



6 a 8 de outubro de 2010 - Canela RS

**ENTAC 2010**

XIII Encontro Nacional de Tecnologia  
do Ambiente Construído

## **A FRAGILIDADE AMBIENTAL DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA DE ARACAJU: OS (DES)CAMINHOS DA PRÁTICA (IN)SUSTENTÁVEL**

**Sarah Lúcia Alves França (1); Vera F. Rezende (2)**

(1) Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo – Escola de Arquitetura e Urbanismo –  
Universidade Federal Fluminense, Brasil – e-mail: sarahfranca@ig.com.br

(2) Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo – Escola de Arquitetura e Urbanismo –  
Universidade Federal Fluminense, Brasil – e-mail: vrezende@openlink.com.br

### **RESUMO**

Este artigo tem como objetivo aprofundar a compreensão sobre (des)caminhos da prática sustentável na Zona de Expansão Urbana de Aracaju - ZEU, destacando o intenso adensamento em área caracterizada como frágil do ponto de vista ambiental. Semelhante à maioria das cidades do Brasil, nas últimas décadas, Aracaju tem sido alvo da dialética perversa do desenvolvimento do espaço urbano conduzido através da ação do governo e de seus investimentos públicos e pela valorização imobiliária. A ZEU, definida pelo Plano Diretor como Zona de Adensamento Restrito, abrange todo litoral costeiro sul do município onde, situam atualmente, conjuntos habitacionais populares, mansões de veraneio, condomínios horizontais e recentemente, verticais, que, por sua vez, norteiam para esta região, o crescimento da cidade. Por outro lado, o estrago na área, é visivelmente notado com desmontes de dunas e aterramento de mangues e lagoas, ainda somado as condições precárias de infraestrutura como ausência de drenagem e esgotamento sanitário. Assim, esses graves entraves merecem destaque no processo de planejamento e gestão, a fim de encaminhar soluções sustentáveis e minimizar, como recomenda a Agenda 21, a degradação ambiental numa das últimas reservas de terras do município. Esses obstáculos traduzem-se em alternativas, com a adoção de critérios de ocupação do solo mais restritivos, que estejam ancorados nas condições de suporte local para receber habitações, tanto para setores de baixa quanto para setores de alta renda, a fim de compatibilizar ocupação e meio ambiente de forma sustentável. Diante desse atual panorama, a pesquisa visa contribuir para o aprofundamento dessas questões, além de alertar a sociedade, de que a área, cada vez mais se distancia dos ideais da sustentabilidade. Para obter esses resultados, o trabalho exigiu vasto levantamento bibliográfico, documental, fotográfico sobre a área, referente a temática da sustentabilidade ambiental.

**Palavras-chave:** Fragilidade ambiental, expansão urbana, sustentabilidade.

## 1 INTRODUÇÃO

As rápidas transformações provocadas pelo fenômeno da metropolização em Aracaju, nas décadas de 1980-1990, nos colocam questões sobre o futuro da cidade, que resultarão da ocupação irregular de áreas carentes de infraestrutura, de degradação ambiental, de segregação do capital, aliadas à aplicação e à fiscalização insuficientes de leis e normas urbanísticas. Para ACSELRAD, *“a raiz da degradação do meio ambiente seria a mesma da desigualdade social.”* (2001, p.34)

Os conflitos sociais fruto da disputa capitalista do solo urbano e a decorrente “favelização” ambiental são questões primordiais já discutidas e inseridas na Constituição Federal de 1988, Estatuto da Cidade, Agenda 21 e Agenda Habitat. O direito à moradia, ao saneamento básico e à preservação do meio ambiente são institucionalizados, além de serem premissas básicas para a conquista do desenvolvimento sustentável.

A capital do Estado de Sergipe tem sido alvo do desenvolvimento conduzido pela ação governamental através de políticas públicas financiadas pelo Governo Federal e órgãos mundiais e, decorrentes também, da dinâmica capitalista com a atuação do mercado imobiliário, que segrega e expulsa determinadas classes sociais do espaço urbano.

