administração pública;
- XVI - FUNDO DE LOTE - Parte do lote adjacente à divisa ou às divisas de fundos;



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**XVII - GLEBA** - Fração de terreno com localização e configuração definidas com superfície superior a 40.000 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados);

**XVIII - INFRAESTRUTURA URBANA** - Serviços públicos ou privados de abastecimento de água, de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás;

**XIX - LOGRADOURO PÚBLICO** - Área de propriedade pública e de uso comum da população, destinada à circulação parada, estacionamento de veículos, ou circulação de pedestres, tais como as calçadas, calçadões, praças, parques;

**XX - LOTE** - Fração de terreno com localização e configurações definidas, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública oficial, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos e com superfície inferior a 40.000 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), destinado a receber edificação;

**XXI - LOTE LINDEIRO** - Aquele situado ao longo das vias urbanas ou rurais e que com elas se limita;

**XXII - MEIO-FIO** - Arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro;

**XXIII - MEMORIAL DESCRITIVO** - Documento escrito que acompanha os desenhos de um projeto de urbanização, de arquitetura, no qual são explicados e justificados os critérios adotados, as soluções, os detalhes esclarecedores, a interpretação geral dos planos;

**XXIV - PISTA DE ROLAMENTO** - Cada uma das pistas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, não podendo ser inferior a 3,00m (três metros);

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

**XXVI - RN (REFERÊNCIA DE NÍVEL)** - Cota de altitude oficial adotada pelo município;

**XXVII - TAXA DE OCUPAÇÃO** - Relação entre a área ocupada pela projeção horizontal dos pavimentos da edificação ou edificações e a área do lote;

**XXVIII - TAXA DE PERMEABILIDADE** - É a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação ou pavimentação não permeável, e a área total do mesmo;

### TÍTULO III

#### DO ZONEAMENTO

**Art. 4º** O território do município de Aracaju fica classificado em macrozonas, subzonas e áreas de diretrizes especiais.





ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**Parágrafo único.** As zonas têm seus limites e diretrizes estabelecidas no título V, capítulo I, do Plano Diretor, baseando-se na relação entre os níveis de adensamento urbano e a capacidade de infraestrutura de cada região.

**Art 5º** O território municipal classifica-se também em Áreas de Diretrizes Especiais, que possui normas e delimitações específicas, que se sobrepõem ao macrozoneamento.

**Parágrafo único.** A classificação das áreas de diretrizes especiais e seus critérios de uso e ocupação, regulando-se de acordo com os termos estabelecidos no título V, capítulo II do Plano Diretor.

#### TÍTULO IV

#### DO PARCELAMENTO DO SOLO

##### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 6º** O parcelamento do solo poderá ocorrer por meio de loteamento e desmembramento.

**Art 7º** Para fins de parcelamento serão respeitados padrões diferenciados, conforme diretrizes estabelecidas no Plano Diretor, observando-se os seguintes critérios:

I - na ZAB 1, os lotes terão área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 7,00m (sete metros) e relação entre profundidade e testada não superior a 5 vezes. Já os lotes de esquina deverão possuir testada mínima de 8,00 m (oito metros);

II - na ZAB 2, os lotes terão área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), frente mínima de 9,00m (nove metros), e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes. Já os lotes de esquina deverão possuir testada mínima de 10,00 m (dez metros);

III - na ZAP 1, 2 e 3 os lotes terão área mínima de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), frente mínima de 15,00m (quinze metros), e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes. Os lotes de esquina deverão possuir testada mínima de 16,00 m (dezesesseis metros);

IV - na ZAP 4 e 5 os lotes terão área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), frente mínima de 8,00m (oito metros), e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes. Os lotes de esquina deverão possuir testada mínima de 10,00 m (dez metros);

V - lotes na Zona de Adensamento Restrito - ZAR, terão área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), frente mínima de 10,00m (dez metros) e relação entre profundidade e testada não



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

superior a 5 (cinco) vezes. Os lotes de esquina deverão possuir testada mínima de 12,00m (doze metros).

**Parágrafo Único.** Nos parcelamentos para atendimento a programas habitacionais promovidos pelo Poder Público, os lotes na Zona de Adensamento Restrito - ZAR, deverão ter área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), frente mínima de 7,00m (sete metros) e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes. Os lotes de esquina deverão possuir testada mínima de 8,00m (oito metros).

VI - os lotes deverão, necessariamente, confrontar-se com via pública;

VII - nos parcelamentos que resultem em lotes com mais de uma testada a relação entre profundidade e uma das testadas não será superior a 5 (cinco) vezes;

**Art. 8º** As áreas de interesse especial, reservadas com fins específicos definidas como AEIS (Áreas Especiais de Interesse Social), APPC (Áreas de Proteção do Patrimônio Cultural), atendidas as disposições do Plano Diretor, poderão ter disciplina própria.

**Art.9º** Os espaços reservados para os usos público e institucional nos parcelamentos observarão as seguintes disposições:

I - 1/3 (um terço) destes espaços serão localizados de forma a atender à declividade máxima de 10% (dez por cento), enquanto o restante não ultrapassará a declividade de 20% (vinte por cento);

II - quando comprovada a inexistência de áreas em condições de atender às exigências especificadas no item anterior, a Prefeitura se reserva o direito de definir a localização da referida área;

III - as áreas escolares possuirão, ainda, as seguintes características:

- a) Deverão estar contidas em um só perímetro, podendo ser divididas somente quando cada parcela resultante possuir área mínima de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- b) Deverão ser destinadas a usos institucionais, porém ligados à educação, quando a grandeza destas áreas for inferior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- c) Não serão atravessadas por cursos d'água, vala, córregos, riachos etc;
- d) Serão doadas gratuitamente à Prefeitura no ato do registro do empreendimento.

IV - as áreas verdes e de lazer possuirão, ainda, as seguintes características:

- a) Só será computada como área verde e de lazer aquela em que puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de 5,00m (cinco metros), ou 20,00 (vinte metros) quando se localizar em confluências de via coletora, arterial ou de trânsito rápido.



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

b) Passarão a integrar o patrimônio municipal, quando do registro do empreendimento, sem que advenha ao município ônus de qualquer espécie.

V - as áreas institucionais serão doadas gratuitamente à Prefeitura no ato do registro do empreendimento.

**Art. 10** Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos situados nas Áreas de Preservação, conforme dispõe esta lei e seus regulamentos;

II - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o 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 as diretrizes ali estabelecidas;

V - que impeça o livre acesso ao mar, a 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 aconselham a edificação;

VIII - em Áreas de Preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**Art. 11** Não será permitido parcelamento do solo para fins urbanos, quando não atender os dispositivos deste Código, do PDDUS e demais leis vigentes.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS LOTEAMENTOS**

**Art. 12** Considera-se Loteamento, a subdivisão da gleba em lotes para fins urbanos, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias oficiais.

**Art. 13** Os loteamentos deverão ter suas áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**Art. 14** As quadras terão frente ou testada com extensão de até 400,00m (quatrocentos metros), salvo critérios estabelecidos pela Prefeitura, em casos especiais, como composição obrigatória dos logradouros públicos existentes, seus prolongamentos, nos terrenos de declividade acentuada e nos parcelamentos vinculados.

**Art. 15** Os loteamentos atenderão às seguintes disposições:

I - Ao longo das águas correntes e dormentes, e nas rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa de proteção de acordo com a legislação pertinente e os órgãos competentes.

a) A faixa *non aedificandi* nas rodovias, ferrovias e gasodutos não poderá ser utilizada para áreas verdes, de lazer e recreação.

b) A área reservada como área verde deverá preservar a vegetação existente ou ainda propiciar o desenvolvimento de vegetação característica do local.

c) Na faixa *non aedificandi* medida a partir do eixo das rodovias Jose Sarney e dos Náufragos só será permitido vedação com cercas vivas.

II - O município poderá, complementarmente, exigir a reserva de faixa *non aedificandi* destinada aos serviços de infra-estrutura;

III - se necessária reserva de faixa *non aedificandi* vinculada a dutos e linhas de transmissão, será exigido o licenciamento ambiental municipal, observando-se os critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes;

IV - nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, será obrigatória a reserva de área *non aedificandi* de raio mínimo de 50m (cinquenta metros);

V - nos casos em que o escoamento natural de águas pluviais e rede de esgoto não forem possíveis ao longo das vias públicas, será obrigatória a reserva de faixa sanitária *non aedificandi*, que deverá ser gravada como servidão pública.

**Art. 16** Somente serão aprovados os Loteamentos acima de 40.000,00m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) que reservarem para doação ao Poder Público Municipal, 35% (trinta por cento) no mínimo, da área total a ser parcelada, dos quais 15% (quinze por cento) serão destinados a áreas verdes e destes 1/3 (um terço) poderão ser utilizados para equipamentos urbanos e comunitários de uso público, e os 20% (vinte por cento) restantes, destinados ao sistema de circulação e urbanização.

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



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

b) equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

c) sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§1º Áreas assim reservadas deverão ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, como doação ao poder público e municipal.

§2º As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10,00m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

§3º Áreas de canteiro central ao longo das vias, não serão computadas como áreas verdes para fins do caput deste artigo.

§4º Pelo menos 5% (cinco por cento) das áreas verdes, respeitados o mínimo de 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), deve ser de áreas contínuas na forma de praças ou parques, podendo o restante ser fragmentado em espaços descontínuos.

§5º Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidas para o município as faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica e áreas parceláveis e non *aedificandi* previstas no caput deste artigo, sendo essas apenas aceitas para o cálculo de áreas verdes doadas ao poder público.

**Art. 17** Passam a integrar o domínio público, desde a aprovação do loteamento, as vias, praças e áreas verdes, bem como aquelas destinadas a edifícios públicos e equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo.

**Art. 18** Os projetos de Loteamento terão anuência prévia do Órgão Gestor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e Superintendência Municipal de Transporte e Trânsito.

