



• REVISÃO •
ZONEAMENTO
SÃO LUÍS • 2023

CARTILHA

DESCOMPLICANDO

ZONEAMENTO

SÃO LUÍS • 2023

APRESENTAÇÃO

O zoneamento é um dos principais instrumentos de política urbana utilizado no Brasil. Ele trata da definição das formas de uso e ocupação que vão organizar a construção das edificações e as atividades nos imóveis da cidade conforme a localização em áreas pré-definidas, ou seja, conforme as zonas em que os imóveis estiverem inseridos.

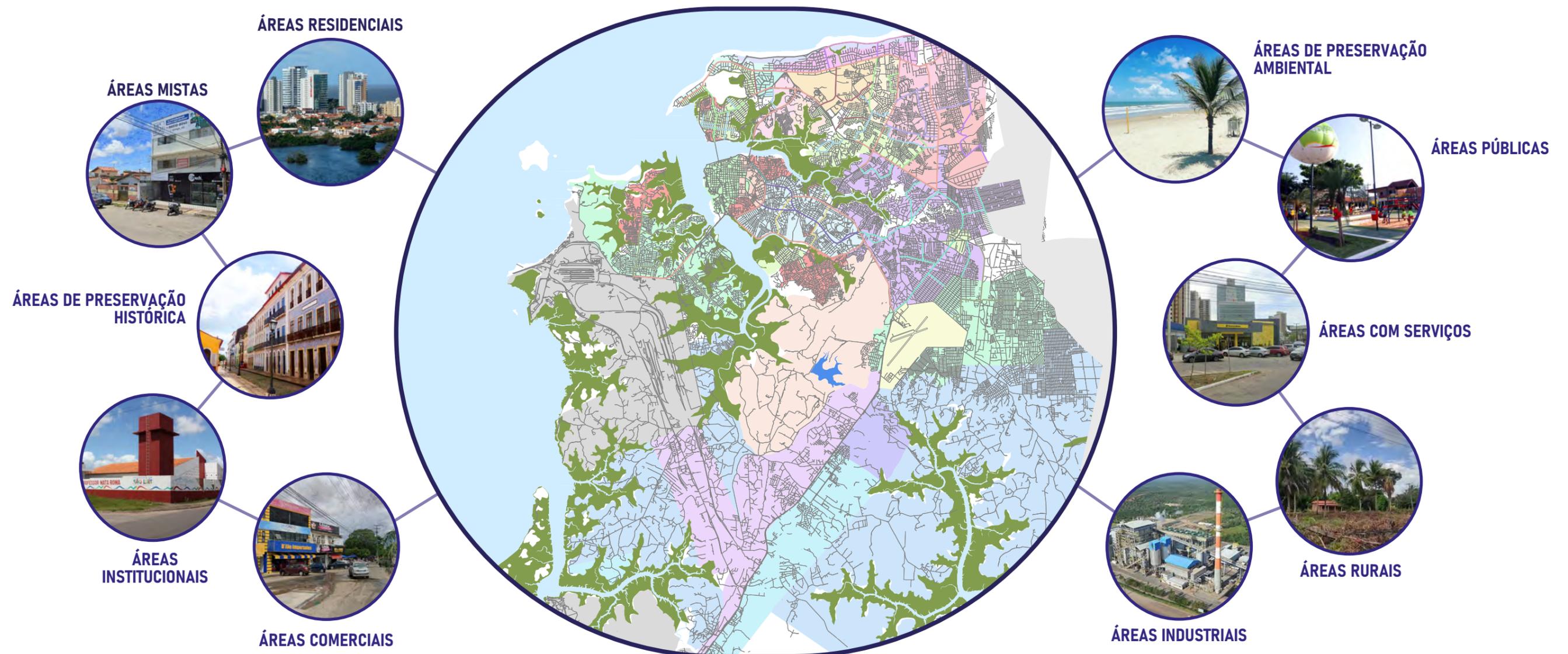
Esta cartilha foi elaborada com a finalidade de servir como ferramenta para a qualificação da participação popular na revisão da Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Luís, considerando a complexidade de alguns termos técnicos abordados na Lei.

SUMÁRIO

	PÁG.
1. ZONEAMENTO	03
2. PARCELAMENTO DO SOLO	04
3. INDICES URBANÍSTICOS	06
4. ADENSAMENTO	06
5. ALINHAMENTO OU TESTADA DO LOTE	07
6. LOGRADOURO PÚBLICO	07
7. RECUO	08
8. ÁREA CONSTRUIDA TOTAL	08
9. ÁREA LIVRE DO LOTE	09
10. ÁREA PERMEÁVEL	09
11. PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO	10
12. TAXA DE OCUPAÇÃO	10
13. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	11
14. GABARITO	12
15. PAVIMENTO	12
16. PÉ-DIREITO	13
17. MEZANINO	13
18. PILOTIS	14
19. SUBSOLO	14

1 Zoneamento

Instrumento de Planejamento Urbano que divide a cidade em áreas distintas pelas suas características (zonas) e determina regras específicas para utilização do solo, como tamanho mínimo de lotes e quadras, altura das edificações, atividades permitidas, etc.



2 Parcelamento do Solo

É a divisão de uma gleba em lotes, que passam a ter vida autônoma, com acesso à via pública. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766/1979 e as das Legislações estaduais e municipais pertinentes.

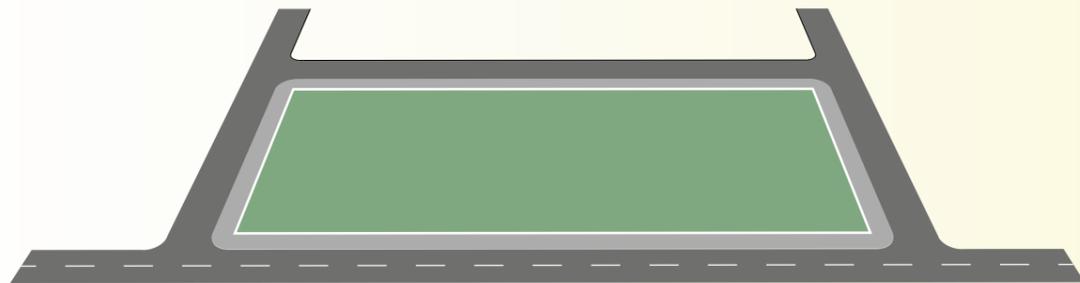


FIG. 17 - GLEBA

GLEBA

É a porção territorial que ainda não foi objeto de parcelamento do solo, loteamento ou desmembramento regular, aprovado e registrado na forma da legislação pertinente municipal, estadual e federal.

LOTEAMENTO

É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes ou geração de áreas privadas de uso público ou coletivo.

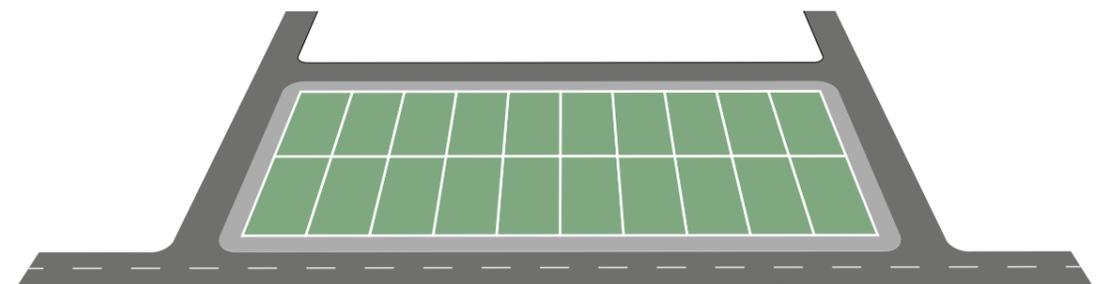


FIG. 18 - LOTEAMENTO

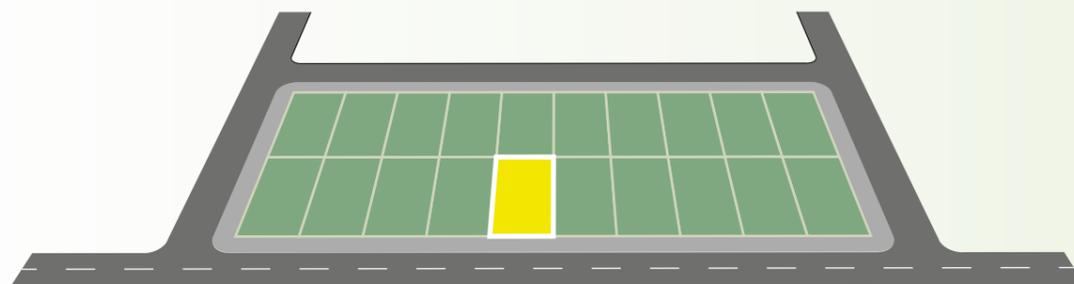


FIG. 19 - LOTE

LOTE

Terreno decorrente de parcelamento do solo na modalidade loteamento ou desmembramento. É servido de infraestrutura básica cuja as dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei municipal para a zona em que se situa.

