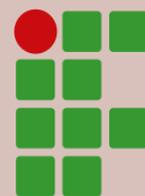


AULA 05

CIDADE E URBANISMO

CURSO TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES | IFSERTÃOPE

Profa *Yanne Andrade*



INSTITUTO FEDERAL

Sertão Pernambucano

Campus Salgueiro

DESENHO URBANÍSTICO

ÍNDICES URBANÍSTICOS

ÍNDICES E PARÂMETROS



ÍNDICES URBANÍSTICOS

INDICADORES BÁSICOS DAS LEIS DA CIDADE

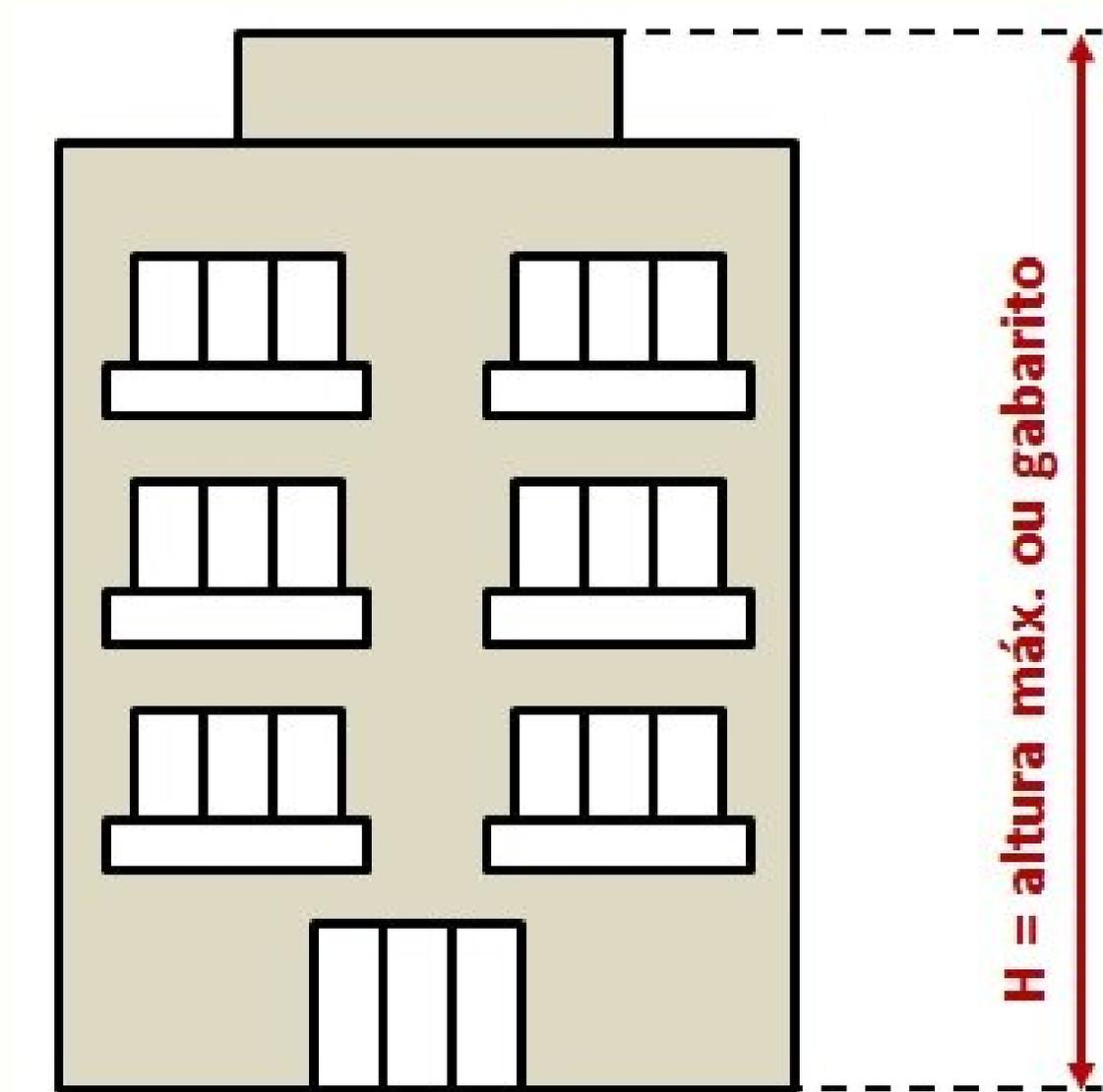
- Antes de projetar a edificação, é necessário conhecer os indicadores básicos das leis de cada município.
- Para cada projeto que for ser realizado, você deve buscar a lei específica do município.
- Há diferença nos índices e parâmetros urbanísticos de cada cidade, que se adequam a realidade local.
- Esses indicadores irão responder algumas perguntas como:
 - Qual a altura do edifício?
 - Qual a área máxima de construção?
 - Qual a área permeável?
- Esses parâmetros interferem diretamente na organização e no planejamento urbano da cidade.