**Parágrafo Único.** A localização das principais vias do loteamento, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público, será estabelecida pelo poder público, baseando-se em parecer técnico.

**Art. 19** São considerados impróprios para edificações os lotes que, por sua forma ou disposição, não satisfaçam as exigências mínimas do planejamento local e os dispositivos previstos neste Capítulo inclusive as fundadas no interesse de sua melhor utilização econômica.

**Art. 20** A Prefeitura promoverá o entendimento dos proprietários de lotes considerados impróprios para a edificação, estabelecendo amigavelmente uma adequada redistribuição do terreno.

**Art. 21** Caso não seja possível o procedimento amigável previsto no artigo anterior, a Prefeitura poderá decretar a desapropriação do conjunto de lotes, estabelecendo critérios especiais para o novo loteamento, nos termos das exigências urbanísticas estabelecidas.



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**§1º** Ocorrendo a desapropriação do loteamento, a Prefeitura realizará leilão para a venda dos terrenos, assegurando-se aos ex-proprietários a preferência na compra, em igualdade de preço oferecido por terceiros.

**§2º** Se dois ou mais proprietários expropriados manifestarem seu direito de preferência, esta será disputada entre eles.

**§3º** Os critérios especiais a que se submeterão as futuras edificações nesses lotes, constarão do edital de venda, que será publicado no Diário Oficial e em jornais de maior circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

**Art. 22** Julgando inconveniente ao interesse público, a Prefeitura Municipal de Aracaju indeferirá o pedido de loteamento, mediante parecer fundamentado.

**Parágrafo único.** O requerente que se sentir prejudicado poderá recorrer da decisão ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental que terá 30 (trinta) dias para se pronunciar.

**Art. 23** Não são indenizáveis as benfeitorias realizadas em lotes ou loteamentos, irregulares ou clandestinos desapropriados, nem serão considerados para fins de indenização como terrenos loteados ou loteáveis; as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas como loteamentos.

**CAPÍTULO III**  
**DOS LOTEAMENTOS EM ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 24** Para este Código, nos empreendimentos declarados de interesse social por Lei específica, só serão admitidos lotes com área mínima a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente não inferior a 6,00m (seis metros), sendo que os lotes de esquina deverão possuir testada mínima de 7,00 m (sete metros).

**Art. 25** Constará obrigatoriamente a previsão de vias de circulação de veículos para serviços, tais como, fornecimento de gás, coleta de lixo, emergência e outros, bem como, vias para circulação de transporte coletivo.

**Art. 26** As avenidas deverão ter ligação com o sistema viário existente ou projetado e deverá possuir caixa de rua de, no mínimo 18,00m (dezoito metros), prevendo, na pista de rolamento a circulação de ônibus e implantação de ciclovia.

**Art. 27** A dimensão mínima das calçadas será de 2,00m (dois metros) de largura, com pavimentação de no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) com revestimento em material antiderrapante garantindo a circulação de pessoas com deficiência.

**Art. 28** A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (AEIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação pavimentadas, com no mínimo paralelepípedo;



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

**Parágrafo único.** Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas.

**CAPÍTULO IV  
DOS DESMEMBRAMENTOS**

**Art. 29** Considera-se desmembramento a divisão de glebas ou lotes em áreas destinadas à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 30** Os parâmetros mínimos de divisão dos lotes resultantes de desmembramentos estarão de acordo com o estabelecido no Art. 7º deste Código.

**Art. 31** Os lotes resultantes de desmembramentos serão considerados indivisíveis, a não ser mediante projeto de modificação aprovado pelo órgão municipal competente, observadas as disposições desta Lei.

**Art. 32** Os desmembramentos de terrenos com testada igual ou superior a 500,00m (quinhentos metros) ficarão condicionados à definição prévia, pela Prefeitura, quanto aos acessos necessários aos terrenos que lhe fazem fundo.

**Art. 33** Os desmembramentos de áreas parceladas maiores que 40.000,00m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), doarão 15% (quinze por cento) da área total do empreendimento ao Município destinado a áreas verdes, sendo que deste total, 1/3(um terço) poderá ser utilizado para implantação de equipamentos comunitários de uso público, preferencialmente no próprio local do empreendimento ou em outro local, a critério do órgão licenciador.

**Parágrafo único.** Ficam isentas da doação explicitada no caput desse artigo as áreas resultantes de loteamentos onde já ocorreram doações comprovadas.

**Art. 34** Nas Zonas de Adensamento Preferencial 1, 2 e 3 (ZAP - 1, 2 e 3) somente será admitido desmembramento nos casos em que o lote resultante tenha no mínimo 15,00 (quinze) metros de testada frontal ou, nos demais casos, para incorporação de partes de lote a lote existente.

**CAPÍTULO V  
DOS REMEMBRAMENTOS**



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**Art. 35** Considera-se remembramento o agrupamento de lotes contíguos para constituição de um só lote ou gleba.

**Art. 36** Os parâmetros mínimos de ocupação, assim como áreas e frentes mínimas dos lotes resultantes de remembramentos estarão de acordo com o estabelecido no Art. 7º, desta Lei.

**Art. 37** Não poderão ser lembrados com destinação diversa da original os lotes reservados para uso institucionais.

**Art. 38** Nas AEIS, fica vedado o remembramento de lotes que resulte em área total maior que 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), salvo para instalação de equipamentos coletivos.

**CAPÍTULO VI**  
**DAS MODIFICAÇÕES DO PARCELAMENTO**

**Art. 39** Entende-se por Modificação de parcelamento, a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado, que implique alteração de parte ou de todo o parcelamento, do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

§1º Dependerá de prévia avaliação e de autorização legislativa, a desafetação do domínio público relativo a modificação do parcelamento.

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

**Art. 40** Fica vedada a modificação de parcelamento do solo:

- I - que resulte em lote com área inferior ao permitido, para a área em que se encontra;
- II - em parcelamentos vinculados, salvo quando o mesmo não tiver sido implantado ou comercializado;
- III - em lotes com edificações destinadas a qualquer uso que não atendam os parâmetros urbanísticos desta lei, e seus regulamentos para a Área de Diretrizes Especiais em que se localize;
- IV - que tenham lotes comprometidos ou comercializados sem anuência expressa, de todos os compradores ou promitentes compradores.

**Art. 41** Os espaços livres de uso comum, as vias e as praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 da Lei Federal 6.766/79.





ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**Art. 42** Havendo desistência ou reformulação de loteamento, o loteador poderá requerer a reintegração ao seu domínio, das vias, praças e áreas verdes integradas ao domínio público na aprovação do loteamento, conforme Art. 16 desta Lei, desde que não tenham sido efetuadas vendas de lotes.

**Art. 43** As modificações de vias ou arruamentos atenderão às exigências estabelecidas no capítulo IX desta Lei.

**§1º** Quando as modificações de vias ou de arruamentos resultarem lotes cujas dimensões mínimas não atendam ao disposto nesta Lei, serão eles incorporados ao domínio público, mediante desapropriação ou permuta.

**§2º** Sendo atingidos áreas ou edificações destinadas ao uso institucional, nos empreendimentos de urbanização ou reurbanização, o Poder Público se obrigará a restituí-las em áreas próximas ao empreendimento.

**CAPÍTULO VII**  
**PARCELAMENTO VINCULADO**

**Art. 44** Entende-se por Parcelamento Vinculado aquele em que ocorre aprovação simultânea do parcelamento e da edificação em função da necessidade de análise e de estudos detalhados da repercussão do empreendimento sobre o meio urbano.

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

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

**Art. 45** Estão sujeitos a parcelamento vinculado os empreendimentos:

- I - que originarem terrenos com dimensões superiores a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- II - que originarem quadras com dimensões superiores a 400,00m (quatrocentos metros) de extensão;
- III - loteamentos para uso não residencial;

**§1º** A vinculação do parcelamento poderá ser feita ao uso e/ou ao projeto de edificação e deverá ser estritamente observado, sob pena da aplicação das penalidades previstas nesta lei e seus regulamentos;

**§2º** Nos parcelamentos vinculados, só serão permitidas, a critério do órgão municipal de desenvolvimento urbano e ambiental, quadras até o limite máximo de 500m (quinhentos metros) em qualquer de suas extensões, sendo obrigatório neste caso, a instituição de viela de pedestres que poderá ser utilizada como viela sanitária;



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVENBRO DE 2010

- a) Entende-se como viela de pedestres a via destinada à circulação exclusiva de pessoas.
- b) Entende-se como viela sanitária o espaço público destinado ao escoamento das águas pluviais ou à colocação da rede pública de abastecimento de água ou esgoto.

§3º Exclui-se da aplicação do parágrafo anterior, os loteamentos para fins industriais e aqueles destinados a lote-chácaras de área superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

§4º Considera-se loteamento para uso não residencial, aquele promovido pelo poder público ou pela iniciativa privada, com o propósito de assentamento de atividades econômicas ou institucionais, sob condições especiais definidas pelo poder executivo municipal, e, aprovado, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

**Art. 46** A viela de pedestres deverá obedecer aos seguintes requisitos:

- I - ter largura de 4,00m (quatro metros);
- II - estar localizada no terço médio da quadra e não poderá possuir nenhum lote com frente ou acesso para ela;
- III - ser dotada de iluminação pública, sendo que prioritariamente os suportes deverão estar instalados no eixo com o intuito de impossibilitar o trânsito de veículos;
- IV - possuir piso com superfície regular, firme, estável e antiderrapante sob qualquer condição;
- V - não poderá provocar trepidação em dispositivos com rodas, dos tipos cadeiras de rodas, carrinhos de bebês etc;
- VI - apresentar inclinação transversal da superfície em até 3% (três por cento);
- VII - apresentar inclinação longitudinal máxima de 5% (cinco por cento).