Parcelamento do Solo

DESMEMBRAMENTO

É a subdivisão de um lote em dois ou mais lotes podendo ser sem abertura de novo arruamento com aproveitamento ou requalificação do sistema viário existente ou geração de novo sistema viário e logradouros públicos ou áreas privadas de uso público ou coletivo.

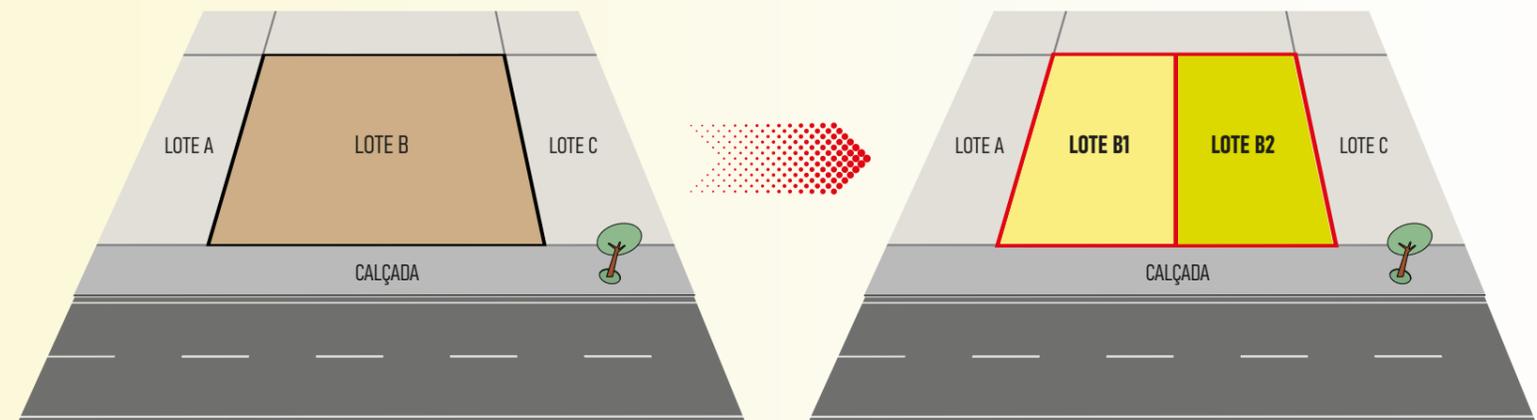


FIG. 20 - DESMEMBRAMENTO

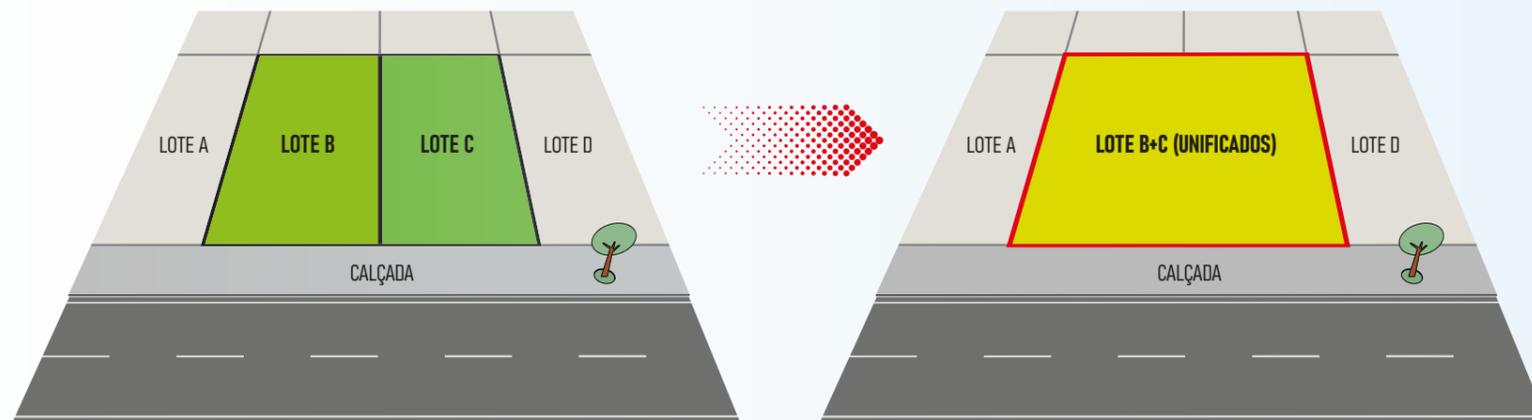


FIG. 21 - REMEMBRAMENTO

REMEMBRAMENTO

É a junção de dois ou mais lotes para formação de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior.

O terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, com matrícula própria e área distinta, cujo o tamanho será a soma dos lotes unificados.

3 Índices Urbanísticos

São normas que regulam a dimensão das edificações em relação ao terreno onde serão construídas, assim como os usos a que se destinam, através do zoneamento e ocupação do solo.



IMG. 01 - VISTA AÉREA DA PENÍNSULA DA PONTA D'AREIA - SÃO LUÍS/MA.

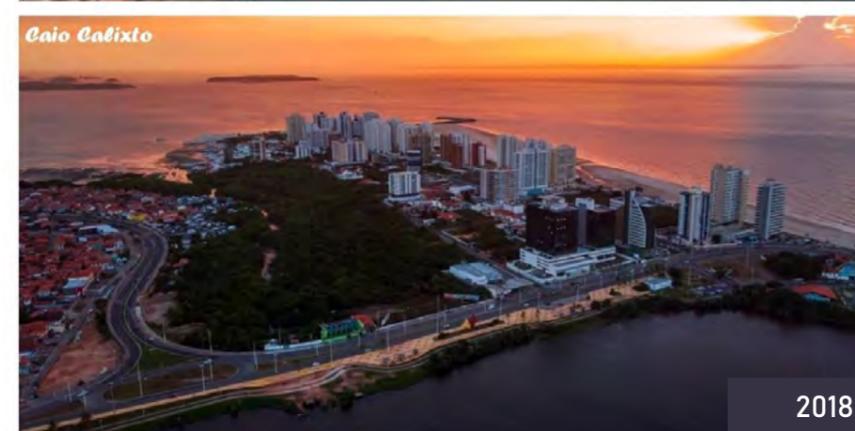
Adensamento

4

É o aumento da população residente em determinadas áreas da cidade, que é influenciada pela forma de utilização dos índices urbanísticos.



1990



2018

IMG. 02 - EXEMPLO DE ADENSAMENTO URBANO

5

Alinhamento ou Testada do Lote

É a divisa entre o lote ou gleba e o logradouro público (rua, avenida, praça, estrada, etc.).