ALTURA MÁXIMA OU GABARITO

é comprimento vertical máximo permitido a uma edificação.

Você precisa entender qual a forma de calcular essa altura:

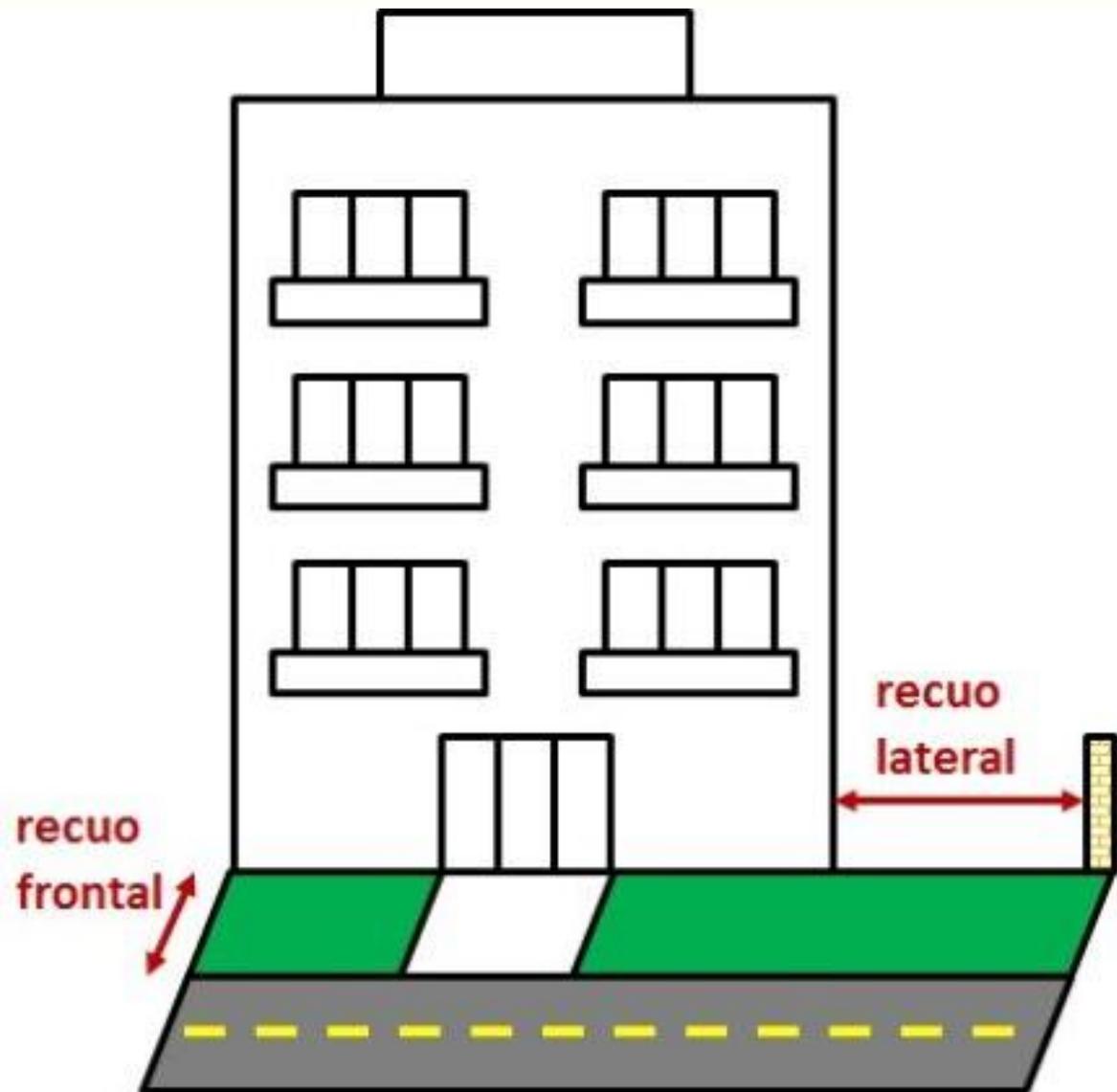
- algumas prefeituras desconsideram a caixa d'água
- enquanto outras consideram do piso do térreo até o piso da cobertura
- certifique-se exatamente qual o gabarito que o fiscal de aprovação considerará.



