



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2015
(14 DE ABRIL DE 2015)

Institui o Código de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Barra dos Coqueiros e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Barra dos Coqueiros, Estado de Sergipe no uso de sua competência constitucional, que prevê a Legislação Municipal, faz saber:

Faço saber que o Plenário da Câmara Municipal de Barra dos Coqueiros aprovou, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I
DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Fica instituído o Código de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo, do Município de Barra dos Coqueiros, 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 Sustentável e Participativo do Município de Barra dos Coqueiros.

Parágrafo Único. Este Código estabelece o conjunto de normas que visam regular o ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Barra dos Coqueiros proporcionando uma vida social equilibrada e sadia.

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

I - a execução de parcelamento do solo;

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS



Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

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:

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;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

- 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;
- XVII - GLEBA** - Fração de terreno com localização e configuração definidas com superfície superior a 40.000 m² (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 m² (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;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

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

DA ESTRUTURA URBANA E RURAL

Art. 4º - O território do município de Barra dos Coqueiros fica classificado em macrozonas, subzonas e áreas de diretrizes especiais.

Parágrafo único. As zonas têm seus limites e diretrizes estabelecidas no título V, capítulo I, II, III e IV, do Plano Diretor, baseando-se na relação entre os níveis de adensamento urbano e a capacidade de infra- estrutura 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 Sustentável e Participativo.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

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 PDSP, observando-se os seguintes critérios:

I - Na ZAP os parâmetros de ocupação do solo são os seguintes: índice de aproveitamento Básico é 1 (um); índice de aproveitamento máximo é 2 (dois); área mínima do lote 250,00 m². Testada mínima do lote 8,00 m; taxa de permeabilidade mínima de 20%; gabarito máximo de 4 pavimentos com altura máxima de 15 m; recuo mínimo frontal de 3m.

II - na ZAB's, os lotes terão o índice de aproveitamento básico é 1 (um); o índice de aproveitamento máximo é 1 (um); área mínima do lote 250,00 m²; testada mínima do lote 10,00 m; taxa de permeabilidade mínima de 20%; recuo mínimo frontal de 3 m.

§ 1º. Na ZAB 1, o gabarito máximo é de 4 pavimentos com altura máxima de 15 m;

§ 2º. Na ZAB 2, o gabarito máximo será de 2 pavimentos com altura máxima de 8 m. Área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), frente mínima de 10,00m (dez metros) e relação entre profundidade e testada não superior a 5 vezes. Já os lotes de esquina deverão possuir testada mínima de 12,00 m (doze metros);

III - Nas Zonas de Adensamento Restrito – ZAR Os parâmetros de ocupação do solo são os seguintes: índice de aproveitamento básico é 0,5 (zero vírgula cinco); índice de aproveitamento máximo é 0,8 (zero vírgula oito); área mínima do lote 300,00 m²; testada mínima do lote 12,00 m; taxa de permeabilidade mínima de 30%; gabarito máximo de 4 pavimentos com altura máxima de 15 m; recuo mínimo frontal de 5 m.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

IV - Na Zona Rural – ZR os parâmetros de ocupação do solo são os seguintes: o índice de aproveitamento básico é 0,3 (zero vírgula três); o índice de aproveitamento máximo é 0,5 (zero vírgula cinco); área mínima do lote 750,00 m²; testada mínima do lote 20,00 m; taxa de permeabilidade mínima de 50%;

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 160,00m² (cento e sessenta 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 10,00m (dez 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 2.000m² (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;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

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.

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 PDSP e demais leis vigentes.

CAPÍTULO II
DOS LOTEAMENTOS



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

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 - Para garantir a ocupação do solo de forma adequada às características do meio físico, bem como para garantir o equilíbrio socioambiental da cidade, serão observadas as seguintes normas urbanísticas:

§ 1º. Os novos parcelamentos deverão doar ao Município no mínimo 30% de área, sendo que destes 20% destinados ao sistema de área verde e 10% para áreas institucionais, além das áreas necessárias ao sistema viário.

§ 2º. As modalidades de parcelamentos como loteamentos, loteamentos fechados, condomínios horizontais ou verticais ou ainda condomínios urbanísticos, deverão doar ao Município no mínimo 30% de área, sendo que destes 20% destinados ao sistema de áreas verdes e 10% para áreas institucionais, e atender no sistema viário interno privado os parâmetros definidos no PDSP.

§ 3º. Nas doações das áreas verdes e institucionais, a critério do Poder Público Municipal e com a anuência do Conselho Cidadão, poderá ser feita a doação de até metade da área verde e do todo da área institucional, fora do local do empreendimento, desde que seja estabelecida na doação externa a equivalência de valor com a parcela de terreno que deveria ser doada na própria área do empreendimento, calculada pelo valor de mercado em avaliação de profissional Habilitado.

§ 4º. As doações externas das áreas verdes e institucionais, a critério do Poder Público Municipal e com a anuência do Conselho Cidadão, poderão ser revertidas em valor a ser doado ao Município, calculado por profissional habilitado, aprovado pela Comissão de Avaliação Imobiliária e homologado pela Secretaria de Finanças, podendo tal valor ser revertido para o Fundo Municipal de Assistência Social, Fundo de Desenvolvimento Sustentável Urbano e Rural, Fundo de Habitação de Interesse Social, ou para custear despesa de pessoal, a critério da Administração Pública.