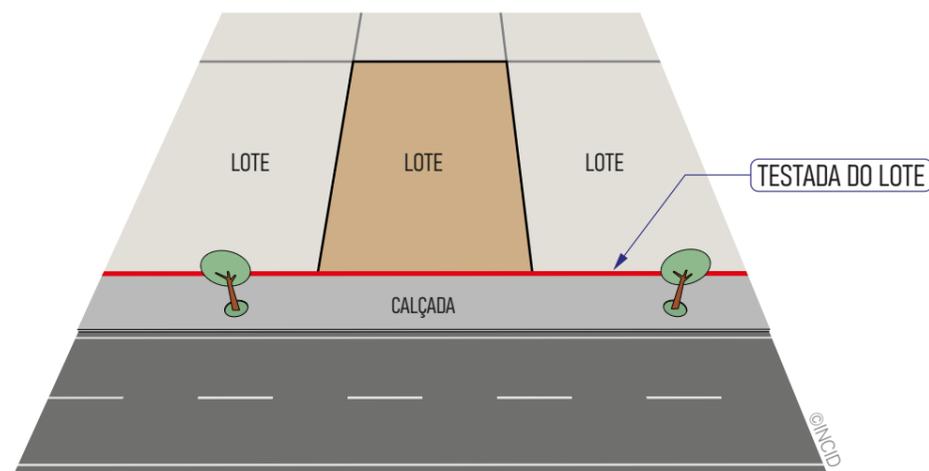


FIG. 01 - LOTE NO MEIO DE QUADRA

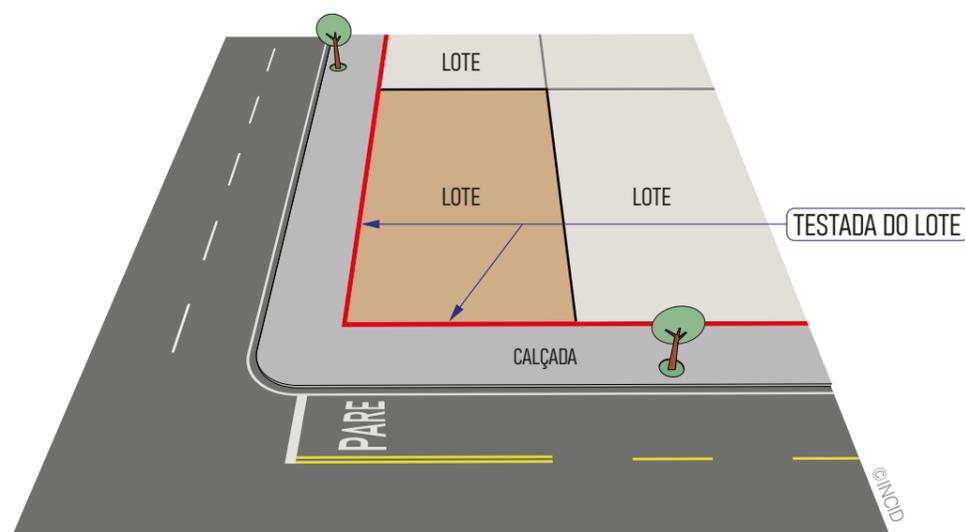


FIG. 02 - LOTE EM ESQUINA

6

Logradouro Público

É todo e qualquer espaço de uso comum do povo. É reservado pelo Poder Público ao trânsito ou paragem de veículos, ou à movimentação de pedestres.

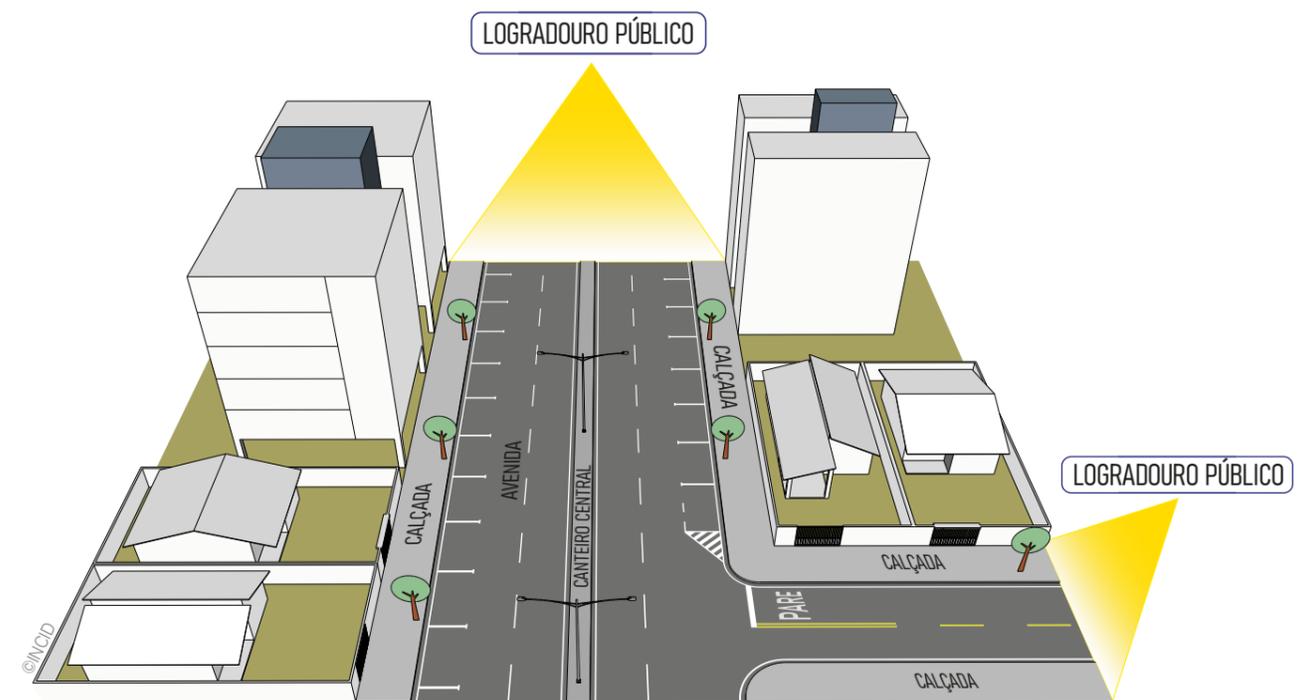


FIG. 03 - LOGRADOURO PÚBLICO (calçadas, ruas, avenidas, canteiros centrais, etc.)

7 Recuo

É a menor distância, medida em projeção horizontal, entre a divisa do lote e o limite externo da área ocupada. Pode ser: Frontal, Lateral e de Fundos. São importantes, pois permitem condições mínimas aceitáveis em relação a ventilação, iluminação e privacidade.

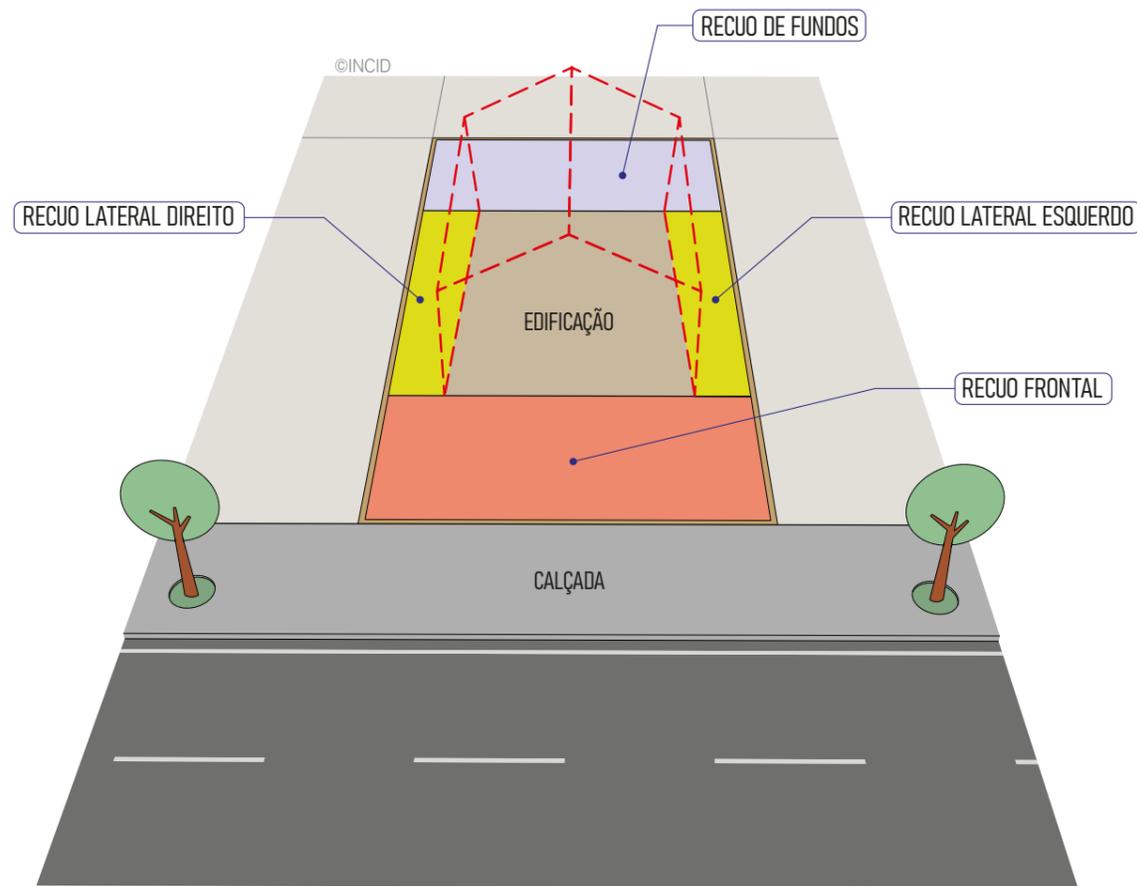


FIG. 04 - RECUOS DO LOTE (Frontal, Laterais e de Fundos)