**CAPÍTULO VIII**  
**DO PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO**

**Art. 47** A partir do estabelecido no PDDUS, nos parcelamentos em Condomínios, serão respeitados os seguintes critérios:

- I - nos condomínios horizontais a área de terreno resultante destinada ao uso privativo da unidade residencial não poderá ser inferior a 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);
- II - a gleba objeto desse parcelamento não poderá ser desmembrada em lotes;
- III - cada condomínio residencial terá no máximo 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, mesmo que projetado para ser executado por etapas.



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

IV - todas as unidades autônomas deverão ter acesso às vias internas do condomínio.

**Art. 48** Nos condomínios residenciais horizontais ficam adotados os seguintes parâmetros para o sistema viário:

	Quantidade Unidades Residenciais	Largura mínima das Pistas de rolamento interna		Largura Mínima de Calçada	Largura Mínima da Pista de Rolamento da Via de Acesso externa	Quant. de vagas Para Visitantes	Projeto de Sinalização Viária.	Largura mínima da área de manobra
		Sentido Único	Sentido Duplo					
ZAB -1	Até 12	4,00m	6,00m	1,50m	6,00m	16% do total de vagas exigidas	NÃO	5,00 m
Outras zonas de adensamento	Até 12	5,00m	6,00m	1,50m	6,00m	16% do total de vagas exigidas	NÃO	
Todas as zonas de adensamento	De 13 a 150	6,00m	7,00m	2,00m	6,00m	11% do total de vagas exigidas + 1 vaga	SIM	
	De 151 a 250	6,00m	7,00m	2,00m	7,00m	10% do total de vagas exigidas +2 vagas	SIM	
	De 251 a 400	6,00m	7,00m	2,00m	7,00m	9% do total de vagas exigidas + 4 vagas	SIM	

**Art. 49** Nos condomínios residenciais verticais ficam adotados os seguintes parâmetros para o sistema viário:

I- nos condomínios residenciais de conjuntos de prédios verticais:

N° de Unidades Residenciais	Largura mínima da Pista de rolamento interna		Largura mínima da Calçada	Largura Mínima da Pista de Rolamento da Via de Acesso	Projeto de Sinalização Viária	Quantidade de vagas Para visitantes	Largura mínima da área de manobra
	Sentido Único	Sentido Duplo					
Até 50 Unidades Residenciais	3,00m	6,00m	1,50m	6,00m	SIM	15%	5,00m
De 51 à 150 unidades residenciais	3,00m	6,00m	1,50m	6,00m	Sim	13% do total de vagas exigidas + 1 vaga	



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

De 151 à 400 unidades residenciais	3,50m	6,00m	1,50m	7,00m	Sim	10% do total de vagas exigidas + 5 vagas	
As vagas de visitantes podem ser externas e internas; Não há obrigatoriedade de calçadas entre as pistas de rolamento e as vagas de estacionamento; Não há obrigatoriedade de calçadas entre as vagas de estacionamento.							

II- nos condomínios residenciais de prédios verticais ficam adotados os seguintes parâmetros para o(s) pavimento(s) garagem:

Número de unidades Residenciais	Largura Mínima da Pista de Rolamento interna		Largura Mínima da Pista de Rolamento da Via de Acesso	Quantidade de Vagas para Visitantes	Largura Mínima da Área de Manobra
	Sentido Único	Sentido Duplo			
Até 50 Unidades Residenciais	3,00m	6,00m	6,00m	15%	5,00m
De 51 à 150 Unidades Residenciais	3,00m	6,00m	6,00m	13% do Total de Vagas Exigidas + 1 Vaga	
Acima de 151 Unidades Residenciais	3,00m	6,00m	7,0m	10% do Total de Vagas Exigidas + 5 vagas	
As vagas de visitantes podem ser externas e internas; Não há obrigatoriedade de calçadas entre as pistas de rolamento e as vagas de estacionamento; Não há obrigatoriedade de calçadas entre as vagas de estacionamento.					

**Art. 50** A circulação de pedestres deverá garantir sempre o deslocamento com segurança de qualquer ponto do condomínio às dependências do empreendimento.

**Parágrafo único.** Nos condomínios verticais com pavimento garagem será obrigatória a reserva de faixa de circulação de pedestre, ao hall de acesso às unidades autônomas, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 51** Quando as ruas dos parcelamentos em Condomínio forem de propriedade particular, será permitida a existência dos portões, vedando-lhes o acesso ao público, constituindo-se o “Condomínio fechado”, obedecidas as seguintes disposições:

I - os “Condomínios Fechados” não poderão impedir sob qualquer forma, o acesso público as praias, margens de rios, lagoas e demais áreas integrantes do patrimônio público, ou interromper a livre circulação ao longo das restingas do litoral;

II - para promover os acessos necessários às áreas acima discriminadas, será exigida faixa de servidão, cujas dimensões e localização, serão estipuladas quando do fornecimento das diretrizes;



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

III - o terreno objeto de parcelamento em “Condomínio Fechado” não poderá ter área superior a 160.000 m<sup>2</sup> (cento e sessenta mil metros quadrados) e nenhuma de suas dimensões lindeiras poderá ultrapassar 400,00m (quatrocentos metros);

**Art. 52** Os parcelamentos na forma de condomínio com área:

I - abaixo de 40.000m<sup>2</sup> deverão reservar 10% de sua área para áreas verdes, sendo permitida a utilização de 1/3 dessa área (contínua) para áreas de lazer em forma de praças e parques.

II - acima de 40.000 m<sup>2</sup> deverão reservar 15% de sua área para áreas verdes, sendo permitida a utilização de 1/3 dessa área (contínua) para áreas de lazer em forma de praças e parques.

**Art. 53** Se a construção do condomínio for executada em etapas, somente será iniciada uma nova etapa, quando a anterior estiver com obras de terraplanagem concluídas.

**Art. 54** Todos os condomínios não residenciais acima de 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e que impliquem em acesso de veículos, deverão ser submetidos às normas estabelecidas no capítulo VII - Do Parcelamento Vinculado.

#### **CAPÍTULO IX DO SISTEMA VIÁRIO DO PARCELAMENTO**

**Art. 55** Considera-se Sistema Viário o conjunto de vias, sinalização de trânsito e seu funcionamento.

**Art. 56** As áreas destinadas ao sistema de circulação deverão observar as seguintes disposições:

I - as vias de circulação devem atender, em suas dimensões, às normas contidas nos anexos de Sistema Viário do PDDUS e Código de Infra-estrutura.

II - o plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e observando as diretrizes do sistema viário e a condição mais favorável à insolação dos lotes;

III - as vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;

**Parágrafo único.** O proprietário de gleba cujo acesso ao sistema viário somente possa ser feito através de terreno de propriedade pública pode parcelá-la, correndo por sua conta o ônus da construção do referido acesso, cabendo ao Executivo a definição da localização e da geometria e a classificação da via de acesso, com anuência prévia do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

**Art. 57** Nos empreendimentos promovidos por particulares será firmado o Termo de Acordo e Compromisso, entre o empreendedor e a Prefeitura, no qual o primeiro se compromete a realizar à sua custa, sem qualquer ônus para a administração pública, todas as obras de terraplanagem, pavimentação, meio-fios, arborização, pontes, pontilhões, bueiros, galerias, redes de drenagem,



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

muralhas e quaisquer outras obras que venham a ser exigidas, tudo de acordo com os respectivos projetos aprovados.

**Art. 58** As vias públicas do loteamento serão classificadas de acordo com os indicadores de classificação viária dispostos no PDDUS e no Código de Infra-estrutura.

**SEÇÃO I**  
**DAS VIAS**

**Art. 59** Para fins de abertura de vias em arruamento ou parcelamentos, serão obedecidas as seguintes exigências:

I - a disposição das vias de um plano de loteamento deve assegurar a continuidade do sistema viário em que se inserir;

II - a via que venha a ter prolongamento de outra já existente ou constante de projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, não poderá ter largura inferior a esta;

III - todas as vias deverão se conectar em vias de categoria igual ou imediatamente superior ou inferior;

IV - a via a ser intercalada entre outras de larguras diferentes, já existentes ou constantes de projeto já aprovado pela Prefeitura Municipal, deve considerar como padrão a de maior largura;

V - as vias junto às rodovias estaduais ou federais, estradas de ferro e linhas de alta tensão de energia elétrica, ficarão sujeita à prévia consulta aos respectivos órgãos, bem como atender as especificações dos mesmos;

VI - as vias abertas serão destinadas exclusivamente à circulação, não se permitindo computá-las como áreas para estacionamento de uso público ou privado das unidades imobiliárias lindeiras;

VII - as vias sem saída deverão atender às seguintes disposições:

- a) Serão admitidas desde que no leito carroçável do dispositivo de retorno onde possa ser inscrito um círculo de raio igual ou superior a 6,0m (seis metros);
- b) Todo o perímetro do dispositivo de retorno será contornado por passeios com largura mínima de 2,0m (dois metros), respeitada a largura do passeio da via que lhe dá acesso.

**Art. 60** Toda via a ser aberta, integrante ou não de arruamento ou parcelamento, será enquadrada em uma das categorias constantes no PDDUS e Código de Infra-estrutura, obedecendo às classificações por eles estabelecidas.

**Art. 61** O raio mínimo de concordância dos alinhamentos das vias locais será de 5,00m (cinco metros) e do alinhamento destas com as vias de hierarquia imediatamente superior, será de 6,00m (seis metros).



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**Art. 62** As vias de circulação de veículos integrantes dos empreendimentos Grupo de Casas, Grupo de Edifícios de Escritórios, Grupo de Edifícios de Apartamentos com Escritórios e/ou Lojas e Grupo de Edifícios de Escritório e Lojas, atenderão às seguintes exigências:

I - largura mínima das faixas de rolamento:

- a) 4,00m (quatro metros) quando de sentido único de tráfego;
- b) 6,00m (seis metros) quando de duplo sentido de tráfego.

II - os passeios deverão ter largura mínima de 2,00m (dois metros) em todos os casos e em ambos os lados da via.

