



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Gabinete do Prefeito

LEI COMPLEMENTAR Nº 044/00 De 26 de dezembro de 2000

INSTITUI O CÓDIGO DE URBANISMO,
DO MUNICÍPIO DE ARACAJU E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**Revogado pela Lei Complementar nº 058, de 30
de dezembro de 2002**

**c Lei Complementar nº 62/03 - Adiciona parágrafos
ao art. 1º da Lei Complementar n.º 58, de 30 de
dezembro de 2002, e determina medidas análogas**

TÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Fica instituído o Código de Urbanismo do Município de Aracaju, que disciplina as regras gerais e específicas, a serem obedecidas nos projetos, construções e usos do solo urbano, sem prejuízo do disposto nas Legislações Estadual e Federal pertinentes, além do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único – Este Código vem fixar um conjunto de normas que visam regular o ordenamento do uso e ocupação do solo do Município de Aracaju proporcionando uma vida social equilibrada e sadia.

TÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º - Para os efeitos deste Código são adotadas as seguintes definições:

I – ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II – ALINHAMENTO - Linha divisória entre o logradouro público e os terrenos lindeiros;

III – AMEMBRAMENTO - Agrupamento de glebas não parceladas para constituição de nova gleba;

IV - ÁREA DE USO INSTITUCIONAL - Área pública de uso comum, destinada exclusivamente a recreação, lazer, administração, educação, etc.;

V - ÁREA IMPERMEABILIZADA - Área que recebeu qualquer tipo de revestimento que impossibilite a absorção pelo terreno natural das águas pluviais;

VI - ÁREA PARA LAZER - Parcela de terreno de propriedade comum aos condôminos destinado ao lazer;

VII - ARRUAMENTO - Abertura e modificação de via ou conjunto de vias e/ou demais logradouros oficiais;

VIII - CAIXA DE RUA - Somatório da(s) pista(s) de rolamento, calçada(s), canteiro central e faixas de áreas verdes contínuas, se houver;

IX - CIRCULAÇÕES - Designação genérica dos espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos;

X - DECLIVIDADE - Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

XI - DESMEMBRAMENTO - Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novos logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XII - DIRETRIZES - Conjunto de normas e índices a serem adotados;

XIII - EMBARGO - Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento de norma legal;

XIV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - Equipamentos públicos ou privados de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

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

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

XVII - FAIXA "NON AEDIFICANDI" - Área onde não é permitido nenhum tipo de construção;

XVIII - FRENTE OU TESTADA DE LOTE - Linha que separa o logradouro público do lote e coincide com o alinhamento existente ou projetado pela administração pública;

XIX - FUNDO DE LOTE - Parte do lote adjacente à divisa ou às divisas de fundos;

XX – GLEBA - Fração de terreno com localização e configuração definidas com superfície superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados);

XXI – INVESTIDURA - Incorporação a uma propriedade particular de uma área de terreno do patrimônio público adjacente à mesma propriedade, que não possa ter utilização autônoma, com a finalidade de permitir a execução de um projeto de alinhamento ou modificação de alinhamento aprovado pela administração pública;

XXII – LICENÇA - Autorização dada pela autoridade competente para execução de obra, instalação, localização de uso e exercício de atividades permitidas;

XXIII - LOGRADOURO PÚBLICO - Área de propriedade pública e de uso comum da população, destinada à circulação de veículos e pedestres;

XXIV – LOTEAMENTO - Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXV – LOTE - Fração de terreno com localização e configurações definidos, 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 m² (quarenta mil metros quadrados), destinado a receber edificação;

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

XXVII - 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;

XXVIII – PARCELAMENTO - Subdivisão de gleba sob forma de LOTEAMENTO ou desmembramento;

XXIX - PASSEIO OU CALÇADA - Faixa em geral sobrelevada, pavimentada ou não, ladeando logradouros ou circulando edificações, destinada exclusivamente ao trânsito de pedestre;