Área Construída Total

8

É a somatória das áreas construídas dos diversos pavimentos da edificação. Quanto mais pavimentos uma edificação possuir, maior será a sua área construída total.

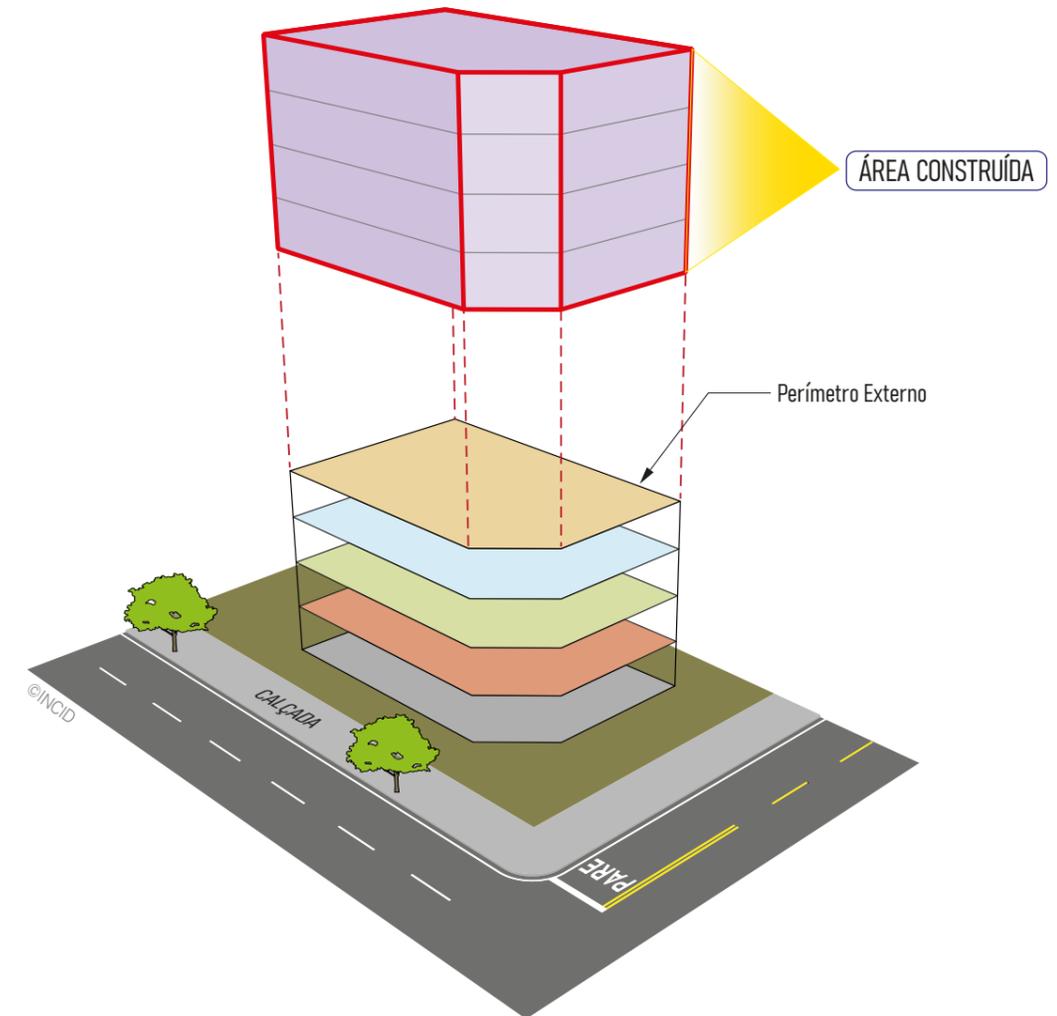


FIG. 05 - LOTE EM ESQUINA

9

Área Livre do Lote

É a área descoberta livre de edificações e suas projeções, no plano do piso do pavimento térreo, dentro dos limites do lote ou gleba. Pode ser utilizada para fins de lazer, jardins, estacionamentos ou qualquer outra finalidade que não exija construções.

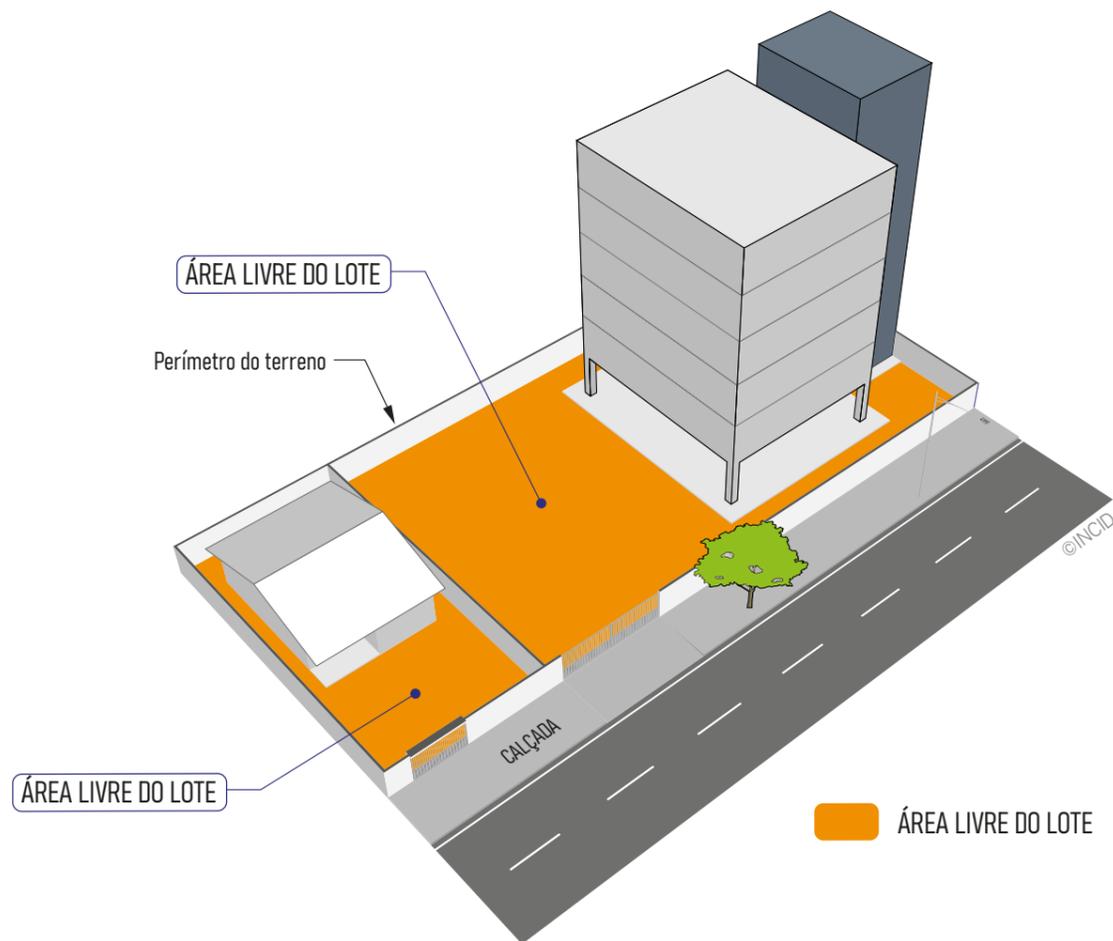


FIG. 06 - ÁREA LIVRE DO LOTE

10

Área Permeável

É a área de solo natural permeável às águas pluviais, preferencialmente coberta por vegetação, podendo eventualmente ser coberta por areia, pedrisco ou similares.