A soma dessas ações e estratégias realizadas pelos diversos agentes modeladores configura um território disperso e fragmentado, resultante do crescimento *“a partir de eixos principais de acesso e de práticas como a produção de subúrbios, condomínios horizontais fechados e conjuntos habitacionais populares, localizados nas franjas ou bordas urbanas, distantes do centro principal e da mancha urbana consolidada da cidade”* (RIBEIRO, SILVEIRA, 2009, p. 74), que aceleram a degradação ambiental em área, que se constitui na última reserva de terras do município

A ideia da gestão pública difundida nos dias atuais refere-se à realização de intervenções no ambiente urbano construído, fruto de ações interligadas com desempenho coletivo dos diferentes atores sociais, cujo Estado é responsável por liderar o processo. De tal modo, o governo municipal, os empresários e a sociedade civil organizada interrelacionam-se, conflitando-se na construção de espaços de negociação e no desempenho de papéis na cidade.

## 2 A RECENTE OCUPAÇÃO DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA DE ARACAJU

Na cidade de Aracaju, o crescimento urbano tem se direcionado ao sul, sobretudo para Zona de Expansão Urbana – ZEU (Figura 01), que corresponde quase 40% do território municipal. Ali se concentra a maior parte dos vazios urbanos disputados a partir da valorização da terra pelo capital imobiliário.

Definida pela Lei Municipal de nº 873, de 1º de outubro de 1982, a área compreende todo o litoral costeiro sul de Aracaju, tendo como limites o rio Vaza Barris e o canal Santa Maria ao sul, o Oceano Atlântico a leste, o município de São Cristóvão a oeste e ao norte, o bairro Aeroporto e loteamento Aruana.

A recente ocupação da região, a partir do início da década de 80, vem modificando a paisagem, antes rural, destacando a presença de coqueirais e povoados onde viviam pescadores, agricultores e outros trabalhadores, a exemplo de Mosqueiro, Robalo, São José e Areia Branca. As condições de acessibilidade limitavam as relações com a cidade, vencidas a partir de obras de melhoria e pavimentação da rodovia dos Náufragos e abertura da José Sarney, em 1984.

A expansão da malha urbana na ZEU deveu-se a uma série de condicionantes. Primeiro, a ascensão imobiliária da região, devido à proximidade com a porção central e a praia. Segundo, a considerável concentração de terras nas mãos de poucos proprietários, acentuando a ocupação. Terceiro, os investimentos governamentais e as políticas públicas, que beneficiaram a produção imobiliária, principalmente a inserção de conjuntos habitacionais do Programa de Arrendamento Residencial e projetos voltados para habitação popular. Quarto, a realização de obras de infraestrutura viária que facilitaram o acesso, direcionando a migração populacional.



**Figura 01** - Localização da Zona de Expansão Urbana de Aracaju  
Fonte: SEPLAN, 2004.

Assim, observando esse conjunto de ações públicas ou até mesmo privadas, com a finalidade de atender a indústria imobiliária, permite-se compreender a explosão demográfica da área nos últimos 30 anos, como um dos maiores índices de crescimento populacional de Aracaju. Segundo o IBGE, no período de 2000 a 2007 a população residente cresceu de 9.377 para 18.544 habitantes, significando um acréscimo de 97,76%, enquanto no município, o registrado foi de apenas 12,44%.

