

27

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 do setembro do 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 Cristiane de Néri (SEPLAN), Ângela Maria Matos (Procuradoria Geral
4 do Município), Yvette Bittenourt 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 Abolin Freire Castelo Branco (ADEMI), Vera Lúcia Alves França (UPS), Leonilde
7 Gomes da Silva Agra (FACULDADE PIO X), Ana Maria de Souza Marília Farias (UNIT), Manoel
8 Rezende Neto (IBAMA/SE), Vera Regina Ferreira Santos (CREA) e Tania Alvares Bezerra
9 (FUNCAJU). Antônio Góis (CÂMARA MUNICIPAL) e Eliana 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
17 PARECER TÉCNICO CONJUNTO N.º 03/03

18
19 ÓRGÃOS PARTICIPANTES: COURB/EMURB - DPS/SMTT - CONDURB/SEPLAN

20
21 ASSUNTO: Análise quanto ao sistema viário dos condomínios fechados

22
23 Devido ao exposto na Seção VI do Capítulo IV do P.D.D.U., a qual rege sobre condomínio
24 residencial,

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

29
30 Parágrafo Único do Art. 199 - O sistema viário do condomínio, deverá respeitar as
31 dimensões mínimas do Sistema de Classificação Viária constante do mapa do sistema
32 viário e do Anexo VII desta Lei, assegurado às condições de acesso de veículo do
33 Corpo de Bombeiros a todas as unidades.

34
35 E ainda que, o Código de Obras e Código de Urbanismo (Leis 13/66 e 19/66), não regem
36 sobre Condomínios Fechados, adotaremos os parâmetros abaixo para o respectivo sistema viário:

[Handwritten signatures and initials]

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

37 1. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL.

	QUANTIDADE UNIDADES RESIDENCIAIS	EXTENSÃO MÁXIMA DAS VIAS	LARGURA MÍNIMA DA PISTA DE VEÍCULO	LARGURA MÍNIMA DE CALÇADA	LARGURA MÍNIMA DO ACESSO	QUANTIDADE DE VAGAS PARA VISITANTES	OBRIGATORIEDADE DE PROJETO DE SINALIZAÇÃO VIÁRIA.
ZAB 1	de 12	3,00m	4,00m	1,00m	6,00m	-----	NÃO
OUTRAS ZONAS DE ADENSAMENTO	de 12	3,00m	3,00m	1,00m	7,00m	10% DO TOTAL DE VAGAS EXIGIDAS	NÃO
ZONA DE QUALIDADE	de 12 a 100	-----	3,00m	1,50m	4,00m	20% DO TOTAL DE VAGAS EXIGIDAS	SIM
ZONA DE ADENSAMENTO	de 101 a 400	-----	4,00m	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 à dotação de vias e áreas verdes, podendo ser submetidos ao CONDURB.

2) Nos condomínios acima de 100 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.

Handwritten signatures and initials:
 - Top left: *Prattos*
 - Middle left: *Rafael*
 - Middle: *JA*
 - Middle right: *JA*
 - Bottom right: *YABU*
 - Far right: *Vitor*

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

38

39

II - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL

	LARGURA MÍNIMA DA PISTA DE ESTACIONAMENTO	LARGURA MÍNIMA DA CALÇADA	QUANTIDADE VAGAS PARA VISITANTES
ATÉ 20 UNIDADES RESIDENCIAIS	3,00m	1,00m	20%
DE 21 A 100 UNIDADES RESIDENCIAIS	4,00m	1,50m	20%
DE 101 A 400 UNIDADES RESIDENCIAIS	6,00m	2,00m	20%

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

40

41

III - CONDOMÍNIO NÃO RESIDENCIAL

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

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

[Handwritten signatures and initials]

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

55 Parâmetros, então, ao item 1.2 da pauta: Parecer Técnico nº 04/2003. Após ampla discussão sobre o
56 assunto, os membros do Conselho aprovaram o Parecer com as seguintes mudanças destacadas na Ata:

57
58 PARTICIPAR TÉCNICO CONJUNTO N.º 04/03

59
60 ÓRGÃOS PARTICIPANTES: COIRB/EMURB - DPS/SMTT - CONDURB/SEPLAN

61
62 ASSUNTO: Análise quanto ao sistema viário dos Loteamentos

63
64 Considerando:

65
66 - Art. 46 do P.D.U.U., que estabelece a classificação para o Sistema Viário de Aracaju:

67 Parágrafo 1.º "O sistema de classificação viária e parâmetros mínimos físicos e operacionais
68 são os Constantes do Anexo VII e VIII desta lei;"

69 Parágrafo 2.º "Novos projetos de construção e reforma de vias, obedecerão
70 obrigatoriamente o disposto no Sistema de Classificação Viária a que se refere este artigo".

71
72 - Art. 30 do P.D.U.U.: " Os passeios como parte integrante do Sistema Viário Público
73 deverão ser em caso de parcelamento, obrigatoriamente, executados pelo lotador em conjunto com a
74 implantação de novas vias e serem tratados de forma a garantir as condições de continuidade e conforto
75 da circulação de pedestre, obedecendo à largura mínima de 2,00 m e o disposto no Anexo VII nesta lei".

76 - Art. 17 do P.D.U.U.: " O órgão municipal responsável pela aprovação de projetos de
77 parcelamento do solo, fornecerá normas técnicas para implantação de cada tipo de via, pública ou
78 condominial, por ocasião da apresentação das diretrizes de parcelamento obedecidas às disposições do
79 sistema de classificação viário do Plano Diretor de Aracaju".

80
81 - Art. 26 da Lei 19796: " Todo o loteamento deverá possuir no mínimo uma avenida no seu
82 arreamento".

83
84 - Art. 14 da Lei 19796: " Ficam as vias classificadas em:

- 85 1. Ruas de tráfego terão 20,00 m de largura incluindo as calçadas;
86 2. Nas residenciais terão 15,00 m de largura incluindo as calçadas;
87 3. As avenidas terão no mínimo, 25,00, ficando a critério do Departamento de urbanismo
88 determinar a largura das mesmas".

89
90 Pelo exposto acima concluímos que:

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

93 B - as vias de tráfego, são equivalentes às vias coletoras 2 do P.D.U.U.; (calça de rua com 23,00m).

94 C - as avenidas são equivalentes as vias coletoras 1, principal, arterial ou expressa, (calça de rua com
95 respectivamente 32,00; 28,00; 19,00 e 03,00 m).

96
97 Somente poderão ser admitidas vias locais secundárias em loteamento popular:

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

- 98 Somente poderão ser admitidas lotes secundárias em loteamento popular;
- 99 Serão considerados loteamentos populares aqueles que atendem aos seguintes parâmetros:
- 100 I. Área total menor que 100.000m²;
- 101 II. Não possuir quadras com comprimento superior a 400,00m;
- 102 III. Os lotes deverão apresentar as seguintes dimensões:
- 103 1. Área de 200,00m² (duzentos metros quadrados), frente mínima de 7,00m (sete metros),
- 104 e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes;
- 105 2. Na ZAD-1, área de 125,00m², frente mínima de 6,00m e relação entre profundidade e
- 106 testada não superior a 5 vezes;
- 107 3. Em Área Especial de Interesse Social (AEIS), área mínima de 100,00m² (cem metros
- 108 quadrados) e máxima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de
- 109 3,00m (três metros);
- 110 4. na Zona de Adensamento Restrito - ZAR, área de 250,00 m² (duzentos e cinquenta
- 111 metros quadrados) e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes.
- 112
- 113 IV. Nos loteamentos populares será admitido que 20% dos lotes tenham área acima da exigida
- 114 desde que não ultrapasse a 30% das dimensões definidas no inciso 3.
- 115
- 116 V. Nos loteamentos populares só será exigida avenida se esta tiver ligação com o sistema viário
- 117 existente ou projetado e deverá possuir caixa de rua de, no mínimo 18m (dezoito metros),
- 118 prevendo, na pista de rolamento a circulação de ônibus e implantação de ciclovia, além de abrigos
- 119 de ônibus nas calçadas. A dimensão mínima das calçadas será de 2,00m de largura, desde que
- 120 garantida a circulação de portadores de direitos especiais.
- 121
- 122 VI. Os parcelamentos comprovadamente efetuados pelo programa PSII - Programa de Subeídio a
- 123 Habitação de Interesse Social, ou programa oficial que o venha substituir, obedecerão aos
- 124 parâmetros estabelecidos na Resolução N° 005, de 12 de maio de 2003, deste Conselho, publicada
- 125 no Diário Oficial n° 1449 de 22 de agosto de 2003.
- 126
- 127 Não havendo mais nada a tratar, então, eu, Elaine Franco Sobral de Oliveira, servindo de Secretária,
- 128 lavei a presente Ata que, depois de lida e aprovada, será assinada por mim e as demais pessoas
- 129 presentes. Aracaju (SE), vinte e três de agosto de dois mil e três.
- 130
- 131
- 132
- 133