XXX - PISTA DE ROLAMENTO - Parte da via reservada ao tráfego de veículos;

XXXI – RECUO - Distância entre o limite externo da área ocupada pela edificação e a divisa do lote;

XXXII – REMEMBRAMENTO - Reagrupamento de lotes contíguos para constituição de uma só unidade;

XXXIII - RN (REFERÊNCIA DE NÍVEL) - Cota de altitude oficial adotada pelo município, em relação ao nível do mar;

XXXIV - TAXA DE PERMEABILIDADE - Percentual da área do lote ou gleba em relação a sua área total que não recebeu qualquer tipo de revestimento que impossibilite a absorção pelo terreno natural, das águas pluviais;

XXXV - VISTORIA ADMINISTRATIVA - Diligência efetuada por no mínimo três engenheiros ou arquitetos, com a finalidade de verificar as condições de uma construção, de uma edificação, de um equipamento ou de uma obra em andamento ou paralisada, e ainda que terrenos, não só quanto à sua estabilidade como quanto à sua regularidade;

XXXVI - URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - Urbanização de áreas com parâmetros diferenciados visando solucionar problemas de ordem técnica e legal para o atendimento às necessidades de populações extremamente carentes que se encontrem em áreas de invasão ou fragilidade ambiental.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

O parcelamento do solo poderá ser realizado sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento e arruamento.

DOS LOTEAMENTOS

Art. 3º - Para aprovação de LOTEAMENTO, a Prefeitura considerará:

I – A classe de uso e a categoria econômica da zona, as quais influirão sobre as dimensões dos lotes;

II – A que se destinam as edificações a serem levadas a efeito no LOTEAMENTO;

III – A integração do LOTEAMENTO, bem como de suas futuras edificações na estrutura urbana, notadamente a sua articulação com sistema viário da Cidade e os seus serviços públicos previstos.

Art. 4º - 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 Título inclusive as fundadas no interesse de sua melhor utilização econômica.

Art. 5º - A Prefeitura promoverá o entendimento dos proprietários de lotes considerados impróprios para a edificação, a fim de realizar, amigavelmente, adequada redistribuição do terreno.

Art. 6º - Caso não seja possível o procedimento amigável previsto no artigo anterior, a Prefeitura poderá decretar a desapropriação do conjunto, fazendo, ela própria, o loteamento, de acordo com as exigências urbanísticas estabelecidas.

§ 1º - No caso do loteamento mediante desapropriação, a Prefeitura revenderá o terreno em leilão ou venda pública, assegurando aos ex-proprietários sua preferência na compra, em igualdade de preço oferecido por terceiros.

§ 2º - Se, no caso do parágrafo anterior, dois ou mais proprietários expropriados manifestarem seu direito de preferência, esta será disputada entre eles.

§ 3º - Estabelecendo a Prefeitura limitações especiais a que se devam submeter as futuras edificações nesses lotes, elas deverão constar do edital de venda, que será publicado no Diário Oficial com antecedência de 15 (quinze) dias, no mínimo, e nos jornais de maior circulação.

Art. 7º - Julgando inconveniente ao interesse público, a Prefeitura Municipal de Aracaju indeferirá o pedido de LOTEAMENTO, justificando as razões e motivos e demonstrando-os de forma consubstanciada.

§ 1º - 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.

§ 2º - Findo o prazo estabelecido no parágrafo anterior sem a manifestação do órgão, aplicar-se-á norma prevista no Art. 12 desta Lei.

Art. 8º - Nenhum parcelamento para fins urbanos será permitido quando não atender os dispositivos desta Lei, do PDDU e demais Leis vigentes.

Parágrafo único – Serão sempre motivados os despachos, condenando o LOTEAMENTO nos termos deste artigo, sendo indispensáveis o pronunciamento dos órgãos técnicos da prefeitura, em matéria de urbanismo.

Art. 9º - Quando o terreno estiver situado em área ainda sem o devido planejamento urbanístico, a Prefeitura providenciará o seu estudo, visando sempre a sua integração na zona em que se situa.