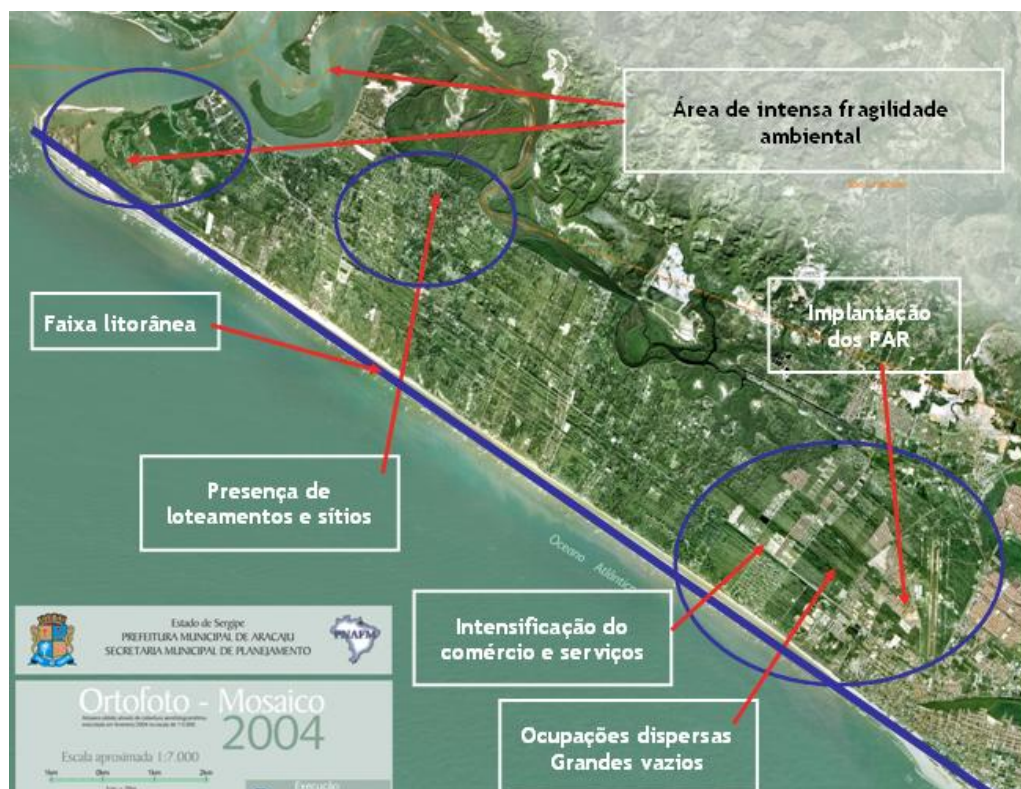
A intensidade da migração populacional para ZEU e a atuação do mercado imobiliário se deve também, à concentração elevada de vazios urbanos disponíveis: 6.905 terrenos, que correspondem a 63,76% do território local. (este a tem crase)

Embora o futuro imobiliário de Aracaju esteja ali, a gestão pública deve atentar para as frágeis condições ambientais e controlar o uso e ocupação do solo. Entretanto, observa-se cada vez mais, a multiplicação de loteamentos, condomínios horizontais e verticais, conjuntos habitacionais, atrelados à chegada de funções comerciais e de serviços (Figura 02).

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju – PDDU determina no artigo 127, que o macrozoneamento é estruturado de acordo com a capacidade de infraestrutura instalada e condições de meio ambiente, classificando a ZEU como Zona de Adensamento Restrito – ZAR, por apresentar malha dispersa e descontínua e ainda, acentuado déficit ou ausência na infraestrutura local, restringindo o atendimento da demanda populacional existente.

Dessa forma, o artigo 136 do PDDU garante que a instalação de infraestrutura e de serviços urbanos deve preceder o processo de uso e ocupação do solo, além de definir que a ZAR seja estruturada internamente, dando ênfase ao sistema viário básico, ao sistema de macrodrenagem, preservação e proteção do meio ambiente.

A ZEU também é regulamentada como Área de Diretrizes Especiais de Interesse Ambiental – AIA devido à presença de dunas, lagoas e restingas, constituindo Áreas de Proteção e de Preservação Ambiental (Figura 02). Além disso, a faixa litorânea em toda extensão do Oceano Atlântico recebe a classificação de Área de Interesse Urbanístico - AIU, em “razão de sua singularidade e função, constituem marcos de referência para memória e dinâmica a cidade” (PDDU, 2000, p.13).