**Art. 63** As vias dos condomínios atenderão o disposto no Art. 49, 50 e 51 desta Lei.

**Art. 64** Não fazem parte do sistema viário dos condomínios as circulações e áreas de manobras internas das edificações.

**Art. 65** Abertura, alargamento, alinhamento ou nivelamento de vias públicas só poderão ser efetuados mediante anuência do órgão de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

## TÍTULO V

### DA OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 66** Entende-se por ocupação a adequação do terreno para fins de uso, mediante edificação ou não.

**Art. 67** O controle da ocupação do solo nas zonas urbanas ou de expansão urbana visa assegurar a organização espacial da cidade de forma adequada ao desempenho de suas funções.

**Art. 68** Para o cumprimento dos controles estabelecidos, deverão ser obedecidos os seguintes parâmetros, definidos no Anexo I -Tabela de Critérios de Ocupação do Solo e Anexo II - Tabela de Coeficientes de Aproveitamento, desta lei:

I - taxa de Ocupação;

II - taxa de Permeabilidade do Solo;

III - recuos de frente, laterais e fundos;

IV - gabarito;

V - coeficiente de Aproveitamento.

## CAPÍTULO I



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**TAXA DE OCUPAÇÃO**

**Art. 69** As Taxas de Ocupação máximas são as definidas no Anexo I -Tabela de Critérios de Ocupação do Solo, desta Lei.

**Art. 70** O somatório das áreas de varandas, sacadas, playground coberto, terraços não pode exceder 20% (vinte por cento) da área total edificada.

**Art. 71** Se a taxa de ocupação não ultrapassar a 30% (trinta por cento) da área do lote, o proprietário terá redução de 50% (cinquenta por cento), sobre o valor da taxa de alvará de construção.

**CAPÍTULO II  
RECUOS E AFASTAMENTOS**

**Art. 72** As edificações, em qualquer zona, deverão atender os recuos mínimos estabelecidos no Anexo I -Tabela de Critérios de Ocupação do Solo, desta Lei.

**Art. 73** Somente serão permitidas construções nos recuos mínimos frontais, destinadas a guaritas, casas de gás, de telefone, marquises e depósito de lixo, desde que o somatório das áreas não ultrapasse a 20% (vinte por cento) das áreas dos recuos mínimos frontais, até o limite máximo de 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída, com gabarito de altura igual ou inferior a 3,00m (três metros). Poderão, ainda, ser construídos nos recuos frontais, os acessos em rampas, desde que descobertos.

**Art. 74** Os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos, terão os recuos frontais calculados de acordo com o recuo exigido por tipo de via.

**Parágrafo Único.** Nos lotes a que se refere o “caput” deste artigo, será aplicado o cálculo do recuo frontal (Rfr), para uma das testadas, e o cálculo do recuo lateral (Rl) para as demais, conforme determinado no Anexo I, desde que resguardados os recuos mínimos das vias, ficando a opção a critério do projeto.

**Art. 75** As alturas máximas das edificações estão definidas no Anexo I-Tabela de Critérios de Ocupação do Solo, desta Lei.

**Art. 76** Na área de influência do cone aéreo de segurança do aeroporto, o gabarito das edificações deverá atender às determinações do COMAR.

**Art. 77** Os postos de abastecimento de veículos deverão atender às normas específicas assim estabelecidas:

I - afastamentos Mínimos

a) Para divisa de lotes vizinhos:





ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

- 1- Todas as construções: 1,50m (um metro e meio);
- 2- Reservatório(s) de combustíveis, local (is) das máquinas compressoras, abertura(s) dos boxes para lubrificação e lavagem: 3,00m (três metros);
- 3- Bombas de combustíveis: 6,00m (seis metros).

b) Para alinhamento da via pública:

- 1 - Bombas de combustíveis: 6,00m (seis metros);
- 2 - Cobertura das bombas de combustíveis - projeções até o limite do terreno, desde que os pilares de apoio obedeçam ao recuo obrigatório.

II - taxa de Ocupação

- a) 35% (trinta e cinco por cento), excluindo as áreas destinadas ao abrigo (cobertas) e guarda de veículos.

**Art. 78** Os postos de armazenamento e revenda de GLP (gás liquefeito de petróleo) deverão ter os afastamentos mínimos:

I - para edificações circunvizinhas e divisas do terreno de 3,00m (três metros) se tiver capacidade de 5 (cinco) até 120 (cento e vinte) botijões (ou 1570Kg) e de 10,00m (dez metros) se tiver capacidade superior a 120 (cento e vinte) botijões;

II - para alinhamento da via pública de 8,00m (oito metros) se tiver capacidade superior a 120(cento e vinte) botijões.

**Art. 79** As estações de rádio base de telefonia celular deverão possuir recuos e afastamentos mínimos medidos a partir das extremidades da base da torre ou poste em relação à divisa do imóvel ocupado:

I - alinhamento frontal: 5,00m (cinco metros);

II - laterais e de fundo: 4,00m (quatro metros).

### **CAPÍTULO III** **ÍNDICE DE PERMEABILIDADE**

**Art. 80** Considera-se taxa de permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

**Art. 81** As taxas de permeabilidade são as definidas do Plano Diretor e constantes no Anexo I -Tabela de Critérios de Ocupação do Solo, desta Lei.



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVENBRO DE 2010

**CAPÍTULO IV**  
**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

**Art. 82** Os Coeficientes de Aproveitamentos Máximos e Básicos são os definidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e constantes no Anexo III-Tabela de Coeficientes de Aproveitamentos, desta Lei.

**Art. 83** Não são computadas, para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento:

I - a área destinada a estacionamento de veículos (incluindo circulação e manobra), exceto se situada em edifícios-garagem;

II - as áreas destinadas a lazer e recreação de uso comum, nas edificações residenciais multifamiliares ou de uso misto cujo pavimento-tipo tenha uso exclusivamente residencial;

III - as varandas abertas - situadas em unidades residenciais multifamiliares;

IV - a casa de máquinas e a subestação;

V - a área das jardineiras, sacadas e terraços;

VI - poço de elevador;

VII - escada de incêndio;

VIII - a área das rampas que sejam adequadas aos portadores de deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes.

**TÍTULO VI**  
**DOS USOS DO SOLO**

**Art. 84** Fica estabelecida no município de Aracaju, a seguinte classificação de uso do solo:

I - uso residencial;

II - uso não residencial;

III - uso misto.

**§1º** Considera-se residencial o uso destinado à moradia.



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**§2º** Considera-se não-residencial o uso destinado ao exercício de atividades urbanas (comerciais, industriais e outras).

**§3º** Considera-se uso misto aquele constituído de mais de um uso (residencial e não-residencial) ou mais de uma atividade urbana dentro de um mesmo lote.

**Art. 85** Poderá ser instalado todo e qualquer uso definido no artigo anterior no Município, desde que obedeça aos critérios de localização, sistema viário, nível de incomodidade constantes na tabela do Anexo II desta lei e os princípios de estruturação e qualidade ambiental da cidade.

**§1º** A estruturação da cidade, dentre outras providências, será assegurada pela distribuição espacial das atividades mediante adoção de parâmetros de uso e ocupação para cada zona.

**§2º** A qualidade ambiental do espaço urbano dependerá, dentre outros fatores, do controle dos níveis de incomodidade que as atividades possam causar.

**Art. 86** A análise do nível de incomodidade far-se-á em função da natureza e do grau de incômodo, tendo por objetivo a sua classificação em níveis 1 e 2, conforme o Anexo II desta Lei.

**Art. 87** Ficam vedadas as seguintes instalações de uso:

I - nas vias locais III, os usos incômodos de nível 1 e 2 e o uso não residencial superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área edificada;

II - nas vias locais IV, os usos incômodos de nível 1 e 2, o uso não residencial com área construído superior a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e o uso residencial com mais de 12 (doze) unidades;

III - nas vias arteriais e coletoras, as escolas que apresentem qualquer nível de incomodidade.

#### CAPÍTULO I USOS INCÔMODOS

**Art. 88** Ficam sujeitas à condições especiais para a sua instalação, as atividades que apresentem usos incômodos, observados o uso e a ocupação já existente no local e deverão, obrigatoriamente, adotar medidas que as tornem compatíveis com o uso estabelecido no entorno, atendidas as exigências da legislação pertinente.

**Art. 89** Os usos pelo seu caráter de incomodidade, quaisquer que sejam a categoria, são classificados em:

I - geradores de Interferência no Tráfego;

II - geradores de Incômodo à Vizinhança;



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

III - empreendimentos de Impacto.

**SEÇÃO I**  
**DOS USOS GERADORES DE INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO**

**Art. 90** Para os fins desta Lei, são considerados usos geradores de interferência no tráfego:

I - que atraem alto número de veículos automotores;

II - que comprometem a eficiência do tráfego, em especial na rede principal do sistema viário do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;

IV - os usos com hora de pico do tráfego coincidente com o pico de tráfego geral;

V - os usos que utilizam veículos de grande porte com lentidão de manobra.

**Art. 91** O Município exigirá vagas de estacionamento diferenciadas em função da natureza dos usos, da classificação hierárquica das vias urbanas e, ainda, das características de cada Zona, com o objetivo de disciplinar os usos geradores de interferência no tráfego,

§1º As exigências previstas no caput deste artigo estão discriminadas no Código de Obras do Município.

§2º Nos empreendimentos não-residenciais que demandarem número de vagas de estacionamento superior a 300 (trezentos) será exigida análise especial pelo Órgão Gestor Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

**SEÇÃO II**  
**OS USOS GERADORES DE INCÔMODO À VIZINHANÇA**

**Art. 92** São considerados potencialmente geradores de incômodo à vizinhança, os seguintes usos:

I - geradoras de efluentes poluidores que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;

II - geradoras de poluição atmosférica, com lançamento de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;

III - geradoras de ruídos em desacordo com a legislação pertinente;

IV - que envolvam riscos de segurança, tais como manuseio e estocagem de produtos tóxicos, inflamáveis, venenosos, radioativos e explosivos;

V - que envolvam exigências sanitárias especiais.