Art. 10 - Desde a data de aprovação do LOTEAMENTO, passam a integrar o domínio público as vias, praças e áreas verdes, bem como aquelas destinadas a edifícios públicos e equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descrito.

§ 1º - O plano de LOTEAMENTO poderá ser modificado por informações técnicas e econômicas justificáveis, desde quando a modificação não prejudique os lotes

comprometidos ou definitivamente adquiridos, sujeitos contudo às exigências legais e aprovação da Prefeitura.

§ 2º - No caso de desistência ou reformulação de LOTEAMENTO, o proprietário loteante poderá requerer a reintegração, ao seu domínio, das partes mencionadas neste artigo, desde quando não tenham sido efetuadas vendas de lotes.

Art. 11 - Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias realizadas em lotes ou LOTEAMENTOS, irregulares ou clandestinos, nem se considerarão como terrenos loteados ou loteáveis, para fins de indenização, as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas como LOTEAMENTOS.

Art. 12 - A Prefeitura disporá de 60 (sessenta) dias, no máximo, para aprovar o LOTEAMENTO, 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.

TÍTULO IV

DO PROCESSO, DO PROJETO E DAS OBRAS DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E AMEMBRAMENTO

CAPÍTULO I

DO PROCESSO

Art. 13 - Quem pretender lotear, desmembrar ou amembrar um terreno deverá preliminarmente requerer à Prefeitura a aprovação do anteprojeto que será julgado pelos técnicos do Departamento de Urbanismo, ou requerer da Prefeitura a expedição de diretrizes para a elaboração dos projetos.

CAPÍTULO II

DA SOLICITAÇÃO DE DIRETRIZES

Art. 14 - 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:
- Referências para perfeita localização da gleba a ser loteada ou desmembrada, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referência de nível;
 - 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);
 - Características de uso predominantes a que o loteamento se destina;
 - 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 48 (quarenta e oito) horas.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES DA PREFEITURA

Art. 15 - Para definir a orientação geral do LOTEAMENTO, a Prefeitura considerará o terreno como parte integrante do Setor 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;
- V – Extensão e localização aproximadas das áreas livres de uso público e uso complementares.

CAPÍTULO IV

DO ANTEPROJETO

Art. 16 - O requerimento será indeferido caso a autoridade competente constate estar a gleba em área onde o parcelamento para fins urbanos seja proibido.

Art. 17 – No caso de apresentação de anteprojeto o requerimento deverá ser acompanhado, além dos elementos já descritos nos incisos I e II do artigo 14, 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 – Sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III – Dimensões lineares e ângulos do projeto;

IV – Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V – Descrição da área total do terreno a parcelar, das áreas comercializáveis e das áreas que passarão ao domínio do município;

Art. 18 - A Prefeitura disporá de 15 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. 19 - As diretrizes expedidas e a aprovação do anteprojeto vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.

CAPÍTULO V

DO PROJETO

Art. 20 - Todo projeto de LOTEAMENTO será previamente analisado na Divisão de Urbanismo 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 – 04 (quatro) cópias da planta de situação escala 1:10.000 conforme item I, do Art. 14.

IV – 04 (quatro) cópias do projeto na escala 1:1000 assinados 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;

f) A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

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 e quadras;
- b) Serviço de terraplanagem;
- c) Preparo de solo;
- d) Assentamento de meios-fios;
- e) Sistema de escoamento de águas pluviais;
- f) Tipo de pavimentação dos leitos das ruas;
- g) Implantação de rede elétrica e água potável, quando for o caso.

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.

Parágrafo único – Em caso de desmembramento de gleba serão apresentados os documentos mencionados no inciso I, III, IV alínea a, e V deste artigo.

Art. 21 - 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;
- 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. 22 - Sempre que haja projetos simultâneos do desmembramento ou fracionamento de terrenos e ou edificações, o processo de aprovação do projeto será um só.