**Figura 02** - Ortofortocarta da Zona de Expansão Urbana  
Fonte: SEPLAN, 2004.

Os conjuntos dunares são destacados na paisagem local, principalmente nos terrenos do NUCAT/Petrobrás, no Loteamento Aruana e nas proximidades do rio Vaza Barris, apresentando altitude máxima entre quinze a vinte metros (WANDERLEY, 2006). A presença de lagoas de drenagem, vegetação nativa e parques ecológicos evidenciam o delicado panorama ambiental e sinalizam a necessidade de planejamento e controle do uso e ocupação da área, sobretudo no tocante ao desmante de dunas e conseqüente aterro, bem como drenagem (Figuras 03 e 04).



**Figura 03** - Vista Aérea da ZEU – vazios urbanos e a presença de lagoas de drenagem e coqueirais  
Fonte: SEPLAN, 2008.



**Figura 04** - Dunas na Rodovia Jose Sarney  
Fonte: PMA, 2005.

Ainda marcada com fortes traços rurais tradicionais, a área apresenta remanescentes das grandes propriedades cocoicultoras, sendo que, parte expressiva dos moradores vive da pesca, do cultivo e



colheita do coco-da-baía e dos serviços domésticos. A abertura dos eixos viários, a construção do calçadão da Praia de Aruana e do Terminal Hidroviário de Travessia Aracaju – Caueira, bem como a implantação de serviços de abastecimento de água, energia e telefonia, estreitaram nos últimos vinte anos, as relações com o centro comercial da cidade e fortaleceu a região (FRANÇA, 2005).

Se por um lado, os investimentos públicos alavancaram a valorização de terrenos de propriedade dos incorporadores, por sua vez, os grupos de média e alta renda também participam ativamente do processo ao escolher esses vinte e nove condomínios como moradia, aumentando a oferta e a procura destes e, sobretudo, fervilhando a especulação imobiliária local (FRANÇA, 2004).

Segundo consta no Diagnóstico do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (1995), na Zona de Expansão se localizavam terrenos com valores mais baratos, oscilando o preço do metro quadrado de R\$1,00 (um real) a R\$10,00 (dez reais), enquanto nas proximidades da Rodovia José Sarney crescia de R\$11,00 (onze reais) a R\$25,00 (vinte e cinco reais). Esse fator foi relevante para os agentes imobiliários e expõe a preferência por esse local. Entretanto, sabe-se que ao longo desses últimos quinze anos, a valorização dos lotes é decorrente das melhorias e do surgimento de diversos empreendimentos.

Assim, o crescimento na direção sul até o povoado Mosqueiro se configura no tecido urbano de forma segregada, provocando uma expulsão da população nativa (pescadores e agricultores), em substituição por residências mais sofisticadas, concentradas principalmente, na faixa litorânea (Condomínios Morada da Praia I e II, e Lago Paranoá), e as margens do Rio Vaza Barris (Condomínio Morada do Rio). França observa que

“a construção de casas em Aracaju vem acontecendo por parte de uma parcela da população de renda mais elevada, em loteamentos situados na Zona de Expansão Urbana (Aruana e Robalo). [...]. A área construída é outra evidência da elitização. São casas de 250 a 400 e até 750 metros quadrados”. (1999, p. 188)

Esses condomínios residenciais ocupam locais privilegiadas como a Avenida Melício Machado, as Rodovias José Sarney e Ayrton Senna e os novos eixos leste-oeste (Rodovia Vereador João Alves Bezerra, a Estrada do Matapoã e a Av. Dr. José Domingos Maia). No entanto, essas “cidades intramuros” assinalam não apenas a atual tendência de moradia, mas indicam novas direções para expansão urbana de Aracaju. Além disso, a emergência desses empreendimentos tenderá a evidenciar a segregação sócioespacial, propiciando uma restrita convivência entre os cidadãos e, o mais preocupante, acentuando cada vez mais, a degradação sócioambiental.