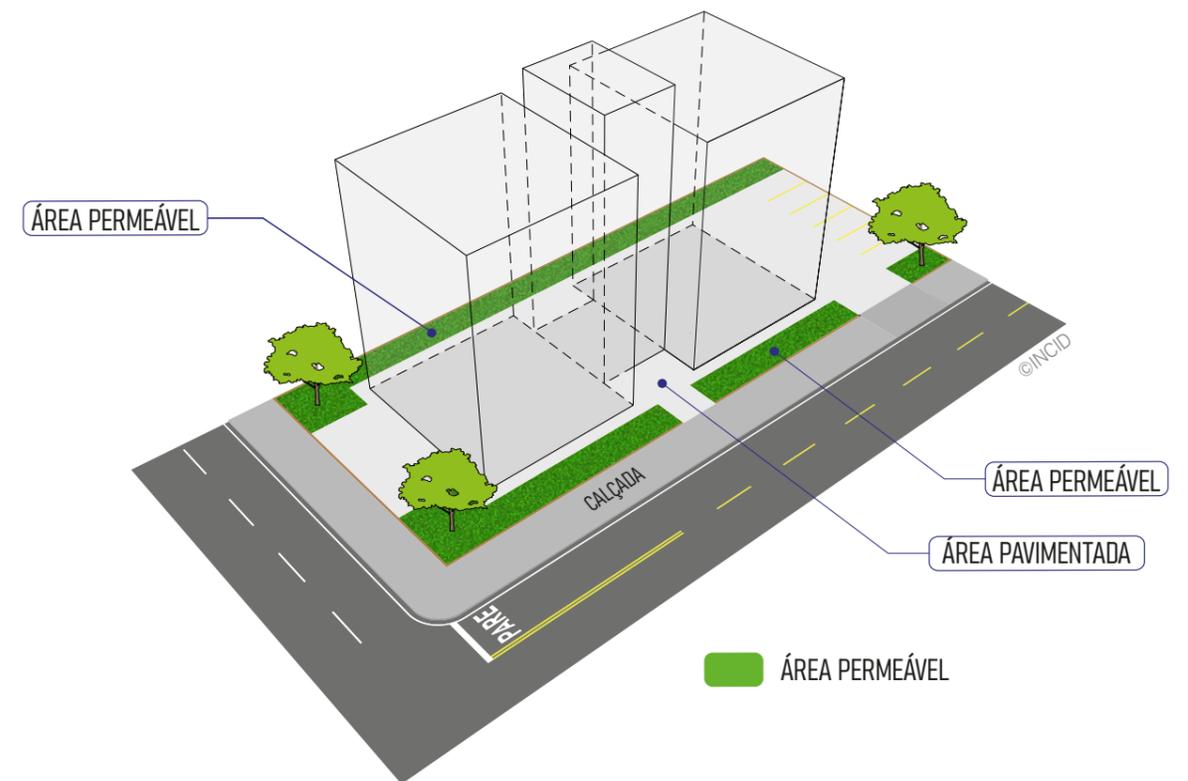


FIG. 07 - ÁREA PERMEÁVEL DO LOTE

TAXA DE PERMEABILIDADE

Também chamada de área de cobertura vegetal. Trata-se da porcentagem de área do lote que deve permanecer sem edificações e permeável, permitindo que a água penetre no solo.

$$TP(\%) = \frac{\text{ÁREA PERMEÁVEL} \times 100}{\text{ÁREA TOTAL DO LOTE}}$$

11

Projeção da Edificação

Pode ser compreendido como a “sombra” que a edificação projetaria no chão se o sol estivesse a pino.

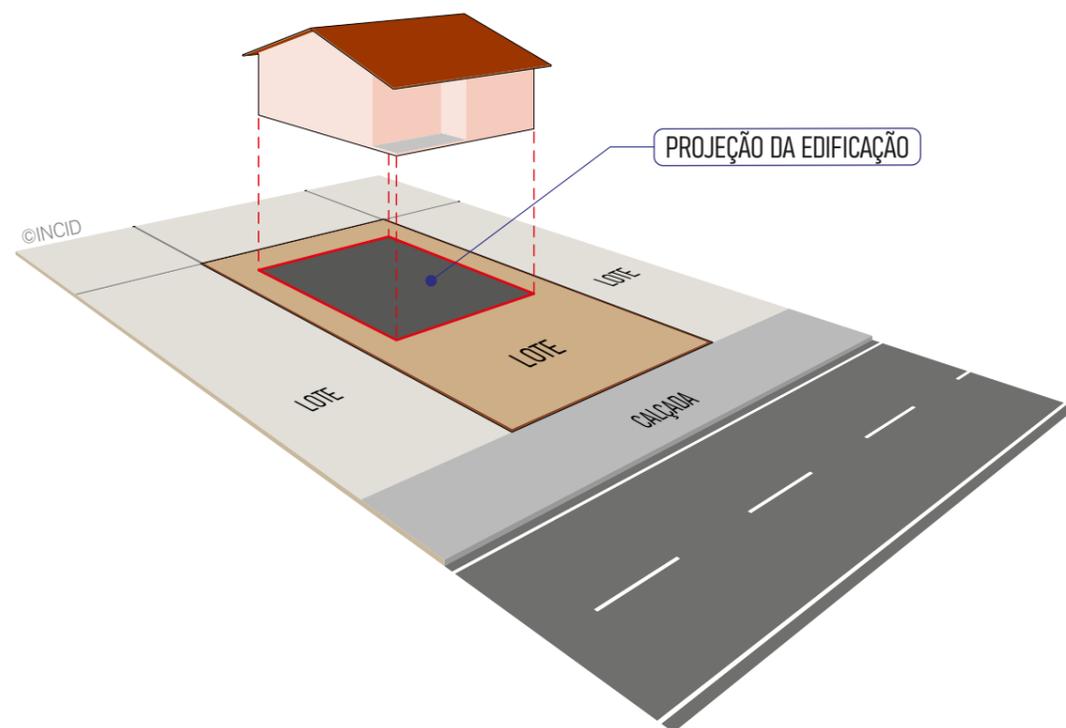


FIG. 08 - PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE

12

Taxa de Ocupação (TO)

É a relação direta entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do terreno em que ela se situa. É expressa em porcentagem (%).

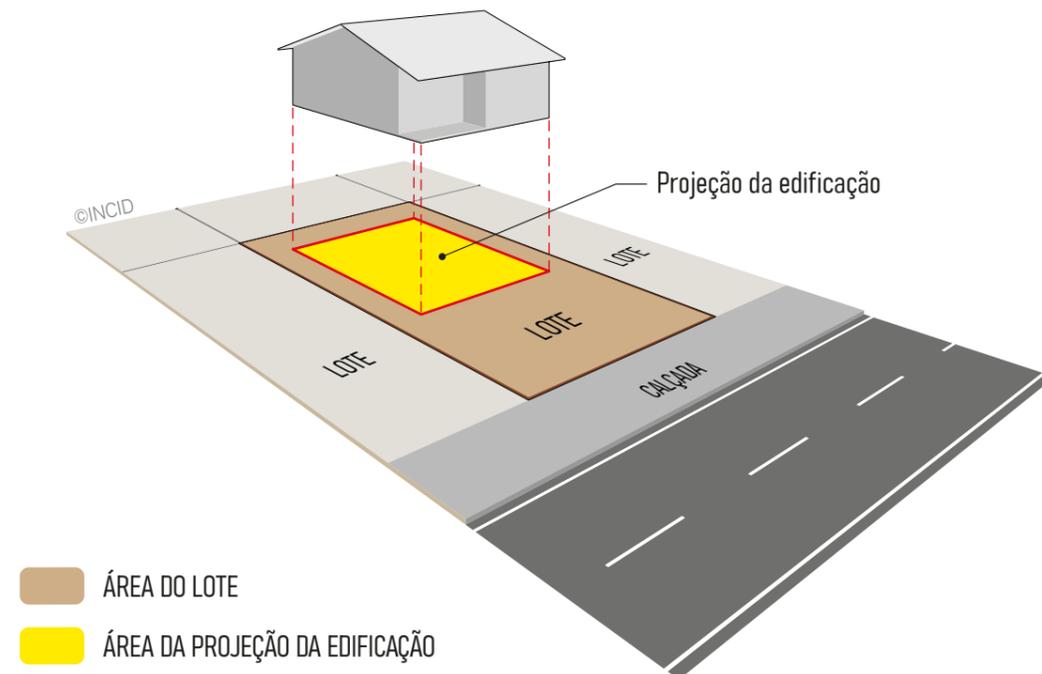


FIG. 09 - TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)