Art. 23 – Aprovado o loteamento, o proprietário assinará, em livro próprio, depois de pagas as taxas devidas, um termo de compromisso 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, a esta, 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 P.D.D.U.

CAPÍTULO VI

DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 24 – Aprovado o loteamento e assinado o termo de compromisso, será expedido o alvará de execução de obras.

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

CAPÍTULO VII

DAS OBRAS

Art. 25 – Para a implantação do LOTEAMENTO o loteante estará sujeito às seguintes obrigações:

- I – Locação de ruas, quadras e lotes;
- II – Movimento de terra;
- III – Assentamento de meios-fios;
- IV – Assentamentos da rede de águas pluviais, se for o caso;
- V – Pavimentação das ruas, no mínimo, com encascalhamento;
- VI – Muros de sustentação, quando necessários;

Art. 26 – Em se tratando de LOTEAMENTOS localizados em bairros tidos como populares ou proletários, os loteamentos estarão sujeitos às seguintes obrigações:

- I – Locação de ruas, quadras e lotes;
- II – Movimento de terra;
- III – Assentamento de meios-fios;
- IV – Encascalhamento dos leitos das ruas.

CAPÍTULO VIII

DA FISCALIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS

Art. 27 - A fiscalização de loteamentos ou desmembramentos será exercida pelo órgão competente, durante sua execução até a expedição do termo de verificação.

Art. 28 - Compete à Prefeitura, no exercício da fiscalização de loteamentos:

- I – Verificar a obediência dos greides, largura de ruas e passeios, execução do sistema de pavimentação das ruas, instalação da rede de águas pluviais, e outros equipamentos, de acordo com o projeto aprovado;
- II – Comunicar ao órgão competente, para as devidas providências, as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado;
- III – Realizar vistorias requeridas pelo loteante para concessão do termo de verificação;
- IV – Notificar as infrações verificadas.

CAPÍTULO IX

DOS AUTOS DE INFRAÇÃO E MULTAS

Art. 29 – Sempre que se verificar falta de cumprimento de qualquer disposição desse Código, será o proprietário do loteamento intimado a supri-la.

Art. 30 - As intimações serão expedidas pelo órgão fiscalizador competente, devendo mencionar o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção da irregularidade.

Parágrafo único – A critério da autoridade que expedir a intimação, os prazos fixados poderão ser prorrogados uma vez, até o seu dobro.

Art. 31 - Os recuos de intimação serão interpostos dentro de 05 (cinco) dias úteis de sua ciência e serão recebidos com o efeito devolutivo.

Art. 32 - 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.

CAPÍTULO X

DO TERMO DE VERIFICAÇÃO

Art. 33 - A conclusão das obras de todo loteamento ou desmembramento deverá ser comunicada pelo proprietário à Prefeitura, 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 uma planta do loteamento aprovado pela Prefeitura.

III – Quando a vistoria para expedição do termo de verificação constatar irregularidades que impeçam a expedição do mesmo, a contagem do prazo citado no item I deste Artigo será suspensa, voltando a ser computada após a correção de tais irregularidades, constatada pela fiscalização.

Art. 34 - Concluída as obras e de posse do termo de verificação do loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de caducidade.

Art. 35 – A Prefeitura municipal promoverá a notificação do loteador quando se verificar que o loteamento não se achar 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 V

DOS LOTEAMENTOS

Art. 36 - Os loteamentos deverão atender o disposto nas legislações pertinentes e ao PDDU.