### **3 A FRAGILIDADE AMBIENTAL DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA**

Com graves conflitos ambientais, a Zona de Expansão Urbana merece destaque nas ações de planejamento e gestão urbana, a fim de solucionar, no âmbito sustentável, as questões que agravam a paisagem e a qualidade de vida local.

A área ainda é deficiente quanto as condições mínimas de infraestrutura e saneamento ambiental. Sendo assim, a inexistência de esgotamento sanitário obriga a utilização do tradicional sistema de tratamento fossa-filtro-sumidouro, que contribui para contaminação do lençol freático, naturalmente alto nos terrenos arenosos.

Aracaju, por ser recortada por canais naturais, hoje artificializados, apresenta sérios problemas de escoamento e drenagem no período das chuvas. De maneira fortemente acentuada, isto também ocorre na ZEU, devido a permeabilidade do solo, provocando o aumento do nível das lagoas e das depressões encharcadas (Figuras 05 e 06).



**Figuras 05** - Chuvas em maio/2009  
Fonte: [www.infonet.com.br](http://www.infonet.com.br), em 28/04/2010



**Figura 06** - Chuvas de abril/2010  
Fonte: [www.infonet.com.br](http://www.infonet.com.br), em 28/04/2010

Conforme recomendações do Relatório do Diagnóstico Ambiental realizado pela Prefeitura Municipal de Aracaju, as lagoas presentes na ZEU “*não devem ser ocupadas pela dificuldade de drenagem, fundações e pelos riscos de enchentes*”. Wanderley ainda alerta que

“nos próximos 20 anos, a impermeabilização conseqüente poderá trazer sérios problemas a essa parte da Aracaju do futuro e, somente um plano de macrodrenagem definidor e preservador dos charcos e lagoas [...] e sua execução em um horizonte temporal próximo, poderá tornar essa zona menos problemática do que a Aracaju tradicional”. (2003, apud, PMA, 2005, p.16)

A população carente de soluções assim se expressa:

“Um crime está sendo cometido diariamente no Aruana. O MPF [Ministério Público Federal] tem que fazer algo, ainda é tempo. As lagoas de estabilização da área estão sumindo. Estão todas sendo aterradas. E o pior: o complexo residencial do PAR tem um sistema de fossa e sumidouro, algo ultrapassado. Quando chove e enche tudo retorna. Sem as lagoas a situação é pior ainda. É preciso um sistema moderno, com estação de tratamento e tudo mais. A região está crescendo e nada é feito.” (<http://www.infonet.com.br/claudsonunes>, 2008)

Como resultado das enchentes do período das chuvas de maio de 2009, que ocasionou estragos em diversos pontos da ZEU, principalmente nos mais adensados, em meados de setembro do mesmo ano, o Ministério Público Estadual convoca empresas da construção civil, CAIXA, Prefeitura Municipal, DESO – Companhia Estadual de Saneamento de Sergipe – e ADEMA para intervir na área. A partir de um Termo de um Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, a Justiça Federal determinou bloqueio temporário de construções na zona.

A ocupação irregular de quiosques e bares na Praia de Aruana, no trecho do Tecarmo/ Petrobrás, deliberada como Área de Preservação Ambiental, também resultou numa ação da Justiça Federal, com assinatura do TAC entre Prefeitura Municipal, Ministério Público Federal e os proprietários, que obrigou a demolição desses estabelecimentos instalados em Área de Proteção Ambiental.

A procura pelo Poder Judiciário na resolução dos entraves sociais em Aracaju, especialmente na Zona de Expansão Urbana, tem-se acentuado cada vez mais e acontece “*quando as demandas não são atendidas em outras instancias, por políticas públicas ou solicitações diretas à administração pública*” (POLI, NOGARA, 2008, p.4). O Ministério Público tem atuado, para garantir a “*tutela de direitos coletivos e difusos*” [...] “*sobre os conflitos de ordem política, quanto a influência sobre as resoluções e as políticas públicas, controvérsias a respeito de normas, além dos conflitos de cunho social*” (ibidem, p.4).