Elaine Franco Sobral de Oliveira
Secretária
[Assinaturas]



PARECER TÉCNICO CONJUNTO N.º 03/03

ÓRGÃOS PARTICIPANTES: COURB/EMURB - DPS/SMIT - CONDURB/SEPLAN

ASSUNTO: Análise quanto ao sistema viário dos condomínios fechados

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

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

- Parágrafo Único do Art. 199 - O sistema viário do condomínio, deverá respeitar as dimensões mínimas do Sistema de Classificação Viária constante do mapa do sistema viário e do Anexo VII desta Lei, assegurando as condições de acesso de veículos do Corpo de Bombeiros a todas as unidades.

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

[Handwritten signatures and initials]

parâmetros urbanísticos desta Lei, e seus regulamentos, ou para a Zona ou Área de Diretrizes Especiais, em que se incluem:

IV - que tenham leis complementares ou regulamentadas sem existência expressa de todas as condições ou prémissas complementares.

SEÇÃO VI DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

Art. 197 - Considera-se condomínio residencial, aquele destinado a edificações de unidades autônomas para fins de moradia em um terreno, observado a cada unidade como sendo indispensável, uma fração ideal do terreno, equipamentos e espaços de uso comum caracterizado como terra em condomínio.

Art. 198 - A implantação de condomínios não poderá incidir em obstáculos à continuidade do sistema viário público existente ou previsto.

Parágrafo Único - A submissão de projetos de aprovação dos projetos de condomínios, será condicionada à apresentação dos projetos técnicos relativos a incêndio, às redes internas de infra-estrutura, ao acondicionamento de lixo e gás, os quais, deverão ser apresentados submetidos à aprovação dos órgãos competentes.

Art. 199 - As edificações a serem erguidas em condomínios, deverão seguir os parâmetros urbanísticos para a zona e Área de Diretrizes Especiais, em que se inserem.

Parágrafo Único - O sistema viário do condomínio, deverá respeitar as dimensões mínimas do Sistema de Classificação Viária constante do plano do sistema viário e do Anexo VII desta Lei, respeitadas as condições de acesso de veículos do Corpo de Bombeiros e todas as unidades.

Art. 200 - A lei de planejamento, uso e ocupação do solo, regulamentará o percentual mínimo de área íntima para equipamentos e espaços de uso comum, bem como, a área de terreno soma da qual os condomínios serão sujeitos à doação de área ao poder público municipal, observadas as disposições de lei.

§ 1º - Condomínios residenciais compreendendo melhoramentos à vigência desta Lei, ficam isentos da doação que trata o "caput" deste artigo.

§ 2º - A comprovação referida será feita através de escritura registrada em cartório.

Art. 201 - Cada condomínio residencial, terá no máximo 400 unidades habitacionais.

Parágrafo Único - Se a construção do condomínio, for executada em etapas, somente será instalado uma nova etapa, quando a anterior estiver com obras de infra-estrutura e instalações concluídas.

Art. 202 - A coleta de lixo e a manutenção da infra-estrutura interna dos condomínios, será de responsabilidade exclusiva dos seus moradores, sendo competente, ainda, a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, de acordo com regulamento do Corpo de Bombeiros, sob pena de ser negado o HABITE-SE.

