



ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E AMBIENTAL – CONDURB,
REALIZADA EM 23 DE SETEMBRO DE 2003.

1 Aos vinte e três dias de setembro de dois mil e três, foi realizada reunião extraordinária do Conselho
2 Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – CONDURB, contando com a presença dos
3 seguintes membros: Ana Lúcy Cantanhede Néri (SEPLAN), Ângela Maria Matos (Procuradoria Geral
4 do Município), Yvette Bittencourt Martins (EMURB), Orlando Sérgio Vieira (SMTT), João Freire
5 Prado (Secretaria de Finanças), José Queiroz da Costa Filho (IAB/SE), Nilton Vieira Lima (OAB/SE),
6 Antônio José Aboim Freire Castelo Branco (ADEMI), Vera Lúcia Alves França (UFS), Leonilde
7 Gomes da Silva Agra (FACULDADE PIO X), Ana Maria de Souza Martins Farias (UNIT), Manoel
8 Rezende Neto (IBAMA/SE), Vera Regina Ferreira Santos (CREA) e Tanit Álvares Bezerra
9 (FUNCAJU). Antônio Góis (CÂMARA MUNICIPAL) e Eliema Cardoso Pires da Rosa (SRH-
10 SEPLANTEC) tiveram as suas ausências justificadas. A reunião teve a seguinte pauta: 1.1) Discussão e
11 Aprovação do Parecer Técnico nº 03/2003 (Análise quanto ao Sistema Viário dos Condomínios
12 Fechados); 1.2) Parecer Técnico nº 04/2003 (Análise quanto ao Sistema Viário dos Loteamentos). Após
13 verificação e acatamento do quorum, a reunião começa pelo item 1.1 da pauta: Parecer Técnico nº
14 03/2003. Após ampla discussão sobre o assunto, os Conselheiros presentes aprovaram o Parecer com as
15 seguintes mudanças destacadas na Ata:

16 PARECER TÉCNICO CONJUNTO N.º 03/03

17 ÓRGÃOS PARTICIPANTES: COURB/EMURB - DPS/SMTT - CONDURB/SEPLAN

18 ASSUNTO: Análise quanto ao sistema viário dos condomínios fechados

19 Diante do exposto na Seção VI do Capítulo IV do P.D.D.U, a qual rege sobre condomínio
20 residencial:

21 - Art. 197 - Considera-se condomínio residencial, aquele destinado a edificações de
22 unidades autônomas para fins de moradia em um terreno, cabendo a cada unidade
23 como parte inseparável, uma fração ideal de terreno, equipamentos e espaços de uso
24 comum caracterizado como bens em condomínio.

25 - Parágrafo Único do Art. 199 - O sistema viário do condomínio, deverá respeitar as
26 dimensões mínimas do Sistema de Classificação Viária constante do mapa do sistema
27 viário e do Anexo VII desta Lei, assegurado às condições de acesso de veículo do
28 Corpo de Bombeiros a todas as unidades.

29 E ainda que, o Código de Obras e Código de Urbanismo (Leis 13/66 e 19/66), não regem
30 sobre Condomínios Fechados, adotaremos os parâmetros abaixo para o respectivo sistema viário:

31 **I - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL**



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E AMBIENTAL – CONDURB,
REALIZADA EM 23 DE SETEMBRO DE 2003.

	QUANTIDADE UNIDADES RESIDENCIAIS	EXTENSÃO MÁXIMA DAS VIAS	LARGURA MÍNIMA DA PISTA DE ACESSO	LARGURA MÍNIMA DE CALÇADA	LARGURA MINIMA DO ACESSO	QUANTIDADE DE VAGAS PARA VISITANTES	OBRIGATORIEDADE DE PROJETO DE SINALIZAÇÃO VIÁRIA.
ZAB -1	até 12	85,00m	4,00m	1,00m	6,00m	-----	NÃO
OUTRAS ZONAS DE ADENSAMENTO	até 12	120,00	5,00m	1,00m	7,00m	20% DO TOTAL DE VAGAS EXIGIDAS	NÃO
QUALQUER ZONA DE ADENSAMENTO	de 13 à 100	-----	5,00m	1,50m	8,00m	20% DO TOTAL DE VAGAS EXIGIDAS	SIM
	de 101 à 400	-----	6,00m	2,00m	10,00m	20% DO TOTAL DE VAGAS EXIGIDAS	SIM