A participação ativa da sociedade é fator determinante na luta pelo direito a moradia e a “*justa distribuição dos serviços públicos, de infra-estrutura e a preservação ambiental*”, conforme preconiza o artigo 1º do PDDU (2000, p. 01), pois

“é papel de todos – dos setores estatal, privado, comunitário e voluntário, bem como do Ministério Público – juntar forças, e não dividir, para assim enfrentar as graves questões ambientais urbanas, sobretudo de forma a dar suporte à ação dos governos municipais comprometidos com a promoção da reforma urbana.” (FERNANDES, 2002, p.249)

Na tentativa de solucionar os problemas ocasionados pela indústria imobiliária, e diante da ausência de uma política pública de investimentos em infraestrutura de saneamento, em 2005 iniciaram-se as reivindicações da comunidade com constituição do Conselho das Associações dos Bairros Aeroporto e Zona de Expansão de Aracaju – COMBAZE. Porém, somente em 2007, começou a atuar de forma legal, sem fins lucrativos, visando a atrair a atenção do poder público quanto aos efeitos da falta de planejamento e seriedade na promoção do bem estar social. Um documento emitido pelo Conselho para o Congresso Nacional reflete a indignação dos moradores diante da situação fragilidade ambiental e descaso do governo:

“Porque todos os moradores todos os anos terão que contabilizar em sua economia familiar prejuízos com enchentes, quando a causa é a falta de infra estrutura autorizada pelo poder público em suas esferas de competências? Estes são os pontos X da questão... [...] A omissão dos Governos Federal e Estadual, quanto a seu exclusivo papel de promover o bem estar social da população deixou os moradores do local sofrerem e terem prejuízos financeiros neste ultimo período de chuvas em Aracaju.” (<http://combaze.blogspot.com/2009/07/encaminhamento-texto-camara-federal.html>)

Entretanto, a acelerada expansão urbana na ZEU balizada pela especulação imobiliária voltada para as classes média e alta exprime claramente a contradição no processo de urbanização da região, uma vez que provoca graves impactos negativos como a ocupação regular e irregular sobre os ecossistemas ainda existentes (SILVA, 2006).

#### **4 (DES)CAMINHOS DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA: DISTÂNCIA ENTRE PLANEJAMENTO E PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS**

A Zona de Expansão Urbana de Aracaju tem se tornado cada dia mais frágil nos últimos tempos. A degradação do ambiente urbano decorrente da atividade da indústria imobiliária soma-se ao distanciamento de um planejamento mais consistente, focado em reduzir drasticamente a vulnerabilidade ambiental.

O Estatuto da Cidade determina em seu artigo 2º, que a política urbana deve “*garantir o direito a cidades sustentáveis, entendido como direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações*” (2001). Para isso, as premissas da Agenda 21 que se referem ao desenvolvimento urbano, a conservação do meio ambiente e as novas formas de gestão democrática devem ser postas em prática a fim de assegurar as condições da cidade para as atuais e futuras gerações.

Uma das possibilidades de inserir a sociedade na gestão é através do planejamento integrado que visa a relação das políticas urbanas e ambientais voltadas para o desenvolvimento sustentável. Entretanto, sabe-se que essa ainda é uma prática distante da atuação política de muitas administrações, uma vez que cada pasta atua *per si*, sem preocupação com a totalidade. Ainda é necessário aprender muito. A vontade política é indispensável para adotar formas de gestão mais participativas e cidadãs. Conquistas que a sociedade brasileira precisa alcançar, consolidando o Estatuto da Cidade.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju contempla a problemática urbana ambiental e preconiza o adensamento restrito na ZEU (ZAR), quando determina que a intensidade da ocupação deve ser limitada a capacidade de absorção da infraestrutura urbana, condições de acessibilidade e adequação as características do meio físico. Além disso, enfatiza a importância da priorização de verbas orçamentárias no resgate do déficit de infraestrutura, equipamentos urbanos e serviços públicos comunitários.