Art. 37 - Os espaços reservados para os usos institucionais, 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 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- b) Deverão ser destinadas a usos institucionais, porém ligados à educação, quando a grandeza destas áreas for inferior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- c) Não serão atravessadas por cursos d'água, vala, córregos, riachos, etc.
- d) Serão dados 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 20,00m (vinte metros) quando se localizar em confluências de via principal;
- 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. 38 - As áreas destinadas ao sistema de circulação, deverão observar as seguintes disposições:

I – Vias de circulação possuirão características que:

- a) Devam articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas;
- b) Devam atender, no que couber, às normas contidas no Título XI;

Art. 39 - As quadras deverão atender às seguintes disposições:

I – Não ultrapassarão o comprimento de 400,00m (quatrocentos metros), salvo a critério da Prefeitura, em casos especiais, como composição obrigatória dos logradouros públicos existentes, seus prolongamentos e dos terrenos de declividade acentuada;

II – Excluem-se da aplicação do item anterior, os loteamentos para fins industriais e aqueles destinados a lote-chácaras de área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

Art. 40 – Os lotes deverão observar as seguintes disposições:

I – Atender ao dimensionamento mínimo, recuos, taxa de ocupação, índice de utilização e outras exigências fixadas de acordo com o PDDU.

II – Fazer frente, obrigatoriamente para logradouros, públicos destinados à circulação de veículos;

Art. 41 - Qualquer loteamento deverá atender ao disposto no Art. 184 do PDDU.

Art. 42 – Quanto a outras exigências, deverão atender as seguintes disposições:
I – Ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de faixa

“non aedificandi” de 15,00m (quinze metros) de cada lado de suas margens e dos limites da faixa de domínio;

II – A faixa “non aedificandi”, referida na letra anterior, quando ao longo das águas correntes, deverá ser utilizada no cômputo dos espaços reservados para áreas verdes e de lazer;

III – O município poderá, complementarmente, exigir a reserva de faixa não edificável destinada aos serviços públicos ou privados urbanos, abastecimento d’água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado

Parágrafo único – Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

TÍTULO VI

DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 43 – Só serão admitidos lotes com área inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente não inferior a 6m (seis metros) nos empreendimentos declarados de interesse social por Lei específica.

Art. 44 – Os lotes deverão atender as características específicas da área.

Art. 45 – Deverá haver previsão de vias de circulação de veículos para serviços, tais como, fornecimento de gás, coleta de lixo, emergência e outros e de vias para circulação de transporte coletivo.

Parágrafo único – Os passeios deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta).

TÍTULO VII

DOS AMEMBRAMENTOS

Art. 46 – Se as glebas, objeto de amembramento, estiverem situadas em zonas distintas, é facultado ao Executivo Municipal, quando do seu interesse, aprovar o amembramento, desde que seja definido o uso para a área.

TÍTULO VIII

DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 47 – Atenderão aos requisitos mínimos dos Arts. 39, 40 e 41 desta Lei.

Art. 48 – 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. 49 – 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.

TÍTULO IX

DOS REMEMBRAMENTOS

Art. 50 – Os parâmetros mínimos de ocupação, assim como áreas e frentes mínimas dos lotes resultantes de remembramentos estarão de acordo com o estabelecido no Art. 43, desta Lei.

Art. 51 – Não poderão ser lembrados com destinação diversa da original os lotes reservados para uso institucionais.

TÍTULO X

DO PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO

Art. 52 – Atenderão ao estabelecido nos Arts. 197 a 202 do PDDU e aos Arts. 38, 40 e 41 desta Lei.

Art. 53 – A gleba objeto de parcelamento em Condomínio não poderá ser desmembrada em lotes.

Art. 54 – As áreas destinadas aos usos complementares e ao sistema de circulação serão excluídos do cálculo das frações ideais.

Art. 55 – A área de terreno resultante do parcelamento, e destinada ao uso privativo da unidade residencial não poderá ser inferior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados)

Art. 56 – 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, vias 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;

III – O terreno objeto de parcelamento em “Condomínio Fechado” não poderá ter área superior a 250.000,00m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), quando possuir lotes com área inferior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), e as testadas lindeiras às vias públicas não poderão ultrapassar 500,00m (quinhentos metros);

IV – Quando todos os lotes do parcelamento em “Condomínio Fechado” tiverem área igual ou superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), a área do terreno objeto do parcelamento não poderá ultrapassar a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados) e a medida de cada testada lindeira a via pública deverá ter dimensão inferior a 800,00m (oitocentos metros).