RECUOS OU AFASTAMENTOS

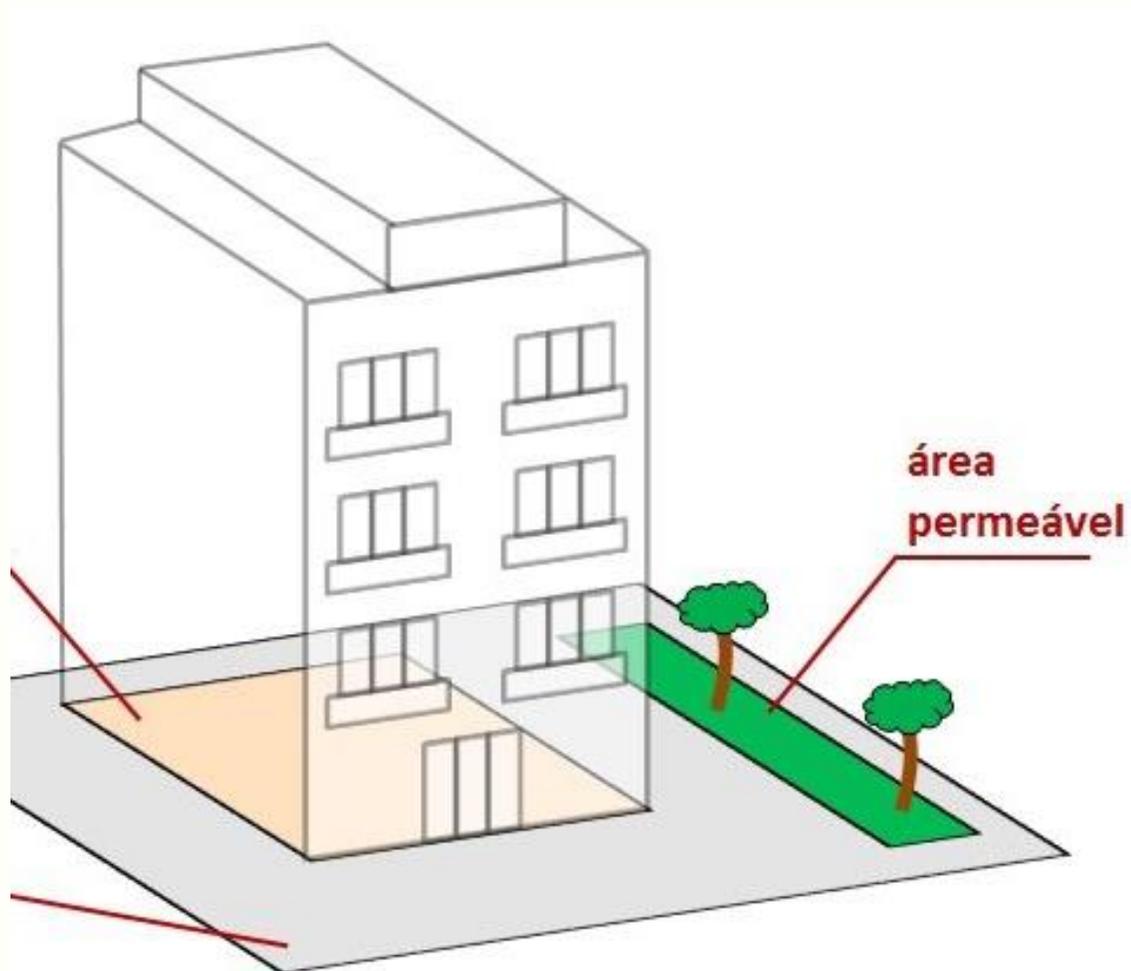
é a distância do limite do terreno até uma face da edificação.