Entretanto, isso não é observado. Na prática, vem ocorrendo um descompasso entre ocupação e uso do solo, dotação de recursos para implantação de infraestrutura e controle dos impactos ambientais. Então, onde está a restrição do adensamento considerando a capacidade de saneamento e drenagem?

A legislação do uso e ocupação do solo (PDDU, 2000) determina para ZAR a utilização do coeficiente de aproveitamento único 3 (três) e obrigatoriedade de taxa mínima de permeabilidade do lote igual a 5% e taxa de ocupação máxima 90%<sup>1</sup>. Esses índices, tidos como instrumentos de regulação, não estão inibindo a Zona de Expansão Urbana de quaisquer adensamentos. De fato, nota-se um antagonismo no Plano Diretor, no que concerne as suas diretrizes de estruturação urbana quando descreve que essa área apresenta acentuado déficit ou ausência de infraestrutura e serviços urbanos. Então, por que definir como Zona de Adensamento “Restrito”?

A questão que se coloca é: como a ZEU vai suportar toda essa demanda de construções, com característica de intensa fragilidade ambiental, com presença de AIAs, além de saneamento ambiental ausente? A verdade é que as intervenções urbanas realizadas pelo Estado preconizam a valorização da terra, em benefício dos grandes agentes imobiliários, mesmo que, para isso, haja a queda da qualidade de vida da região.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Observa-se a existência de três caminhos independentes, mas simultâneos, que se tocam e se comunicam para regular os projetos na cidade. Um deles é o planejamento, o segundo corresponde a legislação de uso e ocupação do solo e o último são as intervenções realizadas no ambiente urbano. Dessa forma, percebe-se que o Estado, *“tem elaborado propostas, planos e programas interessantes, [...] implantados levando em conta as novas formas institucionais de parcerias, as possibilidades de consorciamentos e o fortalecimento das instancias municipais.”* (MACHADO, 2000, p.92)

O distanciamento entre planejamento (Constituição de 88, Estatuto da Cidade, Agenda 21, Plano Diretor), legislação (Uso e Ocupação do Solo) e as intervenções é fortemente marcado pelas ações pontuais na ZEU. Na maioria dos casos, as obras são resultado de pressões exercidas pela população e/ou Ministério Público para contornar e resolver a problemática em prol da coletividade e da equidade, como no caso do Plano de Macrodrenagem, já previsto no PDDU.

O planejamento tem sido cada vez mais substituído por mudanças na configuração da gestão pública baseado em referendar os caminhos espontâneos do crescimento das cidades e as tendências existentes, além de concretizar as expectativas de grupos ligados ao setor de construção civil (REZENDE, 2002).

De fato, essas três dimensões têm que ser reagrupadas. Inevitavelmente, o caminho que se percorre é o da insustentabilidade urbana. A Agenda 21 deve ser concretizada em normas e rebatida na legislação municipal para não perder o sentido, enquanto o Plano Diretor precisa ter suas diretrizes efetivadas através de projetos anteriormente formulados por técnicos juntamente com a população. Então, qual caminho da política, planejamento e intervenção? Eles não devem ter caminhos paralelos, mas sim, unificados sempre.

Acredita-se que *“levará ainda um bom tempo para que a internalização das questões ambientais, nos três níveis do governo, nos anéis burocráticos, nas instancias de representação política e na sociedade como um todo, se traduza, de fato, em mudanças rumo ao desenvolvimento sustentável.”* (MACHADO, 2000, p.94)

A cidade planejada há 154 anos, hoje cresce praticamente sem restrições, mesmo diante das “definições da lei”. Isso porque, dentro os componentes necessários a ocupação urbana, a elaboração de práticas sustentáveis perde a importância no momento de elaboração de políticas públicas de investimento na região, gerando conflitos sócioambientais de reivindicação por saneamento ambiental.

---

<sup>1</sup> O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (2000) estabelece para os empreendimentos com até 2 pavimentos (1 térreo e 1 pavimento) taxa de ocupação máxima de 90%. A partir de 3 pavimentos, a taxa de ocupação máxima é 40%, sendo o gabarito máximo, limitado pelo coeficiente único de 3,00 e máximo de 3,50, com pagamento de outorga onerosa.