COMO CALCULAR A TAXA DE OCUPAÇÃO

$$TO(\%) = \frac{\text{ÁREA DA PROJ. DA EDIFICAÇÃO}}{\text{ÁREA TOTAL DO LOTE}} \times 100$$

13

Coeficiente de Aproveitamento (CA)

É o fator pelo qual deve ser multiplicada a área do lote para obtenção da área máxima computável de construção permitida para uma edificação. Equivale a área total que poderá ser construída no limite do lote, conforme os parâmetros urbanísticos, tais como: área permeável e recuo.

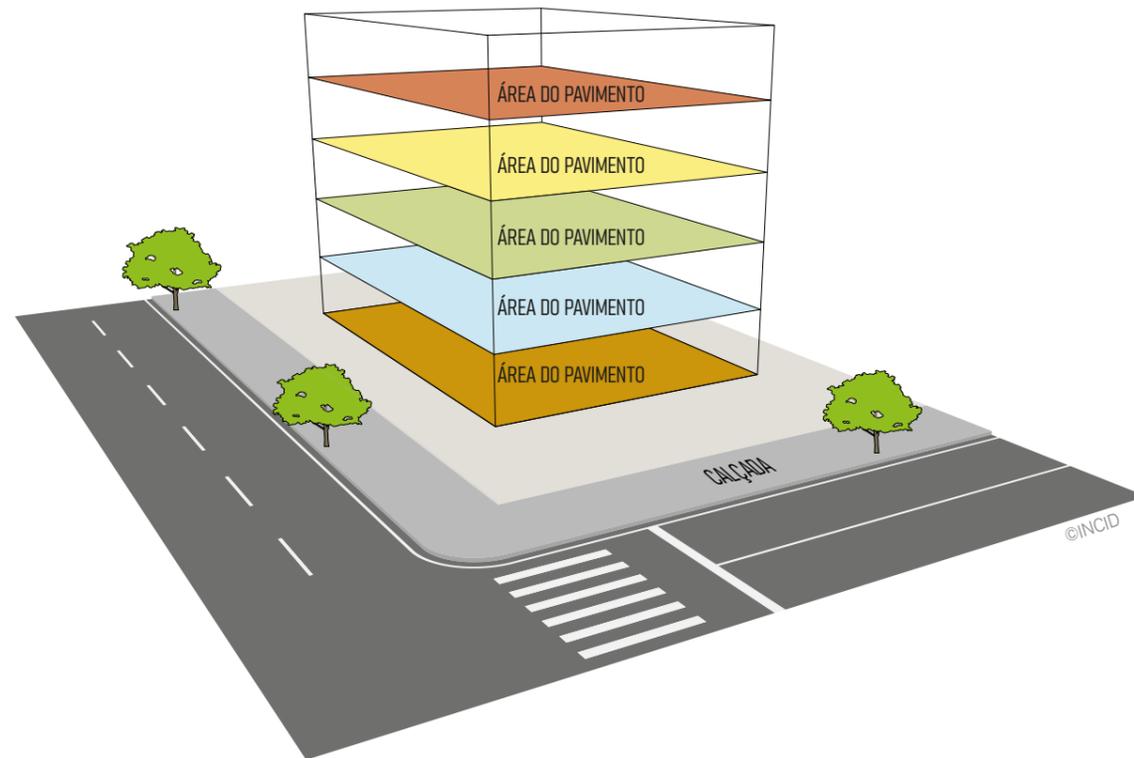


FIG. 10 - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (CA bas)

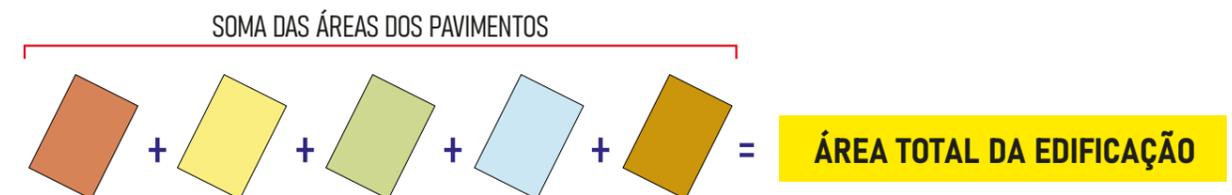
É o resulta do potencial construtivo gratuito definido pelo zonamento.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CA max)

É o limite máximo de aproveitamento definido pela Lei de Zoneamento e que pode ser adquirido mediante o pagamento do direito de construir, caso seja superior ao coeficiente básico.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO (CA min)

É o limite mínimo exigido para que o imóvel não seja considerado subutilizado.



COMO CALCULAR O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)

$$CA = \frac{\text{ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO}}{\text{ÁREA DO LOTE}}$$

14 Gabarito

Parâmetro que corresponde à altura máxima e ao número máximo de pavimentos permitidos para uma edificação pela legislação em vigor. Essa altura da edificação é considerada a partir do nível do piso do pavimento térreo até a cobertura do último pavimento habitável (este entendendo-se não como habitação, mas, como qualquer local de permanência, podendo haver uso residencial ou não, comum ou privativo).