§ 5º. Os empreendimentos implantados na orla marítima que ocupem faixas de terrenos de marinha, conforme caracterizado pela legislação pertinente, deverão garantir que não seja formado bloqueio de circulação pública, ou qualquer tipo de controle de acesso, em faixas contíguas de no mínimo 10(dez) metros de largura ao longo da praia.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

§ 6º. Os empreendimentos implantados na faixa marítima ou de rio, com frentes de terreno superiores a 600(seiscentos) metros, deverão garantir que não seja formado bloqueio de acesso público com exigência de qualquer tipo de controle de acesso, garantindo que exista pelo menos uma passagem lateral de acesso público de pedestres com largura de no máximo 11m.

§ 7º. Os empreendimentos em cujas áreas privativas existirem restrições de ocupação por elementos de sistema viário projetado do Plano Diretor e enquanto esses elementos não tiverem sido efetivamente implantados, a critério do poder público municipal, poderá ser permitida a utilização da área como área verde interna ao empreendimento, desde que o empreendimento se responsabilize por sua manutenção e salubridade urbana e estabeleça compromisso formal de reversão da área para uso externo, de forma imediata, quando solicitado pelo município.

§ 8º. Os novos loteamentos poderão a critério do poder público municipal, estabelecer o fechamento parcial ou total de seus limites, desde que se responsabilizem por todos os serviços e infraestrutura urbana em sua área, sendo caracterizados como loteamentos fechados.

Art. 14 - 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.

Art. 15 - 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. 16 - 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 a edificandi nas rodovias, ferrovias, gasodutos e lagoas não poderão ser utilizados para áreas verdes, de lazer e recreação.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

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

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.

§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 m² (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.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

Art. 18 - Os projetos de Loteamento terão anuência prévia do Conselho Cidadão e Secretaria Municipal de Obras Públicas.

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.

§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 indeferirá o pedido de loteamento, mediante parecer fundamentado.

Parágrafo único. O requerente que se sentir prejudicado poderá recorrer da decisão ao Conselho Cidadão 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.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

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 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) e frente não inferior a 8,00m (oito metros), sendo que os lotes de esquina deverão possuir testada mínima de 10,00 m (dez 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;
- 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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

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.

§ 1º. Os desmembramentos, deverão doar ao Município no mínimo 30% de área, sendo que destes 20% destinados ao sistema de áreas verdes e 10% para áreas institucionais, e atender no sistema viário interno privado os parâmetros definidos no PDSP.

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

CAPÍTULO V
DOS REMEMBRAMENTOS

Art. 33 - Considera-se remembramento o agrupamento de lotes contíguos para constituição de um só lote ou gleba.

Art. 34 - 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. 35 - Não poderão ser lembrados com destinação diversa da original os lotes reservados para uso institucionais.

Art. 36 - Nas AEIS, fica vedado o remembramento de lotes que resulte em área total maior que 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), salvo para instalação de equipamentos coletivos.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

CAPÍTULO VI
DAS MODIFICAÇÕES DO PARCELAMENTO

Art. 37 - 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. 38 - 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. 39 - 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.

Art.40 - 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.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

Art. 41 - 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. 42 - 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. 43 - Estão sujeitos a parcelamento vinculado os empreendimentos:

I - que originarem terrenos com dimensões superiores a 10.000,00m² (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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

(quinhentos metros) em qualquer de suas extensões, sendo obrigatório neste caso, a instituição de viela de pedestres que poderá ser utilizada como viela sanitária;

- 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 5.000m² (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 Cidadão.

Art. 44 - 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. 45 - A partir do estabelecido no PDDUS, nos parcelamentos em Condomínios, serão respeitados os seguintes critérios:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

I - nos condomínios horizontais a área de terreno resultante destinada ao uso privativo da unidade residencial não poderá ser inferior a 50,00m² (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.

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

Art. 46 - Nos condomínios residenciais horizontais ficam adotados os seguintes parâmetros para o sistema

	Quantidades unidades residenciais	Largura mínima de 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	5,00m
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 +2 vagas	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. 47 Nos condomínios residenciais verticais ficam adotados os seguintes parâmetros para o sistema

viário:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

I- nos condomínios residenciais de conjuntos de prédios verticais:

Nº de Unidades Residenciais	Largura mínima da Pista de rolamento interna		Largura mínima da Calçada	Largura Mínima da Pista de Rolamento	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
	3,00m	6,00m	1,50m	6,00m	SIM	13% do total de vagas exigidas + 1 vaga	
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 calçads 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 a 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	7,00m	10% do Total de Vagas Exigidas + 5 Vagas	

As vagas de visitantes podem ser externas e internas;
Não há obrigatoriedade de calçads entre as pistas de rolamento e as vagas de estacionamento;
Não há obrigatoriedade de calçadas entre as vagas de estacionamento.

Art. 48 - A circulação de pedestres deverá garantir sempre o deslocamento com segurança de qualquer ponto do condomínio às dependências do empreendimento.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

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. 49 - 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;

III - o terreno objeto de parcelamento em “Condomínio Fechado” não poderá ter área superior a 160.000 m² (cento e sessenta mil metros quadrados) e nenhuma de suas dimensões lindeiras poderá ultrapassar 400,00m (quatrocentos metros);

Art. 50 - Os parcelamentos na forma de condomínio com área:

I – abaixo de 40.000m² 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 m² 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. 51 - 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. 52 - Todos os condomínios não residenciais acima de 2.000,00m² (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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

Art. 53 - Considera-se Sistema Viário o conjunto de vias, sinalização de trânsito e seu funcionamento.

Art. 54 - 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 PDSP e Código de Infraestrutura.

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. 55 - 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. 56 - 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. 57 - 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;