- Geralmente diferencia-se os recuos frontais dos laterais e o cálculo pode variar em função do gabarito e da presença ou não de aberturas (janelas) na face do edifício.
- Os recuos para “paredes cegas” (faces sem janelas) costumam ser menores ou até nem existir.
- Terrenos em esquinas podem ter recuos diferentes para cada face.



TAXA DE PERMEABILIDADE

é um valor percentual da área do terreno que não poderá ser impermeável.

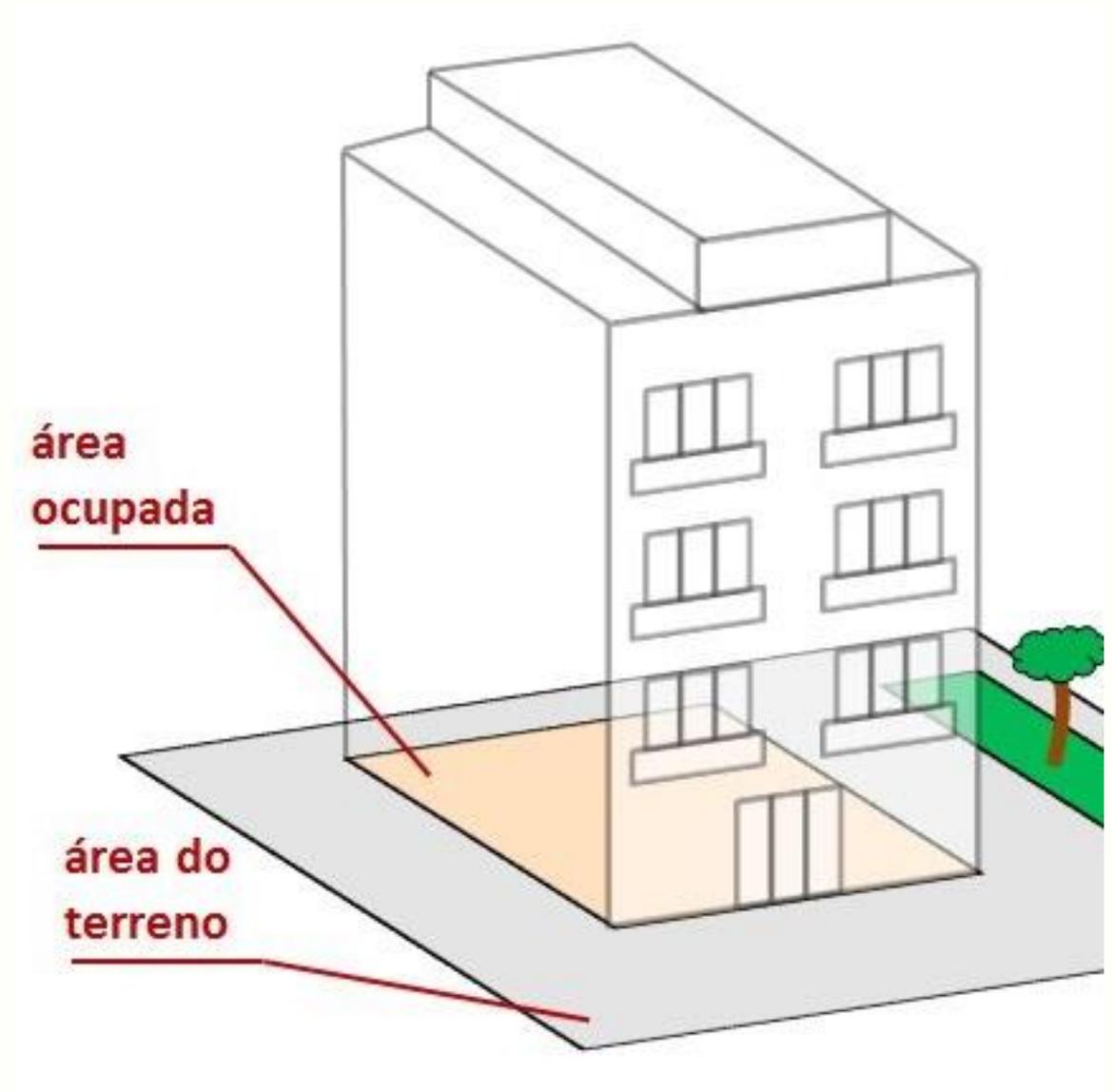


- Por exemplo, se essa taxa for 20% para um terreno de 1.000 m², você deve considerar 200m² de jardim ou gramado que permita a infiltração da água da chuva na terra.