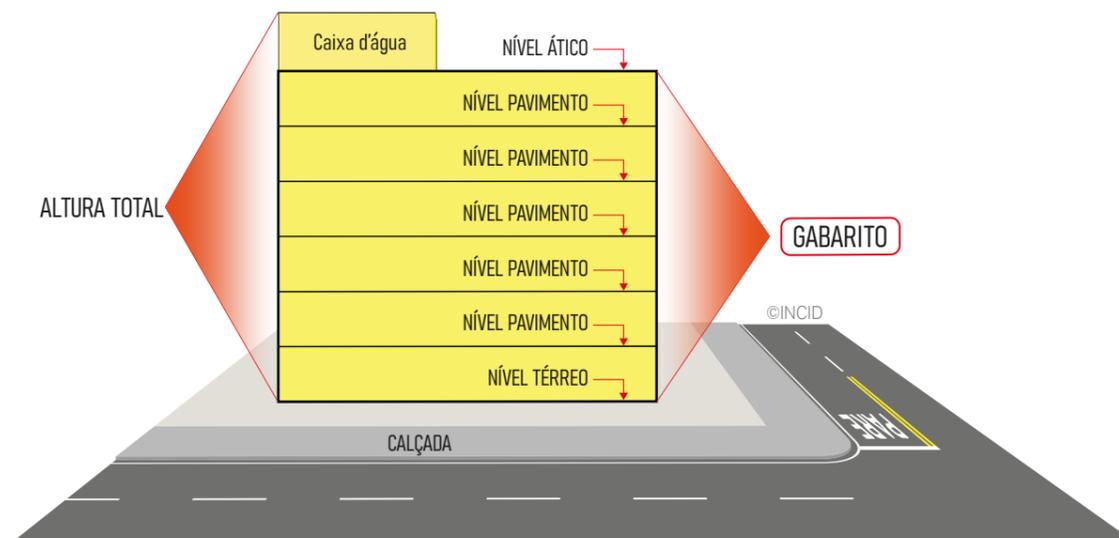


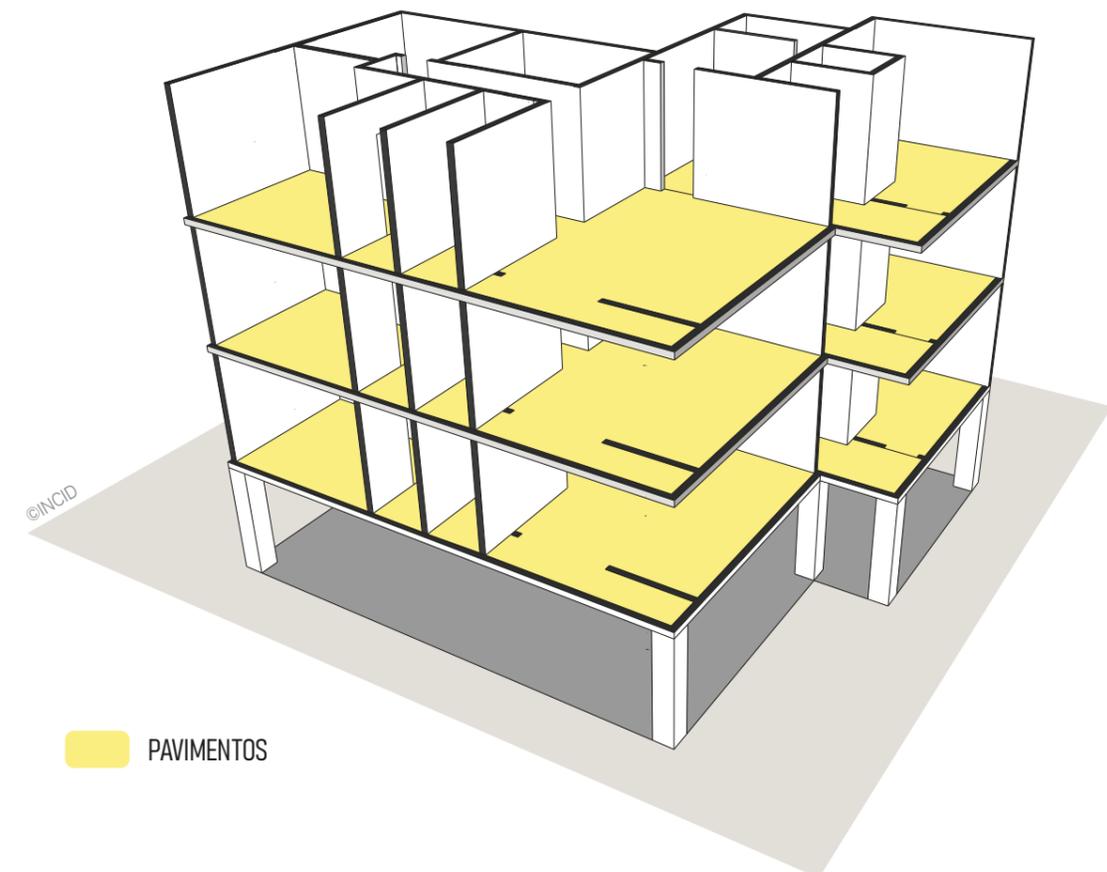
FIG. 11 - GABARITO DE UMA EDIFICAÇÃO



Os pavimentos destinados exclusivamente a: casa de máquinas, caixa d'água, subsolo e ático não são computados no gabarito de uma edificação.

Pavimento 15

Parte da edificação compreendida entre 02 (dois) pisos consecutivos ou entre 01 (um) piso e o nível superior da cobertura.



PAVIMENTOS

FIG. 12 - PAVIMENTOS DE UMA EDIFICAÇÃO

16 Pé-direito

É a altura em metros(m) entre o piso acabado e o teto de um pavimento.

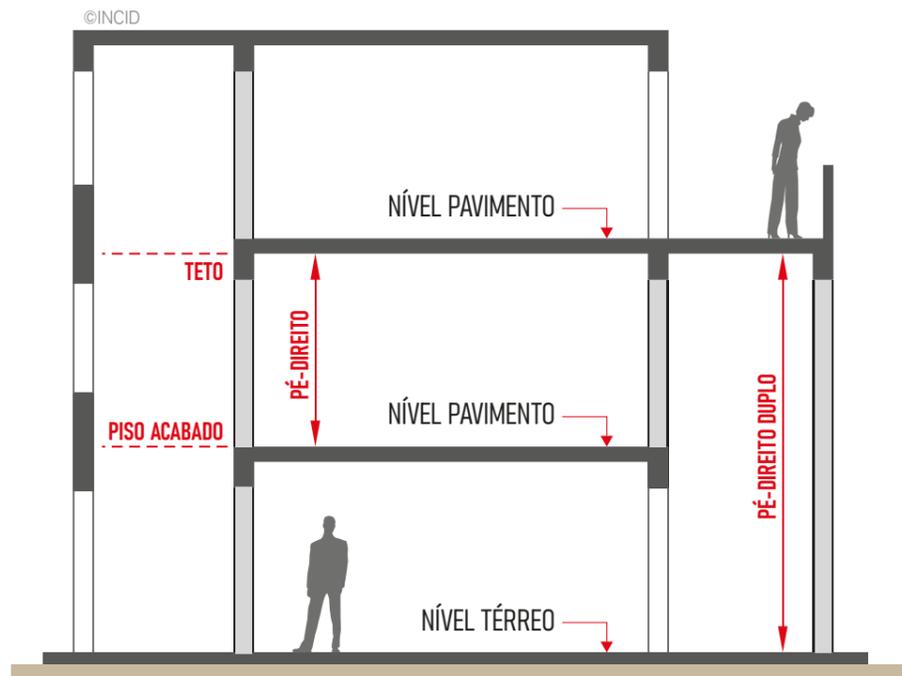


FIG. 13 - PÉ-DIREITO



O **pé-direito duplo** corresponde a duas vezes a altura do pé-direito padrão de um pavimento. Geralmente, o pé-direito tem uma medida padrão que varia entre 2,50 m a 3,00 m de altura.

17

Mezanino

Pavimento intermediário, introduzido no pé-direito do andar principal, com acesso apenas pelo interior de um cômodo, sendo geralmente utilizado para criação de um novo ambiente. São construídos, normalmente, em pavimentos com pé direito mais alto (pé-direito duplo).

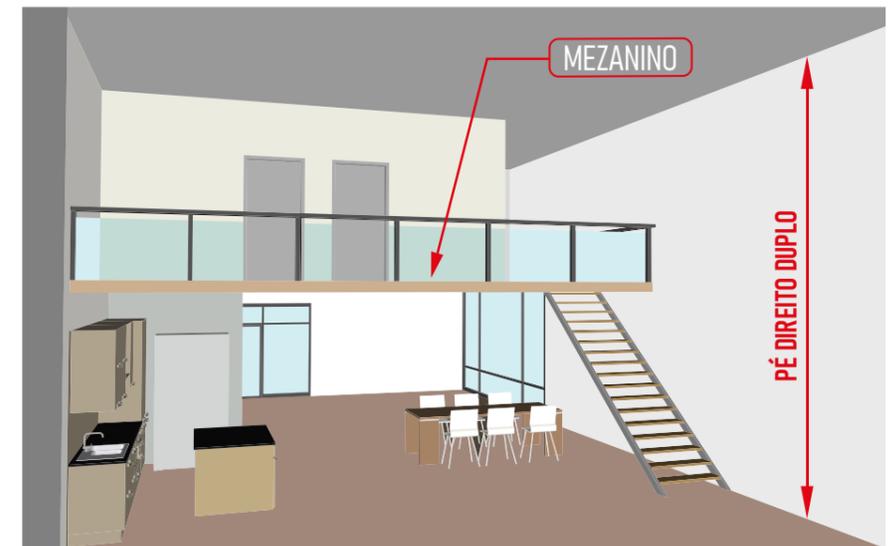


FIG. 14 - MEZANINO



MEZANINO

Exemplo de mezanino em estabelecimento comercial
IMG. 03 - MEZANINO

18 Pilotis

É a área aberta, sustentada por pilares, que corresponde a projeção da superfície do pavimento imediatamente acima.