TÍTULO XI

DA ABERTURA DE VIAS OU DE ARRUAMENTOS

Art. 57 – Toda via a ser aberta, integrante ou não de arruamento ou parcelamento, será enquadrada em uma das categorias constantes no PDDU.

Art. 58 – Serão assegurados espaços, passeios e/ou quaisquer logradouros exclusivos para pedestres, de modo a propiciar segurança contra veículos motorizados e mecânicos.

Art. 59 – Quando do remanejamento das redes de serviços públicos existentes ou da implantação de novas redes, essas serão localizadas em áreas próprias, em um dos lados da via e protegidas contra impactos e esforços atuantes. As faixas onde se implantam essas redes serão de preferência, recoberta por vegetação, para fornecer-lhes a conservação e facilitar-lhes a manutenção.

Art. 60 – 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, muralhas e quaisquer outras obras que venham a ser exigidas, tudo de acordo com os respectivos projetos aprovados.

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)

Art. 62 – A abertura de vias em arruamento ou parcelamentos atenderá as seguintes exigências:

I – 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.

II – As vias sem saída deverão atender às seguintes disposições:

- a) Serão admitidas desde que no leito carroçavel do dispositivo de retorno possa ser inscrito um círculo de raio igual ou superior à largura da via.
- b) Todo o perímetro do dispositivo de retorno será contornado por passeios com largura mínima de 2,00m (dois metros), respeitada a largura do passeio da via que lhe dá acesso.

III – Tratamento das faixas de rolamento que assegure a prevenção da erosão, a correta drenagem de águas pluviais, o controle de lama e poeira e a resistência ao tráfego motorizado, sendo que o tratamento mínimo absoluto será pavimentação com paralelepípedos ou premoldados de cimento.

Art. 63 - As vias de circulação de veículos integrantes dos empreendimentos Grupo de Casas, Grupo de Filas de Casas, Grupo de Casas Escalonadas, Grupo de Casas Geminadas, Grupo de Edifícios de Apartamentos, 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) 3,00m (três 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 1,00m (um metro) em todos os casos e em ambos os lados da via.

Art. 64 – A juízo da Administração e ouvidos os órgãos técnicos, admitir-se-á a redução da caixa da rua, desde que o alinhamento do lote seja recuado na mesma proporção, de modo a criar-se uma faixa verde entre o passeio e o meio-fio utilizável, para alargamento da rua, sem ônus para a Municipalidade, quando o exigir a demanda do tráfego.

TÍTULO XII

DAS MODIFICAÇÕES DE VIAS OU ARRUAMENTOS

Art. 65 – Atenderão as exigências relativas à abertura de vias e arruamentos, estabelecidas no Título XI.

Art. 66 – Quando atingir áreas lindeiras anteriormente parceladas, obriga-se a Prefeitura a lembrá-las ou reloteá-las, sem qualquer ônus para os proprietários de loteamento ou dos lotes atingidos.

Art. 67 – 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.

Art. 68 – Sendo atingidos áreas ou edificações destinadas a uso institucional, nos empreendimentos de urbanização ou reurbanização, o Poder Público se obrigará a restituí-las no âmbito ou em áreas próximas ao empreendimento.

TÍTULO XIII

DOS PASSEIOS

Art. 69 – É obrigatória a construção de passeios pelos proprietários de terrenos nos logradouros públicos providos de meio-fio com largura mínima de 2,00m (dois metros)., com pavimentação mínima de 1,20m (hum metro e vinte centímetros) de largura, no mínimo, exceto os casos previstos nesta Lei.

Parágrafo único – O revestimento dos passeios serão obrigatoriamente com material antiderrapante a fim de evitar escorregamentos.

Art. 70 – Os meios-fios serão de pedra resistente ou de concreto.