Portanto, condomínios construídos em manguezais, desmonte de dunas, aterramento de lagoas e as intervenções “estratégicas” do governo contribuem para o aumento da degradação da paisagem do ambiente urbano, distanciando-se do ideal da cidade sustentável.

## 6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACSELRAD, Henri. **A duração das cidades: a sustentabilidade e risco nas políticas urbanas/** Henri Acselrad (org.). – Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

BRASIL. **Lei 10.257 de 10 de julho de 2001: Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Brasília: Congresso Nacional.

FERNANDES, Edésio. Desenvolvimento sustentável e política habitacional no Brasil: confrontando a questão urbana. In FERNANDES, Edésio; RUGANI, Jurema Marteleto (orgs.). **Cidade memória e legislação: a preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico.** Belo Horizonte: IAB-MG, 2002.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves França. **Os condomínios fechados na Zona de Expansão Urbana de Aracaju: uma nova modalidade de segregação sócio-espacial.** Aracaju: UNIT, 2004. (Monografia de Conclusão de curso de graduação)

FRANÇA, Vera Lúcia Alves França. **Aracaju: Estado e Metropolização** – São Cristóvão: UFS, 1999

\_\_\_\_\_. O Direito à Cidade. In **Aracaju, 150 anos de vida urbana** /Maria Lúcia de Oliveira Falcon e Vera Lúcia Alves França (orgs.). – Aracaju: PMA, 2005.

IBGE, Censo Demográfico 2000.

MACHADO, Maria Helena Ferreira. Urbanização e sustentabilidade ambiental: questões de território. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais.** Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional; editora responsável Norma Lacerda: A Associação, Recife, A.2, n.3, p. 81-95, 2000.

POLI, Simone Aparecida; NOGARA, Mônica de Azevedo Costa. **A Judicialização dos conflitos sociais: os casos do Ministério Público e do Tribunal de Justiça de São Paulo.** XIII ENApu, Florianópolis: 2009

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju.** Aracaju: SEPLAN, 2000.

\_\_\_\_\_. **Atualização do Diagnóstico do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju- Caderno 02 – Meio Ambiente.** – Aracaju: SEPLAN, 2005.

REZENDE, Vera F. Planos e Regulação Urbanística: a Dimensão Normativa das Intervenções na cidade do Rio de Janeiro. In OLIVEIRA, Lúcia Lippi (org.). **Cidade, História e Desafios.** Rio de Janeiro: Editora FGV, 2002.

RIBEIRO, Edson Leite; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da. **Cidade Expandida. O fenômeno do spraw urbano e a dinâmica de segregação sócio-espacial.** Revista AU, agosto, 2009.

SILVA, Gabriela. **Processo de Ocupação Urbana da Barra da Tijuca (RJ): Problemas Ambientais, Conflitos Sócio-Ambientais, Impactos Ambientais Urbanos.** Publicação eletrônica disponível em [www.fec.unicamp.br/~parc](http://www.fec.unicamp.br/~parc), 2006.

**TRAMA URBANISMO. Diagnóstico do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju - Caderno Uso e Ocupação do Solo.** – Aracaju: PMA/SEPLAN, 1995.

WANDERLEY, Lilían. Dunas da Zona de Expansão: Condicionantes Jurídicos e Ambientais do Uso e da Ocupação. In ARAÚJO, Hélio Mário de. (org.) [et al]. **O ambiente urbano: visões geográficas de Aracaju.** São Cristóvão: Departamento de Geografia da UFS, 2006.p.197-219.

[www.infonet.com.br](http://www.infonet.com.br), acessado em 28/04/2010 às 18:30h.

<http://www.infonet.com.br/claudsonunes>, acessado em 21/01/2010 às 9:40h.

[www.combaze.blogspot.com](http://www.combaze.blogspot.com), acessado em 15/04/2010 às 12:15h.