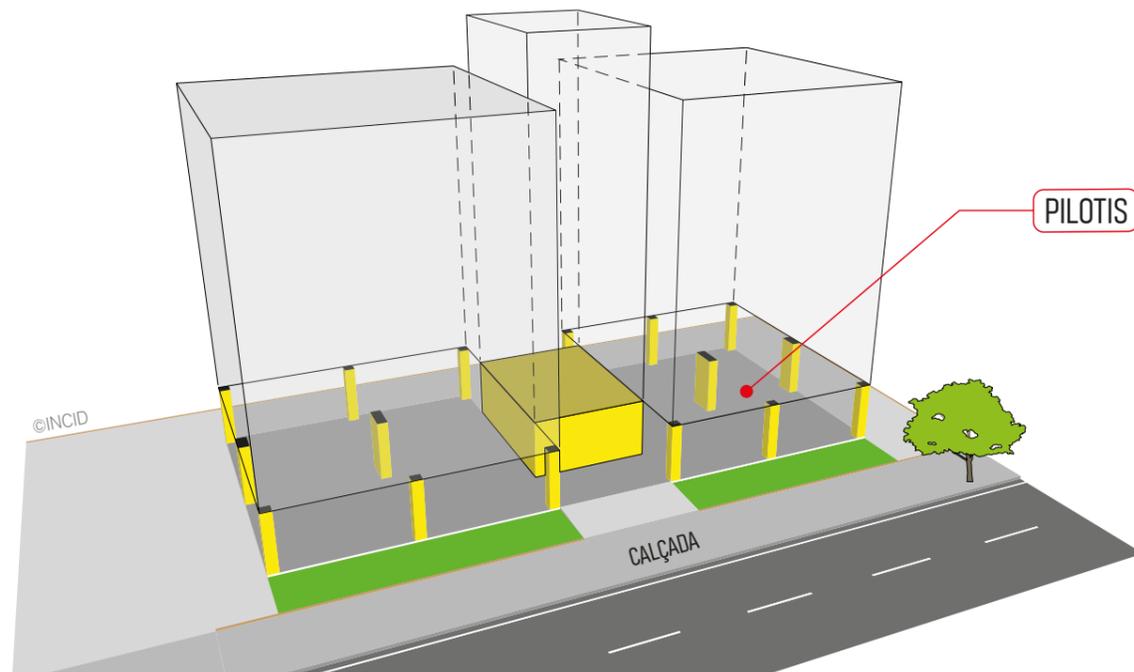


FIG. 15 - PILOTIS DE UMA EDIFICAÇÃO

PILOTIS

Vila Savoye, residência do arquiteto Le Corbusier.
IMG. 03 - PILOTIS



Subsolo 19

É o pavimento que situado abaixo do pavimento térreo.

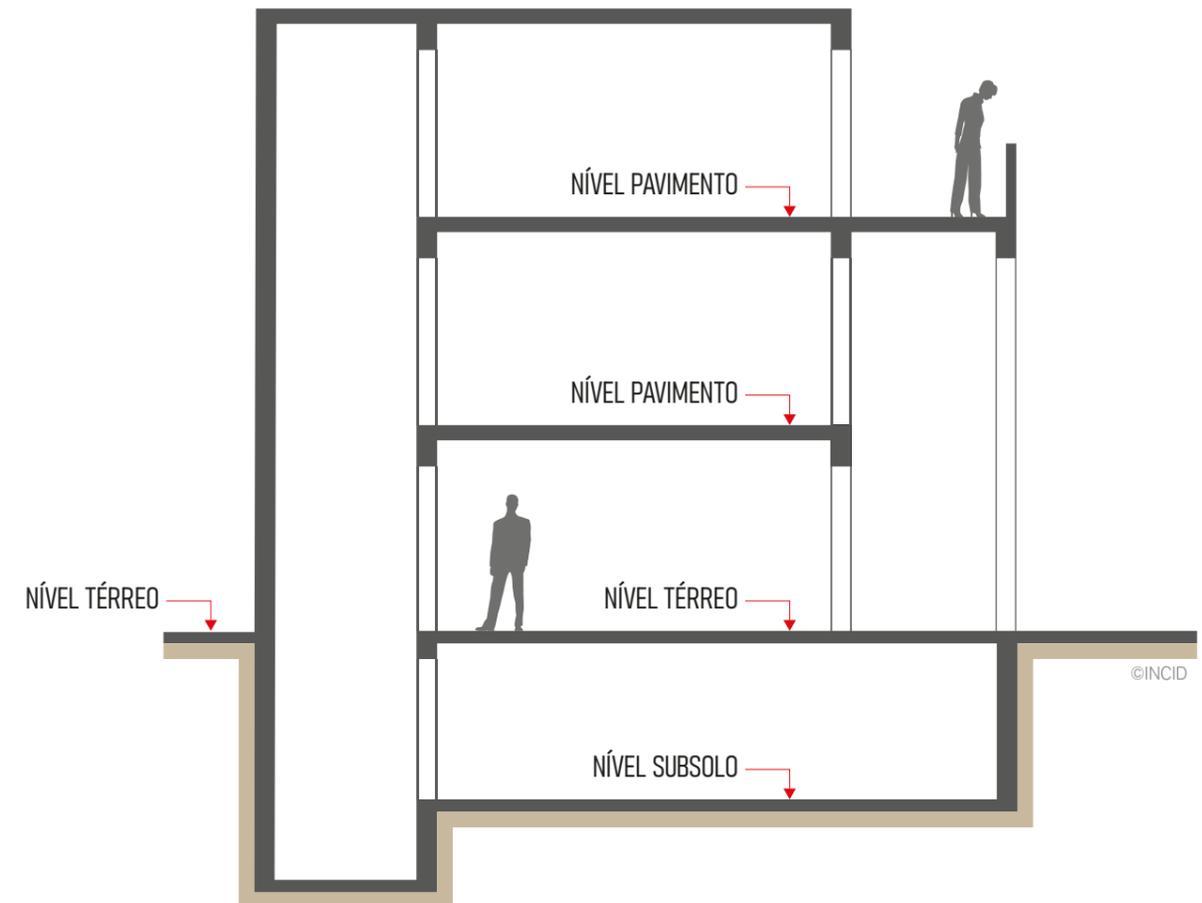


FIG. 16 - SUBSOLO DE UMA EDIFICAÇÃO

Ficha Técnica

Prefeito

Eduardo Salim Braide

Equipe do Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural - INCID

Presidente - Patrícia Vieira Trinta

Assessoria Jurídica - Caroline Louise A. Pereira

Assessoria Técnica - Eliane Diniz da Silva

Chefia de Gabinete - Cíntia Maria de Aguiar Morais

Superintendência de Pesquisa, Documentação e Projetos (SUPESQ) - Thalyta Fernandes Ferreira

Coordenação de Pesquisa - Mércia Gabriely Linhares Teles Lago

Coordenadora de Documentação - Willinielsen Jackieline Santos Lago

Coordenação de Projetos - Juliana Menezes de Araújo Costa Rios

Coordenação de Arquivo da Cidade - Milena Araújo Torres

Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPLAN) - Joseana Cristina M. Anchieta

Coordenação de Planejamento Urbano - Raoni Muniz Pinto

Coordenação de Planejamento Rural - Keyla Cristine Barros da Costa

Coordenação de Administração e Finanças - Luís Marcelo Castro Alves

Realização

Prefeitura Municipal de São Luis/MA.

Produção

Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural - INCID

Equipe técnica da Cartilha

Érica Garreto Ramos Barbosa, Arquiteta e Urbanista

Keyla Cristine Barros da Costa, Arquiteta e Urbanista

Raul Martins Ferreira Junior, Designer

Imagens

www.sb24horas.com.br

www.delman.com.br

www.planejoviajar.com.br

www.camara.slz.br

www.oimparcial.com.br

www.pdfmaranhao.com.br

www.facebook.com/MinhaVelhaSaoLuis

www.saoluis.ma.gov.br

Google Earth



• REVISÃO •
ZONEAMENTO
SÃO LUÍS • 2023

CARTILHA

DESCOMPLICANDO ●
ZONEAMENTO
SÃO LUÍS • 2023

Versão Digital da Cartilha em:
<http://bit.ly/leidezoneamento>



Escaneie para ter
acesso ao Guia



VISITE-NOS NAS REDES SOCIAIS

 /incidslz

incid.slz@gmail.com

PREFEITURA DE
SÃO LUÍS
POR UMA CIDADE MELHOR

 **Instituto
da Cidade**
pesquisa e planejamento urbano e rural