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**Parágrafo Único.** Os usos potencialmente geradores de incômodo à vizinhança, em função da natureza de incomodidade, estão definidos no Anexo II desta Lei e são classificados nos níveis 1 e 2.

**Art. 93** Nenhuma Atividade Potencialmente Geradora de Incômodo à Vizinhança, por ruídos ou sons, poderá ser instalada nas proximidades de escolas, hospitais, clínicas e cemitérios, quando gerarem, nos limites destas propriedades, níveis de ruído iguais ou superiores a 45 (quarenta e cinco) decibéis nos períodos diurno e vespertino, e 40 (quarenta) decibéis no período noturno.

**Parágrafo único.** Para efeito de enquadramento nas exigências previstas no “caput”, a análise considerará próximos à Atividade Potencialmente Geradora de Incômodo a vizinhança de escolas, hospitais, clínicas e cemitérios, inseridos em área delimitada por uma circunferência com raio de 100,00 m (cem metros) a partir da fonte de ruído.

**SEÇÃO III**  
**DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO**

**Art. 94** São considerados empreendimentos de impacto, todos aqueles, público ou privado que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica.

**Art. 95** Os Usos Geradores de Interferência no Tráfego e Usos Geradores de Incômodo à Vizinhança poderão vir a ser classificados também como empreendimento de impacto a depender da escala do empreendimento.

**Art. 96** São considerados empreendimentos de impacto aqueles:

I - que ocupem mais de uma quadra ou quarteirão urbano;

II - para uso não residencial, cuja área coberta ou descoberta, destinada a estacionamento, seja igual ou superior a 6.000m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados);

III - para fins não residenciais, exceto os industriais, com área construída igual ou maior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

IV - para fins não residenciais com capacidade de reunião de mais de 300 (trezentas) pessoas.

V - para fins residenciais com mais de 250 (duzentas e cinquenta) unidades habitacionais, mesmo que projetado para ser executado por etapas ou setores.

VI- sujeitos a apresentação de EIA - Estudo de Impacto Ambiental/ RIMA - Relatório de Impacto Ambiental nos termos da legislação pertinente.

**Art. 97** São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

- I - shopping-centers;
- II - centrais de carga;
- III - centrais de abastecimento;
- IV - estações de tratamento;
- V - terminais de transporte;
- VI - transportadoras;
- VII - garagens de veículos de transporte de passageiros;
- VIII - cemitérios;
- IX - presídios;
- X - postos de serviço com venda de combustível;
- XI - depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- XII - depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;
- XIII - supermercados e hipermercados;
- XIV - casas de espetáculos;
- XV - estações de rádio-base.

**Art. 98** Os equipamentos de que tratam os artigos 96 e 97 deverão apresentar EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, para análise e concessão do alvará de construção, conforme o estabelecido no Plano Diretor,

**Art. 99** Órgão Gestor Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental terá o prazo máximo de 60(sessenta) dias para fornecer o parecer sobre o EIV, depois de atendidas todas as exigências pelos interessados.

**Parágrafo Único.** O não atendimento ao disposto no caput desse artigo representará parecer favorável para implantação do empreendimento.

**Art. 100** Os equipamentos considerados de impacto serão analisados pelo Órgão Gestor Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e submetidos à aprovação da instância ambiental e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**§1º** A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos no “caput” deste artigo está condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

**§2º** A instalação, construção, ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos de impacto ficam sujeitos ao licenciamento ambiental pelo Órgão Gestor Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

**§3º** Os órgãos da administração municipal somente aprovarão projeto de implantação ou ampliação dos empreendimentos de impacto após o licenciamento a que se refere o parágrafo anterior, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

**Art. 101** - O licenciamento dos usos incômodos terá análise prévia do Órgão Gestor Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, e aprovação do Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

**§1º** Fica autorizado o órgão municipal de licenciamento, a fazer licenciamento de projetos de usos incômodos e outros, nos seguintes casos:

I - usos Incômodos nível 1 e 2

- a) Clínicas, Laboratórios Médicos, Ambulatórios e Serviços Veterinários;
- b) Centro de compras, restaurantes e pizzarias;
- c) Agências e Oficinas de manutenção mecânica de veículos e recondicionamento de motores, serviços de lanternagem e pintura;
- d) Lava-Jatos;
- e) Sacolões, lanchonetes, padarias, farmácia e drogarias;
- f) Indústrias em geral não poluentes;
- g) Postos de distribuição e revenda de GLP (gás liquefeito de petróleo).

II - demais usos incômodos não especificados acima, relacionados no Anexo II classificados como nível 1 desta Lei.

III - projetos que se relacionam direta ou indiretamente com o sistema viário do município desde que aprovados pelo órgão gestor de transporte e trânsito, tais como:

- a) Arruamentos para fins de desmembramento;
- b) Loteamentos.



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**§2º** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental somente apreciará processos a nível de segunda instância, quando houver por parte do requerente apelação acerca da decisão do órgão municipal de licenciamento, nas hipóteses previstas no parágrafo primeiro.

## TÍTULO VII

### DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

#### CAPÍTULO I

#### DO SOLO CRIADO E OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 102** Entende-se por solo criado, a área total construída que ultrapassa o valor obtido, multiplicando-se a área total do terreno do empreendimento pelo coeficiente básico de aproveitamento.

**§1º** É fixado para as ZAPs e para as ZABs, o coeficiente de aproveitamento básico 2,0 (dois), que permite ao proprietário construir o equivalente à duas vezes a área do terreno, sem qualquer pagamento relativo a criação do solo.

**§2º** Nas ZARs o coeficiente básico de aproveitamento é 0,4 (quatro décimos) e nas ZAPs e ZABs é 3 (três).

**§3º** O cálculo da outorga onerosa será feito sobre a área total edificável do empreendimento.

**§4º** Os parâmetros mínimos de infra-estrutura instalada para a revisão dos coeficientes de aproveitamento serão definidos pelo Código de Infra-Estrutura.

**Art. 103** O Poder Executivo Municipal cobrará a título de outorga onerosa, o direito de construir correspondente ao solo criado.

**§1º** O valor a ser pago pelo solo criado será fixado a partir dos índices aplicados pelo município, calculado no ato da licença de construir, à qual fica vinculada.

**§2º** O pagamento que trata o parágrafo anterior, deverá ser efetuado em até 6 (seis) parcelas iguais mensais, sucessivas, ficando a expedição do “Habite-se”, condicionada à quitação de todas as parcelas.

**§3º** O valor da outorga onerosa será calculado, tomando por base a área que exceder ao coeficiente único estabelecido no art. 89 deste Código, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor de lançamento fiscal de metro quadrado do terreno objeto da construção.





ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**Art. 104** Os recursos financeiros provenientes da outorga onerosa serão obrigatoriamente utilizados em obras de infra-estrutura.

**Parágrafo único.** A utilização dos recursos provenientes da outorga onerosa serão aprovadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

**Art. 105** As edificações que ultrapassarem a área autorizada no alvará de construção, sujeitará o infrator a uma multa de 500% (quinhentos por cento), calculada sobre o produto da área construída em excesso, pelo valor de lançamento fiscal do metro quadrado de terreno.

**Parágrafo único.** Na hipótese da ocorrência de construções que excedam aos índices de aproveitamento máximos, utilizar-se-á o Poder Executivo Municipal dos institutos do embargo, da ação demolitória ou de quaisquer outras medidas judiciais cabíveis, sem prejuízo das cominações legais.

**Art. 106** O pagamento da outorga onerosa, poderá ser feito mediante doação de imóveis, devidamente registrados no cartório imobiliário respectivo e avaliados de acordo com a Planta Genérica de Valores do Município, desde que haja expresse interesse do Município, devidamente aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

**§1º** Os imóveis a que se refere o caput deste artigo, terão valor equivalente ou maior em relação ao valor a ser recolhido, tomando-se como base o valor do lançamento fiscal do imóvel, que será atualizado monetariamente na mesma proporção do imposto que é a base de cálculo da licença.

**§2º** Os imóveis referidos no parágrafo anterior, só poderão destinar-se a:

- I - preservação ambiental;
- II - equipamentos públicos comunitários;
- III - sistema viário básico e instalação de infra-estrutura;
- IV - habitação de interesse social.

**§3º** A destinação de uso de imóveis recebidos como pagamento da outorga onerosa será proposta pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

## TÍTULO VIII

### DO LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO

#### CAPÍTULO I DO PROCESSO



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**Art. 107** Quem pretender parcelar, lotear, desmembrar, amembrar ou remembrar um terreno deverá preliminarmente requerer à Prefeitura a aprovação do anteprojeto, que será analisado pelo órgão municipal de licenciamento.

**Parágrafo único.** A Prefeitura deverá expedir diretrizes para a elaboração dos projetos.

**Art. 108** Todos os projetos devem ser assinadas pelo proprietário e subscritos pelo responsável técnico, devidamente registrado no CREA e na Prefeitura Municipal.

**CAPÍTULO II**  
**DA SOLICITAÇÃO DE DIRETRIZES**

**Art. 109** No caso de solicitação de diretrizes o requerimento deverá ser acompanhado dos seguintes elementos e informações:

I - 02 (duas) vias da planta de situação da gleba, na escala: 1:10.000, contendo:

- a) Referências para perfeita localização da gleba a ser loteada ou desmembrada, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referência de nível;
- b) Localização de vias de comunicação, logradouros e equipamentos urbanos situados nas adjacências da gleba, com as respectivas distâncias da mesma, num entorno de 200,00 m (duzentos metros);
- c) Características de uso predominantes a que o loteamento se destina;
- d) Indicação do norte verdadeiro ou magnético.

II - 02 (duas) vias da planta da gleba, na escala: 1:2.000 ou 1:5.000 contendo:

- a) Divisas da área a ser loteada ou desmembrada;
- b) Curvas de nível de dois em dois metros, bem como a respectiva referência de nível;
- c) Localização dos cursos d'água, vegetação característica e construções existentes;
- d) Indicação e denominação de vias dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- e) Indicação do norte verdadeiro e do norte magnético.