Art. 71 – O rampamento do passeio é obrigatório:

- I – Para permitir a entrada de veículos em edifícios ou terrenos quando esta se fizer atravessando o referido passeio;
- II – Em todos os cruzamentos principais sinalizados da área central da cidade, visando a facilitar a locomoção dos deficientes físicos;

Art. 72 – É proibida a colocação de cunhas ou rampas destinadas a facilitar a entrada e saída de veículos, na sarjeta ou sobre o passeio, junto às soleiras do alinhamento.

Art. 73 – Os passeios deverão ser mantidos permanentemente em bom estado de conservação.

- I – A conservação dos passeios, tanto na parte pavimentada como na ajardinada, na testada de cada imóvel, caberá ao proprietário.
- II – O proprietário poderá transferir ao inquilino a responsabilidade pela conservação do passeio, sem que toda via isto o exima de igual responsabilidade perante a Prefeitura.
- III – O órgão municipal de planejamento fiscalizará o cumprimento das normas fixadas pelo presente artigo, tomando a iniciativa de intimar os responsáveis, sempre que couber.

Art. 74 – Quando quaisquer reparos nos passeios acarretarem a sua reconstrução, esta far-se-á segundo as novas especificações para o seu revestimento fixadas pela Prefeitura, se for o caso.

Art. 75 – A recomposição dos passeios, necessários em face de escavações, para assentamento de canalização, galerias, instalações no subsolo ou outros serviços, deverá fazer-se de sorte a não surgirem remendos, para isto sendo feito ou substituído totalmente o revestimento existente.

Parágrafo único – A recomposição cabe exclusivamente aos responsáveis pelas escavações efetuadas nos passeios, não importando quem sejam, dentro do prazo de 30 (trinta) dias.

TÍTULO XIV

DA ARBORIZAÇÃO DOS LOGRADOUROS

Art. 76 – Os logradouros deverão ser adequadamente arborizados com as espécies vegetais mais aconselháveis do ponto de vista ecológico, devidamente tratadas, atendendo ao disposto nas Leis 1722/91 e lei 1766/91 da P.M.A.

Art. 77 – Desobrigam-se das exigências de vagas para estacionamento de veículos os empreendimentos e/ou atividades:

- I – Em terrenos situados em logradouros cujo “greide” seja em escadaria;
- II – Em vilas cujo acesso ao logradouro tenha largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- III – Quando o acesso é efetuado por vias de circulação de pedestre.

TÍTULO XVI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 78 – 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. 79 – 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. 80 - O loteante ficará isento de imposto territorial sobre o lote não vendido pelo prazo de 02 (dois) anos após o término das obras, ficando sujeito a imposto territorial como gleba.

Art. 81 - O loteante deverá encaminhar à Secretaria de Finanças a relação dos lotes vendidos com a nomeação e qualificação dos adquirentes.

Art. 82 – Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação, e revoga as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 19 de 10 de junho de 1966, a Lei nº 466 de 21 de julho de 1976.

Palácio “**Ignácio Barbosa**”, em Aracaju, 26 de Dezembro de 2000.

JOÃO AUGUSTO GAMA DA SILVA
Prefeito de Aracaju

JORGE CARVALHO DO NASCIMENTO
Secretário Municipal de Governo

WALDEMAR BASTOS CUNHA
Procurador Geral do Município

WELLINGTON MAGUEIRA MARQUES
Secretário Municipal de Recursos Humanos e Previdência

TADEU HENRIQUES MARQUES NASCIMENTO
Secretário Municipal de Ação Social e Cidadania

JOSÉ AUGUSTO GAMA DA SILVA
Secretário Municipal de Finanças

EDUARDO PORTO FILHO
Secretário Municipal de Administração e Controle Interno

LUCIANO CORREIA DOS SANTOS
Secretário Municipal de Comunicação Social

MARIETA OLIVEIRA FALCÃO
Secretária Municipal de Educação

ANTONIO RICARDO SAMPAIO NUNES
Secretário Municipal de Planejamento

ROSA MARIA SAMPAIO VILA-NOVA DE CARVALHO
Secretária Municipal de Saúde