CAPÍTULO V DOS CÓDIGOS DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DE FUTURAS E DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

Art. 203 - O código de obras e edificações, aplicará sobre obras públicas ou privadas de construção, reforma, transformação de uso, modificações, construções, e reconstrução total ou parcial, aditamento, consento de edificações em geral ou qualquer obra cometa de engenharia, observado o disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e demais legislações.

Art. 204 - O código de licenciamento e fiscalização, disporá sobre as atividades passíveis de licenciamento e seus parâmetros, sobre a fiscalização das obras e atividades previstas no artigo anterior, bem como sobre a aplicação de sanções ao descumprimento da legislação vigente, observadas as disposições do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU, e demais legislações.

Art. 205 - O código de posturas, disporá sobre medidas de polícia administrativa de competência do Município em matéria de higiene e ordem pública, costumes locais, bem como de funcionamento dos estabelecimentos industriais, comerciais e prestadores de serviços, visando as necessárias relações entre o poder público local e os munícipes visando disciplinar o exercício dos direitos individuais para o bem estar geral observando o disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e demais legislações.

Art. 206 - O código de infra-estrutura urbana, disporá sobre zoneamento para as redes de energia, telecomunicações, drenagem, gás combustível, água e esgoto e obras em geral relativas a infra-estrutura urbana, observada o disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e demais leis complementares.

CAPÍTULO VI DOS EQUIPAMENTOS DE IMPACTO

Art. 207 - Os grandes equipamentos urbanos públicos ou de uso coletivo terão a sua localização orientada de forma a minimizar e equilibrar o impacto sobre a estrutura urbana associadamente quanto ao sistema viário e rede de abastecimento de transporte coletivo e ao meio ambiente e a vizinhança.

Parágrafo Único - Equipamentos de impacto são os empreendimentos públicos ou privados que quando instalados no sistema viário e infraestrutura urbana ou modificam as condições ambientais provocando alterações no espaço urbano ou no meio natural circundante.

Art. 208 - Serão sempre considerados empreendimentos de impacto aqueles:

- I - sujeitos à apresentação de EIA - Estudo de Impacto Ambiental / RIMA - Relatório de Impacto Ambiental nos termos da legislação pertinente;

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

III - com fins residenciais, cujo número de unidades habitacionais, ultrapassem o citado no art. 201;

IV - de qualquer uso, que área coberta ou descoberta, destinada à edificação, seja igual ou maior do que 6.000m²;

V - para fins não residenciais, exceto industriais, com área construída igual ou maior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 209 - Os equipamentos que trata o artigo anterior, deverão apresentar Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, para análise de concessão do alvará de construção, nos termos da lei, executando-se os serviços respectivos.

Parágrafo Único - Independente da necessidade de apresentação do RIV, para qualquer tipo de equipamento situado em terreno acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados), será sempre exigida comprovação de escoamento de águas pluviais.

Art. 210 - O RIV deverá considerar:

- I - a demanda de serviços de infra-estrutura urbana;
- II - a sobrecarga do sistema viário e de transportes;
- III - os movimentos de terra e a produção de resíduos;
- IV - a absorção de águas pluviais;
- V - as alterações ambientais e os padrões funcionais urbanísticos da vizinhança.

§ 1º - O executivo municipal baseado na análise do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, poderá empreender, a suas expensas, obras e medidas de correções compensadoras do impacto previsível.

§ 2º - Será assegurada a participação das comunidades atingidas pelos empreendimentos de impacto, através de audiências públicas, que serão convocadas para exame do projeto.

Art. 211 - Os equipamentos considerados de impacto, serão analisados pelo Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, e submetidos à análise da Comissão Ambiental e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

Art. 212 - Depois de atendidas todas as exigências pelos interessados, para análise do RIV, o órgão municipal de desenvolvimento urbano, terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para fornecer o parecer.

Parágrafo Único - O não atendimento ao disposto no caput deste artigo, representará parecer favorável para implantação da edificação.

CAPÍTULO VII DO LICENCIAMENTO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO

Art. 213 - No exercício de ação fiscalizadora, ficam asseguradas aos agentes credenciados dos órgãos competentes e entrada e a permanência, pelo tempo que for necessário ao seu desempenho, em locais e estabelecimentos nos quais devam exercer as suas funções.