III - As plantas citadas nos incisos I e II deste artigo poderão ser apresentadas em outras escalas compatíveis com as dimensões do terreno, a critério da Prefeitura.

IV - A Prefeitura deverá fornecer as diretrizes solicitadas dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis.



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**CAPÍTULO III**  
**DAS DIRETRIZES DA PREFEITURA**

**Art. 110** A Prefeitura para definir a orientação geral do loteamento, considerará o terreno como parte integrante da Zona em que esteja situado, de acordo com o planejamento previsto e estabelecerá:

I - dimensões mínimas dos lotes e as máximas, quando estas devam ser também estipuladas;

II - as diretrizes para o traçado das ruas e vias públicas a serem projetadas, o qual deverá, sempre, coordenar-se com as existentes ou que estejam ou devam ser projetadas para o Setor;

III - as obras que, desde logo, se considerem necessárias a tornar o terreno adequado à edificação, tais como, as de saneamento do solo, as de proteção contra inundação, erosão, desmoronamento de terra, etc;

IV - outras exigências decorrentes do planejamento geral da Cidade em consonância com o Plano Diretor;

V - extensão e localização aproximadas das áreas livres de uso público e usos complementares.

VI - faixas não edificáveis e/ou retificação de córregos;

**Parágrafo único.** As diretrizes vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano, podendo ser revalidadas, a critério do órgão municipal de licenciamento, mediante pedido feito com 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento das mesmas.

**CAPÍTULO IV**  
**DO ANTEPROJETO**

**Art. 111** Será indeferido o requerimento em que seja constado pela autoridade competente, estar a gleba situada em área onde o parcelamento para fins urbanos seja proibido.

**Art. 112** O Requerimento de apresentação de anteprojeto, deverá ser acompanhado, além dos elementos já descritos nos incisos I e II do artigo 113, de duas cópias do anteprojeto contendo:

I - a subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, numeração, localização e configuração das áreas que passarão ao domínio do Município.

II - a identificação na planta das áreas non aedificandi.

III - sistema de vias com a respectiva hierarquia;

IV - dimensões lineares e ângulos do projeto;

V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

VI - descrição da área total do terreno a parcelar, das áreas comercializáveis e das áreas que passarão ao domínio do município;

**Art. 113** A Prefeitura disporá de 30 (trinta) dias, para aprovar o anteprojeto, importando o excesso do prazo na sua aprovação automática.

**Parágrafo único.** Se a mora no andamento do processo decorrer de culpa ou omissão do loteante, não se consumará a aprovação automática.

**Art. 114** As diretrizes expedidas e a aprovação do anteprojeto vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.

**CAPÍTULO V**  
**DO PROJETO**

**Art. 115** O empreendedor elaborará o projeto de parcelamento do solo para ser aprovado pela Prefeitura Municipal, onde será avaliada a sua compatibilidade com as diretrizes fornecidas.

**Art. 116** Todo projeto de loteamento será previamente analisado pela Órgão Licenciador e constará obrigatoriamente de:

I - requerimento solicitando aprovação do plano, acompanhado da prova de propriedade do terreno a ser loteado e comprovante do pagamento do IPTU;

II - 01 (uma) cópia autenticada do anteprojeto ou diretrizes aprovadas;

III - 02 (duas) cópias da planta de situação escala 1:10.000 conforme item I, do Art. 113.

IV - 02 (duas) cópias do projeto na escala 1:1000 assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado contendo:

- a) A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, e localização e configuração das áreas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- b) O sistema de vias com a respectiva hierarquia, e denominação com letras;
- c) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias;
- d) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, nas seguintes escalas:
  - Horizontal 1:1000
  - Vertical 1:100
- e) A indicação do estaqueamento das vias de vinte em vinte metros, relação do R.N. localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

- f) A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- g) A identificação na planta das áreas *non aedificandi*.

V - a discriminação da área total do terreno a parcelar, das áreas comercializáveis e das áreas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento ou desmembramento;

VI - memorial descritivo do projeto constando de:

- a) Locação de ruas, quadras e lotes;
- b) Serviço de terraplanagem;
- c) Preparo de solo;
- d) Assentamento de meios-fios;
- e) Sistema de escoamento de águas pluviais;
- f) Pavimentação das ruas, no mínimo, com paralelepípedo;
- g) Muros de arrimo, quando necessários;
- h) Implantação de rede elétrica e água potável, quando for o caso;
- i) Implantação de Esgotamento Sanitário - Sistema Fossa-Filtro.

VII - as plantas citadas nos incisos III e IV deste artigo poderão ser apresentadas em outras escalas compatíveis com as dimensões do terreno, a critério da Prefeitura Municipal.

**§1º** Após a aprovação das modificações do Projeto, o requerente deverá apresentar 04(quatro) cópias das plantas citadas nos incisos III e IV deste artigo.

**§2º** Em caso de desmembramento de gleba serão apresentados os documentos mencionados no inciso I, III, IV alínea a, e V deste artigo.

**Art. 117** O loteamento para uso não residencial será precedido de requerimento de licença prévia especial do interessado ao órgão municipal de desenvolvimento urbano, acompanhado de anteprojeto.

**Art. 118** No caso de fracionamento de terreno caracterizado como lote edificável para fins urbanos, o interessado poderá requerer à Prefeitura aprovação, apresentando apenas:

- I - título de propriedade do imóvel a fracionar;



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

II - planta do imóvel a fracionar contendo:

- a) Indicação de vias de loteamentos confrontantes com o imóvel;
- b) A subdivisão da área em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- c) A delimitação de faixas não edificáveis, se houver.

**Art. 119** Havendo projetos simultâneos do desmembramento ou fracionamento de terrenos e ou edificações, o processo de aprovação será único.

**Art. 120** Aprovado o loteamento e depois de pagas as taxas devidas, o proprietário assinará Termo de Compromisso em livro próprio, no qual constará, obrigatoriamente:

I - expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado;

II - indicação e designação das áreas de utilidade pública que serão cedidas gratuitamente à Prefeitura, desde logo, transmitindo o domínio;

III - indicação minuciosa das obras a serem executadas pelo proprietário e do prazo em que se obriga a executá-las, atendendo as determinações do Plano Diretor.

**Art. 121** - A Prefeitura Municipal disporá de 45 (quarenta e cinco) dias, no máximo, para aprovar o loteamento, importando o excesso do prazo na sua aprovação automática.

**Parágrafo único.** Se o atraso no andamento do processo decorrer de culpa ou omissão do loteador, não se consumará a aprovação automática.

**Art. 122** Os procedimentos administrativos referentes à aprovação do projeto de loteamento, bem como os prazos de aprovação por parte do órgão municipal de licenciamento serão estabelecidos por regulamentação posterior.

**Art. 123** Após a aprovação do projeto de desmembramento, a Prefeitura entregará ao interessado a planta geral do mesmo, o memorial descritivo, o cronograma de obras, devidamente autenticado.

#### **CAPÍTULO VI**

#### **DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE OBRAS**

**Art. 124** Aprovado o loteamento e assinado o termo de compromisso, será expedido o alvará de execução de obras que prescreverá 36(trinta e seis) meses após a sua emissão, podendo ser prorrogados por mais 24 (vinte e quatro) meses.

**Parágrafo único.** As obras do loteamento só poderão ser iniciadas após a expedição do referido alvará, devendo atender as disposições desta Lei.

**Art. 125** Para emissão do alvará de desmembramento e início das obras é necessário:



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

- I - apresentação do registro do desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis;
- II - matrícula dos lotes hipotecados, quando for o caso, e dos lotes reservados ao Poder Público;
- III - cópia do projeto urbanístico em meio analógico (papel sulfite ou similar) e em meio digital georreferenciado;
- IV - pagamento dos emolumentos.

**Parágrafo único.** Após o recebimento dos documentos especificados no caput, a Prefeitura entregará ao interessado o Alvará de Desmembramento, 2 (duas) vias de cada planta aprovada, cópia do cronograma de serviços e cópia do Memorial Descritivo e Justificativo.

**CAPÍTULO VII**  
**DA FISCALIZAÇÃO E EMBARGO**

**Art. 126** A fiscalização de loteamentos ou desmembramentos será exercida pelo órgão municipal de gestão urbana e ambiental, durante sua execução até a expedição do termo de verificação.

**Art. 127** O loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do documento de aprovação no local da obra, para efeito de fiscalização.

**Art. 128** Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados ou com o termo de compromisso firmado, o loteador será intimado a regularizá-las em prazo a ser fixado pelo órgão municipal de licenciamento.

**Art. 129** A intimação será feita pelo servidor competente e comprovada com assinatura do loteador, de seu preposto ou, no caso de recusa, com declaração escrita de quem fizer a intimação.

**§1º** Será facultada a intimação por via postal ou telegráfica, com aviso de recepção.

**§2º** Havendo recusa do recebimento da intimação feita por intermédio de funcionário municipal, a autoridade competente intimará obrigatoriamente o loteador por via postal ou telegráfica, com aviso de recepção.

**§3º** Considerar-se-á feita a intimação após a juntada do aviso de recepção ao processo respectivo.

**Art. 130** A intimação será feita por edital, quando o loteador ou seu preposto, não forem encontrados.

**Parágrafo único.** Considera-se feita a intimação após 20 (vinte) dias da data da publicação do edital, no órgão oficial e em jornal de grande circulação.

**Art. 131** - Verificado o não atendimento da intimação ou a não regularização solicitada pelo órgão municipal de licenciamento, as obras serão embargadas.



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**§1º** Do auto de embargo constarão:

- I - nome do loteamento;
- II - nome do proprietário;
- III - nome dos responsáveis técnicos;
- IV - razão do embargo;
- V - data do embargo;
- VI - assinatura do responsável pela implantação das obras;
- VII - assinatura da autoridade municipal responsável pelo embargo.