1) Todos os condomínios que apresentarem qualquer dimensão superior ou igual a 400m de extensão ou possuir área igual ou superior a 40.000m² estarão sujeitos a doação de vias e áreas verdes, podendo ser submetidos ao CONDURB.

2) Nos condomínios acima de 101 unidades deverá ser sempre prevista um **acesso principal** que circule o condomínio.

3) Todas as unidades autônomas deverão ter acesso às vias internas do condomínio.



ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E AMBIENTAL – CONDURB,
REALIZADA EM 23 DE SETEMBRO DE 2003.

32

33 **II - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL**

	LARGURA MÍNIMA DA PISTA DE ROLAMENTO	LARGURA MÍNIMA DA CALÇADA	QUANTIDADE VAGAS PARA VISITANTES
ATÉ 50 UNIDADES RESIDENCIAIS	5,00m	1,00m	20%
DE 51 À 150 UNIDADES RESIDENCIAIS	6,00m	1,50m	20%
DE 151 À 400 UNIDADES RESIDENCIAIS	6,00m	2,00m	20%

1) Todas os condomínios que apresentarem qualquer dimensão superior ou igual a 400m de extensão ou possuir área igual ou superior a 40.000m² estarão sujeitos a doação de vias e áreas verdes, podendo ser submetidos ao CONDURB.

2) A circulação de pedestres deverá garantir sempre o deslocamento com segurança de qualquer ponto do condomínio ao hall de acesso às unidades autônomas.

34

35 **III – CONDOMÍNIO NÃO RESIDENCIAL:**

36

37 Todos os condomínios não residenciais acima de 20 unidades e que impliquem em acesso de veículos, deverão ser
38 submetidos às normas estabelecidas na Seção I do Capítulo IV do P.D.D.U, Parcelamento Vinculado.

39 Passou-se, então, ao item 1.2 da pauta: Parecer Técnico n° 04/2003. Após ampla discussão sobre o
40 assunto, os membros do Conselho aprovaram o Parecer com as seguintes mudanças destacadas na Ata:

41

42 PARECER TÉCNICO CONJUNTO N.º 04/03

43

44 ÓRGÃOS PARTICIPANTES: COURB/EMURB - DPS/SMTT -CONDURB/SEPLAN

45

46 ASSUNTO: Análise quanto ao sistema viário dos Loteamentos

47

48 Considerando:

49

50 - Art. 46 do P.D.D.U., que estabelece a classificação para o Sistema Viário de Aracaju:



ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E AMBIENTAL – CONDURB,
REALIZADA EM 23 DE SETEMBRO DE 2003.

51 Parágrafo 1.º “o sistema de classificação viária e parâmetros mínimos físicos e operacionais
52 são os Constantes do Anexo VII e VIII desta lei;”

53 Parágrafo 2.º “Novos projetos de construção e reforma de vias, obedecerão
54 obrigatoriamente o disposto no Sistema de Classificação Viária a que se refere este artigo”.

55
56 - Art 50 do P.D.D.U.: “ Os passeios como parte integrante do Sistema Viário Público
57 deverão ser em caso de parcelamento, obrigatoriamente, executados pelo loteador em conjunto com a
58 implantação de novas vias e serem tratados de forma a garantir as condições de continuidade e conforto
59 da circulação de pedestre, obedecidos à largura mínima de 2,00 m e o disposto no Anexo VII nesta lei”.