Art. 214 - Aos agentes credenciados compete:

- I - efetuar vistorias em geral, levantamentos e avaliações;
- II - verificar a ocorrência de infrações, aos dispositivos legais e propor as respectivas penalidades;
- III - levantar Autos de Inspeção e Notificação, fornecendo cópia ao interessado;
- IV - executar, por determinação da autoridade competente, as ações necessárias para o cumprimento de embargo, demolição e interdição, nos termos em que dispuser o regulamento desta Lei;
- V - chamar os interessados a prestarem esclarecimentos às autoridades competentes assistindo-lhes e devida praxeamente fixados.

Parágrafo Único - Para efeito do disposto neste artigo, deverá ser exigida a apresentação de detalhes, informações, plantas e projetos.

CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES

Art. 215 - As infrações aos dispositivos desta Lei, serão outorgadas de acordo com estabelecido na legislação do Plano Diretor, observados o procedimento administrativo e a produção de penalidades que serão classificadas em leves, graves e gravíssimas quando se em caso:

- I - sua maior ou menor gravidade justificadamente pela autoridade competente;
- II - as circunstâncias atenuantes e agravantes;
- III - os antecedentes do infrator relativos ao tipo de infração cometida.

Art. 216 - Serão consideradas circunstâncias atenuantes:

- I - o primeiro atendimento às exigências da autoridade competente;



I - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL

	QUANTIDADE UNIDADES RESIDENCIAIS	EXTENSÃO MÁXIMA DAS VIAS	LARGURA MÍNIMA DA FITA DE SOLAMENTO	LARGURA MÍNIMA DE CALÇADA	LARGURA MÍNIMA DO PARQUEAMENTO	QUANTIDADE DE VAGAS PARA VISITANTES	OBRIGATORIEDADE DE PROJETO DE REALIZAÇÃO VIÁRIA.
ZAB - I	até 12	15,00m	4,00m	1,00m	6,00m	—	NÃO
FITAS ZONAR DE ADEQUAMENTO	até 12	15,00m	3,00m	1,00m	7,00m	20% DO TOTAL DE VAGAS EXTERNAS	NÃO
QUALQUER ZONA DE ADEQUAMENTO	de 13 à 100	—	3,00m	1,50m	8,00m	20% DO TOTAL DE VAGAS EXTERNAS	SIM
	de 101 à 400	—	6,00m	2,00m	10,00m	20% DO TOTAL DE VAGAS EXTERNAS	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 no CONDURB.

2) ~~Quando sempre previsto em projeto de condomínio.~~ *Os condomínios com até 12 unidades, devem ser projetado em um lote que permita todo o acesso viário.*

II - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL

	LARGURA MÍNIMA DA FITA DE SOLAMENTO	LARGURA MÍNIMA DA CALÇADA	QUANTIDADE VAGAS PARA VISITANTES
ATÉ 20 UNIDADES RESIDENCIAIS	5,00m	1,00m	20%
DE 21 À 100 UNIDADES RESIDENCIAIS	6,00m	1,50m	20%
DE 101 À 400 UNIDADES RESIDENCIAIS	6,00m	2,00m	20%

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 no 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.

Handwritten signatures and initials.



III - CONDOMÍNIO NÃO RESIDENCIAL:

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

Ana Lucy Cantanhede Néri
Ana Lucy Cantanhede Néri - Dir. de Planejamento/SEPLAN

Anete Hermínia Oliveira Pereira
Anete Hermínia Oliveira Pereira - COURB

Yvette Blanesfort Martins
Yvette Blanesfort Martins - Dep. De Licenciamento/COURB

Artêmio Carlos Almeida
Artêmio Carlos Almeida - Div. De Parcelamento do Solo/COURB

Orlando Sérgio Vieira
Orlando Sérgio Vieira - Dir. de Planejamento e Sistemas/SMTT

Cláudia M. Siqueira Ribeiro
Cláudia M. Siqueira Ribeiro - Dir. de Planejamento e Sistemas/SMTT.