**§2º** A assinatura do responsável pelas obras não constitui formalidade essencial à validade do auto.

**Art. 132** Verificada pelo órgão municipal competente a remoção da causa do embargo, o mesmo será sustado.

**Art. 133** Constatado o não atendimento ao embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento do mesmo.

**Art. 134** O Órgão Licenciador comunicará o embargo ao Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis e informará a população através da colocação de placa no local do loteamento.

**CAPÍTULO VIII**  
**DO TERMO DE VERIFICAÇÃO**

**Art. 135** O proprietário comunicará à Prefeitura, a conclusão das obras de todo loteamento ou desmembramento, para fins de vistoria e expedição do termo de verificação.

I - O termo de verificação será expedido dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua solicitação;

II - O requerimento do loteador deverá ser acompanhado de projeto aprovado pela Prefeitura;  
III - A contagem do prazo citado no inciso I deste artigo será suspensa, quando constatadas irregularidades que impeçam a expedição do Termo de Verificação, somente voltando a ser computada, após a total correção das irregularidades, constatadas pela fiscalização.

**Art. 136** O loteador após a conclusão das obras e de posse do Termo de Verificação do loteamento ou desmembramento, deverá registrá-lo no cartório imobiliário, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de caducidade.





ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**Art. 137** A Prefeitura Municipal notificará o loteador quando constatar que o loteamento não foi registrado.

**Parágrafo único.** Se desatendida pelo loteador a notificação, poderá a Prefeitura regularizar o loteamento não licenciado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes, na forma do artigo 40 e seus parágrafos da Lei federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979.

## TÍTULO IX

### DAS PENALIDADES

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 138** O descumprimento às normas contidas neste Código, implicará na aplicação das penalidades contidas neste Capítulo.

**Parágrafo único.** O infrator de qualquer preceito deste Código será notificado, pessoalmente ou, em caso de recusa, mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de 10 (dez) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste Capítulo.

**Art. 139** As notificações expedidas pelo órgão fiscalizador competente, descreverão o tipo de infração cometida e fixarão o prazo para correção da irregularidade.

**Art. 140** A lavratura do auto de infração independe de testemunha e o servidor público municipal que o lavrar assume inteira responsabilidade, sendo passível de penalidade, por falta grave, em caso de erros ou excessos.

**Art. 141** Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

**§1º** Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, embora em obra diversa;

II - a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

**§2º** O pagamento da multa não implica na regularização da situação nem impede nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade;



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

§3º A multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação.

Art. 142 A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não impede que o Poder Público adote as medidas judiciais cabíveis para a demolição da obra irregular

**CAPÍTULO II**  
**DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO**

Art. 143 A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

§1º Quando o parcelamento ainda não estiver concluído e em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a 250 (duzentas e cinquenta) UFIRs - Unidades Fiscais de Referência - por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III - multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFIRs, em caso de descumprimento do embargo.

§2º Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a 350 (trezentos e cinquenta) UFIRs por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFIRs, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 144 A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório imobiliário competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

**Parágrafo único.** Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a 150 (cento e cinquenta) UFIRs por metro quadrado do parcelamento irregular;



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 200 (duzentas) UFIRs.

**Art. 145** A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) UFIRs por mês, ou fração de atraso.

**CAPÍTULO III**  
**DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE OCUPAÇÃO**

**Art. 146** A desobediência aos parâmetros mínimos referentes às taxas de ocupação e de permeabilização sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 2.000 (dois mil) UFIRs por metro quadrado, ou fração, de área irregular.

**Art. 147** O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 500 (quinhentas) UFIRs por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

**Parágrafo único.** Tratando-se da irregularidade contida no caput, referente apenas ao muro divisorio, a multa será equivalente a 500 (quinhentas) UFIRs por metro quadrado, ou fração, de área superior à permitida, calculada a partir da limitação imposta.

**Art. 148** A construção de mais unidades que o permitido sujeita o proprietário da edificação a multa correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor de cada unidade acrescida, apurado conforme os critérios utilizados para cálculo do ITBI.

**Art. 149** A execução de área de estacionamento em condomínio fechado, sem a observância do número mínimo de vagas ou em desacordo com o estabelecido neste Código, ensejará o infrator ao pagamento de multa no valor equivalente a 1.000 (mil) UFIRs por cada vaga que faltar.

**CAPÍTULO IV**  
**DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE LOCALIZAÇÃO DE USOS E DE FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES**

**Art. 150** O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos deste Código ensejará na notificação para o encerramento das atividades irregulares no prazo de 10 (dez) dias.

**§1º** O descumprimento da obrigação referida no caput implica:

I - pagamento de multa diária no valor equivalente a:

- a) 250 (duzentas e cinquenta) UFIRs, no caso de uso do Nível I;
- b) 500 (quinhentas) UFIRs, no caso de uso do Nível II;



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

c) 3.000 (três mil) UFIRs, no caso de empreendimento de impacto.

II - interdição do estabelecimento ou da atividade, após 10 (dez) dias de incidência da multa.

**§2º** O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescido do valor básico:

I - a cada 15 (quinze) dias de incidência daquela, caso não tenha havido interdição;

II - a cada 5 (cinco) dias, por descumprimento da interdição.

**§3º** No caso de atividade poluente, assim considerada por lei ambiental, é cumulativa com a aplicação da primeira multa, a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

**§4º** Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária é equivalente a 3.000 (três mil) UFIRs, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.

**§5º** Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.

**Art. 151** Pelo descumprimento de quaisquer outros preceitos deste Código não especificados nas seções anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente a 350 (trezentos e cinquenta) UFIRs.

## TÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 152** São partes integrante desta Lei:

I - anexo I - Tabela de Critérios de Uso e Ocupação do Solo;

II - anexo II - Listagem de Usos Incômodos;

III - anexo III - Tabela de Coeficientes Máximos de Aproveitamento;

**Art. 153** Qualquer alteração a este Código, somente se processará da seguinte forma, respectivamente:

I - por lei, a ser aprovada pela Câmara Municipal, em período não superior a 5(cinco) anos contados da data da vigência desta Lei, com parecer prévio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

II - por lei, quando objeto de operação urbana.



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

**Art. 154** O exame, as correções e a aprovação dos projetos técnicos, urbanísticos e arquitetônicos, de construção, edificação e parcelamento do solo para fins urbanos protocolizados até a data de vigência desta Lei devem ser feitos de acordo com o disposto nas Leis vigentes até então.

**Parágrafo único.** É obrigatória a aprovação dos projetos referidos no caput a menos que, convocado o responsável, não efetue as correções no prazo de 30 (trinta) dias, contado do recebimento da convocação.

**Art. 155** Os terrenos ou lotes não edificados, existentes antes da vigência desta Lei poderão ser edificados com as dimensões de seu título, sendo observadas as demais disposições desta Lei.

**Art. 156** Os processos administrativos de licenciamento de parcelamento, em curso nos órgãos técnicos municipais, poderão ser examinados de acordo com a legislação vigente à época em que houver sido protocolado o requerimento de licenciamento.

**Art. 157** O loteante deverá encaminhar à Secretaria de Finanças a relação dos lotes vendidos com a nomeação e qualificação dos adquirentes.

**Art. 158** Os responsáveis por danos, usurpação e invasão de logradouros ou de servidões públicas, ainda que situados em terrenos de propriedade particular, serão passíveis de punição, devendo ser reconstituída a situação anterior, não isentando das sanções previstas em lei.

**Art. 159** Os servidores públicos municipais da administração direta ou indireta que, no exercício de suas funções, tenham praticado ou contribuído para a prática de qualquer das infrações urbanísticas desta seção, incorrerão em ilícito administrativo, sujeitos a punição prevista nos Estatutos e Regimentos no âmbito de suas respectivas administrações, sem prejuízo das sanções civil ou penal cabíveis.

**Art. 160** Os bens móveis e imóveis e conjuntos de bens públicos ou privados, tombados ou de interesse cultural, que testemunham as memórias históricas, arquitetônicas, culturais ou afetivas, localizados neste Município, constituem o seu Patrimônio Cultural e estarão sujeitos a critérios especiais de uso e ocupação destinados à sua proteção.

**Art. 161** Constitui diretriz para a preservação do Patrimônio Cultural a promoção da integração de estratégias de proteção do patrimônio cultural com a política urbana, harmonizando os projetos propostos com o entorno em que se pretendem instalar;

**Art. 162** As Avenidas José Thomás D'Ávila Nabuco (Avenida Canal 5), Josino J. de Almeida (Avenida Canal IV) e Caçula Barreto (Canal III), no Conjunto Augusto Franco, terão seus prolongamentos assegurados até a margem do Rio Poxim, garantindo as suas futuras integrações com a Avenida Tancredo Neves, obedecendo a estudos a serem elaborados pelos órgãos competentes do município, e as seguintes diretrizes:

I - preservar os manguezais remanescentes às margens do rio Poxim;



ESTADO DE SERGIPE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°.

DE 19 DE NOVENBRO DE 2010

II - preservar a integridade dos condomínios habitacionais, das unidades públicas e privadas de saúde, educação e desportos, bem como, praças e áreas de preservação, contornando-as de forma mais viável, técnica e economicamente, evitando o seu seccionamento.