60 - Art 117 do P.D.D.U.: “ O órgão municipal responsável pela aprovação de projetos de
61 parcelamento do solo, fornecerá normas técnicas para implantação de cada tipo de via, pública ou
62 condominial, por ocasião da apresentação das diretrizes de parcelamento obedecidas às disposições do
63 sistemas de classificação viário do Plano diretor de Aracaju”.

64
65 - Art 26 da Lei 19/66: “ Todo o loteamento deverá possuir no mínimo uma avenida no seu
66 arruamento”.

67
68 - Art. 34 da Lei 19/66: “Ficam as ruas classificadas em:

- 69 1- Ruas tráfego terão 20,00 m de largura incluindo as calçadas;
70 2- Nas residenciais terão 15,00 m de largura incluindo as calçadas;
71 3- As avenidas terão no mínimo, 25,00, ficando a critério do departamento de urbanismo
72 determinar a largura das mesmas”.

73
74 Pelo exposto acima concluímos que:

75 A - as vias classificadas como residenciais, pelo seu uso, são equivalentes às vias locais (local e
76 secundária do P.D.D.U.); (caixa de rua com respectivamente 16,00 e 10,00 m).

77 B – as vias de tráfego, são equivalentes às vias coletoras 2 do P.D.D.U.; (caixa de rua com **23,00m**).

78 C – as avenidas são equivalentes às vias coletora 1, principal, arterial ou expressa. (caixa de rua com
79 respectivamente **32,00; 28,00; 49,00 e 63,00 m**).

80
81 Somente poderão ser admitidas vias locais secundárias em loteamento popular:

82
83 Serão considerados loteamentos populares aqueles que atendem aos seguintes parâmetros:

84
85 I. Área total menor que 100.000m²;

86
87 II. Não possuir quadras com comprimento superior a 400,00m;

88
89 **III. Os lotes deverão apresentar as seguintes dimensões:**

90 1. Área de 200,00m² (duzentos metros quadrados), frente mínima de 7,00m (sete metros),
91 e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes;

92 2. Na ZAB-1, área de 125,00m², frente mínima de 6,00m e relação entre profundidade e
93 testada não superior a 5 vezes;



ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E AMBIENTAL – CONDURB,
REALIZADA EM 23 DE SETEMBRO DE 2003.

- 94
95
96
97
98
99
3. Em área Especial de Interesse Social (AEIS), área **mínima** de 100,00m² (cem metros quadrados) e máxima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros);
4. na Zona de Adensamento Restrito - ZAR, área de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes.
- 100
101
102
103
104
105
106
107
108
- IV. Nos loteamentos populares **será admitido que** 20% dos lotes **tenham** área acima da exigida desde que não ultrapasse a 30% das **dimensões definidas no inciso 3.**
- V. Nos loteamentos populares só será exigida avenida se esta tiver ligação com o sistema viário existente ou projetado e **deverá** possuir caixa de rua de, no mínimo 18m (dezoito metros), prevendo, na pista de rolamento a circulação de ônibus e implantação de ciclovia, **além de** abrigos de ônibus nas calçadas. A dimensão mínima das calçadas será de 2,00m de largura, **desde que garantida a circulação de portadores de direitos especiais.**
- 109
110
111
112
113
- VI. Os parcelamentos comprovadamente efetuados para o programa PSH - Programa de Subsídio a Habitação de Interesse Social, ou programa oficial que o venha substituir, obedecerão aos parâmetros estabelecidos na Resolução Nº 005, de 12 de maio de 2003, deste Conselho, publicada no Diário Oficial nº 1449 de 22 de agosto de 2003.
- 114
115
116
- Não havendo mais nada a tratar, então, eu, Eline Franco Sobral de Oliveira, servindo de Secretária, lavrei a presente Ata que, depois de lida e aprovada, será assinada por mim e as demais pessoas presentes. Aracaju (SE), vinte e três de agosto de dois mil e três.