Aracaju, 19 de Setembro de 2003

SUBITO: Análise quanto ao sistema viário dos loteamentos

Considerando:

- Art. 30 do P.D.U., que estabelece a classificação para o Sistema Viário de Aracaju;
- Parágrafo 1.º "o sistema de classificação viária e análises mínimas físicas e técnicas são as constantes do Anexo VII e VIII desta lei";
- Parágrafo 2.º "Nas projetos de construção e reforma de vias, obedecerão obrigatoriamente o disposto no Sistema de Classificação Viária a que se refere este artigo".

- Art. 30 do P.D.U.: "Os passeios como parte integrante do Sistema Viário Público serão em caso de parcelamento, obrigatoriamente, executados pelo loteador em conjunto com implantação de novas vias e servis, tratados de forma a garantir as condições de continuidade e fluxo de circulação de pedestre, obedecidos à largura mínima de 2,00 m e o disposto no Anexo I desta lei".

- Art. 117 do P.D.U.: "O órgão municipal responsável pela aprovação de projetos de loteamento de zona, fornecerá normas técnicas para implantação de cada tipo de via, pública ou municipal, por ocasião da apresentação das diretrizes de parcelamento obedecidas às disposições do sistema de classificação viária do Plano Diretor de Aracaju".

- Art. 26 da Lei 19/66: "todo o loteamento deverá possuir no mínimo uma avenida no seu loteamento".

- Art. 24 da Lei 19/66: "Ficam as ruas classificadas em:

1. Ruas de tráfego terão 20,00 m de largura incluindo as calçadas;
2. Nas residências terão 15,00 m de largura incluindo as calçadas;
3. As avenidas terão no mínimo, 25,00, ficando a critério do departamento de urbanismo determinar a largura das mesmas".

Pelo exposto acima concluiu-se que:

- as vias classificadas como residenciais, pelo seu uso, são equivalentes às vias locais (local e secundária do P.D.U.); (caixa de rua com respectivamente 16,00 e 10,00 m).
- as vias de tráfego, são equivalentes às vias coletoras 2 do P.D.U.; (caixa de rua com 23,00m).
- as avenidas são equivalentes às vias coletoras 1, principal, arterial ou expressa. (caixa de rua respectivamente 32,00; 28,00; 29,00 e 63,00m).

deste modo ser admitidas vias locais secundárias em loteamento popular:

ão considerados loteamentos populares aqueles que atendem aos seguintes parâmetros:

- Área total menor que 100.000m²;
- Não possui quadras com comprimento superior a 400,00m;

1. Área de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes;
2. Na ZAI-1, área de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) e relação entre profundidade e testada não superior a 5 vezes;
3. Em área Especial de Interesse Social (AIES), área de 100,00m² (cem metros quadrados) e máxima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes;
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.

- IV lotamentos populares serão admitidos 20% dos lotes com área acima da exigida desde sua área não ultrapasse a 30% da exigida.
- V lotamentos populares não será exigida conexão ou uma nova ligação com o sistema viário já existente ou projetado e poderão possuir no mínimo calça de rua de 1,8m (dezoito cm), prevendo-se na pista de rolamento a circulação de ônibus e implantação de ciclovia, e calçadas a colocação de sarjetas. A dimensão mínima das calçadas será de 2,00m de largura.
- VI parcelamentos comprovadamente efetuados para o programa PSH serão analisados de acordo com parecer anteriormente emitido pelo Conselho.

- Ass... *[Assinatura]*
 Cantalício Néri - Dir. de Planejamento/SEPLAN
- Ass... *[Assinatura]*
 Marina C. Viveira Pereira - COURB
- Ass... *[Assinatura]*
 Rosângela Martins - Dep. De Licenciamento/COURB
- Ass... *[Assinatura]*
 Carlos Almeida - Dir. De Parcelamento do Solo/COURB
- Dir... *[Assinatura]*
 Sérgio Vieira - Dir. de Planejamento e Sistemas/SMTT
- Dir... *[Assinatura]*
 1º Siqueira Ribeiro - Dir. de Planejamento e Sistemas/SMTT.

Aracaju, 19 de Setembro de 2003