**Art. 163** Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar 19/66.

**Art. 164** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação.

Centro Administrativo Prefeito Aloísio Campos, em Aracaju, 19 de novembro de 2010. 190° da Independência, 122° da República e 155° da Emancipação Política do Município

**EDVALDO NOGUEIRA**  
Prefeito de Aracaju



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
 Secretaria Municipal de Governo  
 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

ANEXO I

TABELAS DE CRITÉRIOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA	PAV.	RECUO MINIMO FRONTAL (m)	RECUO MINIMO DE FUNDO (m)	RECUO MINIMO LATERAL (m)	ALTURA MAXIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO MAXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE
<b>Z A P 1</b>	1º (Térreo) Até 3,00m de altura	R <sub>I</sub> = 3,00 m para vias locais; R <sub>I</sub> = 5,00m para as vias de trânsito rápido, arteriais e coletoras.	ISENTO	ISENTO	<u>Para a Soma dos Pavimentos:</u> - 6,50m c/ uso de galeria de lojas; - 6,00m sem o uso de galeria de lojas.	85% Desde que resguardad os os recuos mínimos	10%
	2º						
	3º		2,00m	2,00m	9,00 m	60% Desde que resguardad os os recuos mínimos	
	4º em Diante	R <sub>FR</sub> = R <sub>I</sub> + 0,10NP	R <sub>FU</sub> = 2,0 + 0,2 (NP-4) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	R <sub>L</sub> = 2,0 + 0,2 (NP- 4) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	A que o lote permitir, atendidas as exigências de parâmetros de ocupação.	60% Desde que resguardad os os recuos mínimos	
<b>Z A P 2 à 5</b>	1º (Térreo) Até 3,00m de altura	R <sub>I</sub> = 3,00 m para vias locais; R <sub>I</sub> = 5,00m para as vias de trânsito rápido, arteriais e coletoras.	ISENTO	ISENTO	<u>Para a Soma dos Pavimentos:</u> - 6,50m c/ uso de galeria de lojas; - 6,00m sem o uso de galeria de lojas.	85% Desde que resguardad os os recuos mínimos	10%
	2º						
	3º		2,00m	2,00m	9,00 m	70% Desde que resguardad os os recuos mínimos	
	4º em Diante	R <sub>FR</sub> = R <sub>I</sub> + 0,10NP	R <sub>FU</sub> = 2,0 + 0,2 (NP-4) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	R <sub>L</sub> = 2,0 + 0,2 (NP-4) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	A que o lote permitir, atendidas as exigências de parâmetros de ocupação.	70% Desde que resguardad os os recuos mínimos	
<b>Z A B 1</b>	1º (Térreo) Até 3,00m de altura	R <sub>I</sub> = 3,00m para vias locais; R <sub>I</sub> = 5,00m para as vias de trânsito rápido, arteriais e coletoras.	ISENTO	ISENTO	<u>Para a Soma dos Pavimentos:</u> - 6,5m c/ uso de galeria de lojas; - 6,0m sem o uso de galeria de lojas.	85% Desde que resguardados os recuos mínimos	10%
	2º						
	3		2,00m	2,00m	9,00m	40% Desde que	



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU**  
 Secretaria Municipal de Governo  
 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

<b>e 2</b>	4º em Diante	$R_{FR} = R_I + 0,10NP$	$R_{FU} = 2,0 + 0,2$ (NP-4) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	$RF = 2,0 + 0,2$ (NP-4) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	A que o lote permitir desde que resguardado o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3.	resguardad os os recuos mínimos	
<b>ZONA</b>	<b>PAV.</b>	<b>RECUO MINIMO FRONTAL (m)</b>	<b>RECUO MINIMO DE FUNDO (m)</b>	<b>RECUO MINIMO LATERAL (m)</b>	<b>ALTURA MAXIMA</b>	<b>TAXA DE OCUPAÇÃO MAXIMA</b>	<b>TAXA DE PERMEABI LIDADE</b>
<b>Z A R</b>	1º (Térreo) Até 3,00m de altura	RI = 3,00m para vias locais; RI = 5,00m para as vias de trânsito rápido, arteriais e coletoras.	2,50m	ISENTO	3,00	40% Desde que resguarda dos os recuos mínimos	30%
	2º				6,00		
	3º			2,50m	9,00		
	4º em Diante		$RFU = 2,5 + 0,25$ (NP-4) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	$RF = 2,5 + 0,25$ (NP-4) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	A que o lote permitir desde que atendidas as exigências de parâmetros de ocupação e resguardado o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 0,4		

$R_F$  = Recuo Frontal

$R_{FU}$  = Recuo de Fundo

$R_L$  = Recuo Lateral

$R_I$  = Recuo Inicial

$N_p$  = Número de pavimentos





ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

ANEXO II

LISTAGEM DE USOS INCÔMODOS

DISCRIMINAÇÃO	NÍVEL 1	NÍVEL 2
▫ Maternal, pré-escolar e escolas de 1º grau	De 300 à 700m <sup>2</sup> de área construída	Acima de 700m <sup>2</sup> de área construída
▫ Cursos supletivos, pré-vestibulares e escolas de 2º e 3º graus	De 500 à 2000m <sup>2</sup> de área construída	Acima de 2000m <sup>2</sup> de área construída
▫ Escolas de dança, idiomas e natação ▫ Academias de ginástica e esportivas	De 300 à 800m <sup>2</sup> de área construída	Acima de 800m <sup>2</sup> de área construída
▫ Circo e parque de diversões ▫ Auto pista de diversão ▫ Autódromo ▫ Clubes e campings ▫ Ginásio, quadras e praças de esporte	Até 15.000m <sup>2</sup> de terreno	Acima de 15.000m <sup>2</sup> de terreno
▫ Cinemas, teatros, auditórios ▫ Locais de culto	Até 400 assentos	Acima de 600 assentos
▫ Hotéis e congêneres	De 50 a 120 apartamentos	Acima de 120 apartamentos
▫ Maternidades, hospitais e pronto-socorro ▫ Serviços veterinários ▫ Clínicas, laboratórios médicos e ambulatórios	Até 2.000m <sup>2</sup> de área construída	Acima de 2.000m <sup>2</sup> de área construída
▫ Casas de leilão ▫ Bolsas de ativos financeiros e mercadorias	De 300 à 1.500m <sup>2</sup> de área construída	Acima de 1.500m <sup>2</sup> de área construída
▫ Centros de compras	De 400 a 2.000m <sup>2</sup> de área construída	Acima de 2.000m <sup>2</sup> de área construída
▫ Centros de convenção e congressos, pavilhão de feiras e de exposições	Até 2.000m <sup>2</sup> de área construída	Acima de 2.000m <sup>2</sup> de área construída
▫ Bares, restaurantes, pizzarias, churrasarias, serviços de diversão noturna e similares	De 150 à 700m <sup>2</sup> de área construída	Acima de 700m <sup>2</sup> de área construída
▫ Salão de festas	De 300m <sup>2</sup> a 700m <sup>2</sup> de área construída	Acima de 700m <sup>2</sup> de área construída
▫ Estacionamento comerciais de veículos de forma livre no terreno	De 2.000 à 5.000m <sup>2</sup> de terreno	Acima de 5.000m <sup>2</sup> de terreno
▫ Auto-escola ▫ Comércio de acessórios para veículos	Até 200m <sup>2</sup> de área construída	Acima de 200m <sup>2</sup> de área construída
▫ Edifícios-garagem	Até 400 vagas	Acima de 400 vagas
▫ Agência e oficinas de manutenção mecânica de veículos e recondicionamento de motores ▫ Serviços de lanternagem e pintura ▫ Postos de abastecimento de veículos e lava-jatos	Até 300m <sup>2</sup> de área construída	Acima de 300m <sup>2</sup> de área construída
▫ Sacolões, lanchonetes, padarias, farmácias e drogarias	De 200m <sup>2</sup> à 400m <sup>2</sup> de área construída	Mais de 400m <sup>2</sup> de área construída



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

DE 19 DE NOVEMBRO DE 2010

<ul style="list-style-type: none"><li>▫ Mercados, super e hipermercados e mercearias</li><li>▫ Lojas de departamento</li><li>▫ Comércio atacadista</li></ul>	De 400m <sup>2</sup> à 1.500m <sup>2</sup> de área construída	Mais de 1.500m <sup>2</sup> de área construída
<ul style="list-style-type: none"><li>▫ Comércio de madeira aparelhada</li><li>▫ Manutenção de embarcações</li><li>▫ Locação de veículos pesados</li><li>▫ Garagem de empresas de transporte de passageiros ou de cargas</li><li>▫ Transporte de mudanças e valores</li><li>▫ Sucata/ferro velho</li></ul>	Até 500m <sup>2</sup> área construída	Acima de 500m <sup>2</sup> de área construída
<ul style="list-style-type: none"><li>▫ Indústrias em geral não poluentes</li></ul>	De 200 à 500m <sup>2</sup> de área construída	A partir de 500m <sup>2</sup> de área construída
<ul style="list-style-type: none"><li>▫ Lavanderia e toalheiro</li><li>▫ Saunas, duchas e banhos</li></ul>	De 200 à 500m <sup>2</sup> de área construída	Acima de 500m <sup>2</sup> de área construída
<ul style="list-style-type: none"><li>▫ Estabelecimentos em geral que produzam cheiro e/ou som</li><li>▫ Armas e munições</li><li>▫ Fogos de artifício</li><li>▫ Comércio e depósito de tinta, óleo e gás</li><li>▫ Instalações militares</li><li>▫ Banco de sangue</li><li>▫ Cemitério, necrotério e velatório</li><li>▫ Bancos e caixas eletrônicos</li><li>▫ Indústrias geradoras de efluentes poluidores</li><li>▫ Comércio, manuseio e estocagem de produtos químicos, inflamáveis, tóxicos, venenosos e explosivos</li><li>▫ Aterro sanitário</li><li>▫ Usina de lixo</li></ul>	Nível 2 em Qualquer Porte	



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU  
Secretaria Municipal de Governo  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º.

DE 19 DE NOVENBRO DE 2010

ANEXO III

TABELA DE COEFICIENTES MÁXIMOS DE APROVEITAMENTO

ZONA OU ÁREA DE DIRETRIZ ESPECIAL	COEFICIENTES BÁSICO DE APROVEITAMENTO	COEFICIENTES MÁXIMOS DE APROVEITAMENTO
ZAP	2	3
ZAB	2	3
ZAR	-	0,4
AEIS	-	1
ADEN	2	3
AIU 1	-	0,25
AIU 2	2	3
AIU 3	2	3
AIU 4	2	4