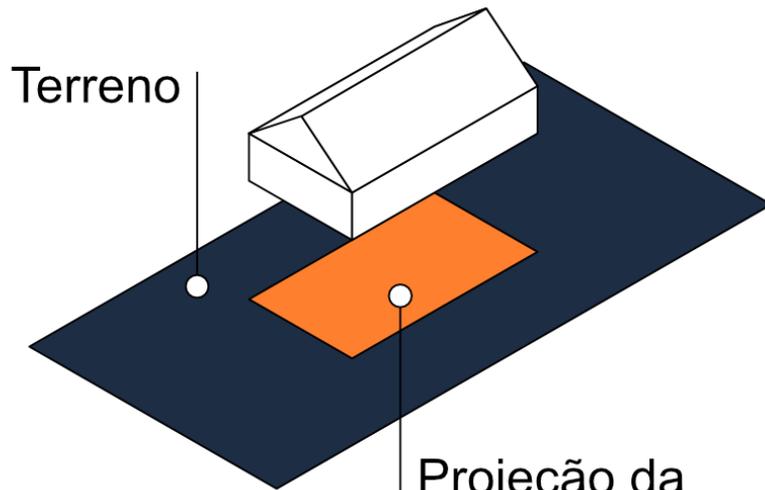
TAXA DE OCUPAÇÃO

também é um valor percentual da projeção máxima que a edificação tem no terreno em comparação com a área total do terreno.

- No mesmo exemplo do terreno de 1.000m^2 , se a taxa de ocupação for 60%, você só poderá ocupar 600 m^2 no terreno (os pavimentos acima deverão ser iguais ou menores que essa área).



NA PRÁTICA:



$$TO = \frac{\text{Área da projeção}}{\text{Área do terreno}}$$

Projeção da edificação

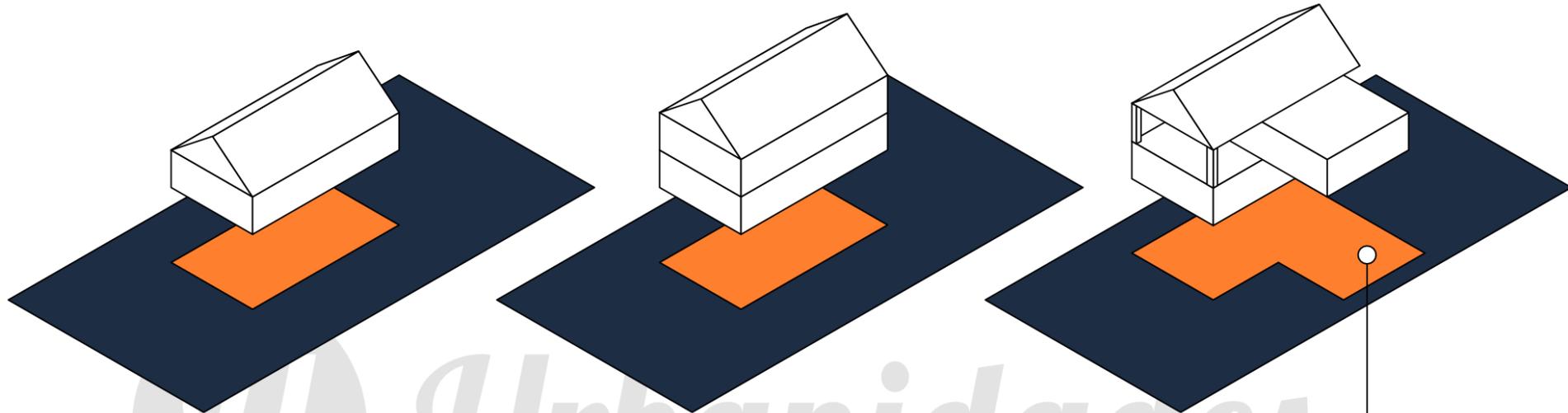
Pode ser entendida como a "sombra" que a edificação projetaria no chão caso o sol estivesse perfeitamente a pino.



 **Urbanidades**

A TO mede apenas a projeção da edificação sobre o terreno.

NA PRÁTICA:



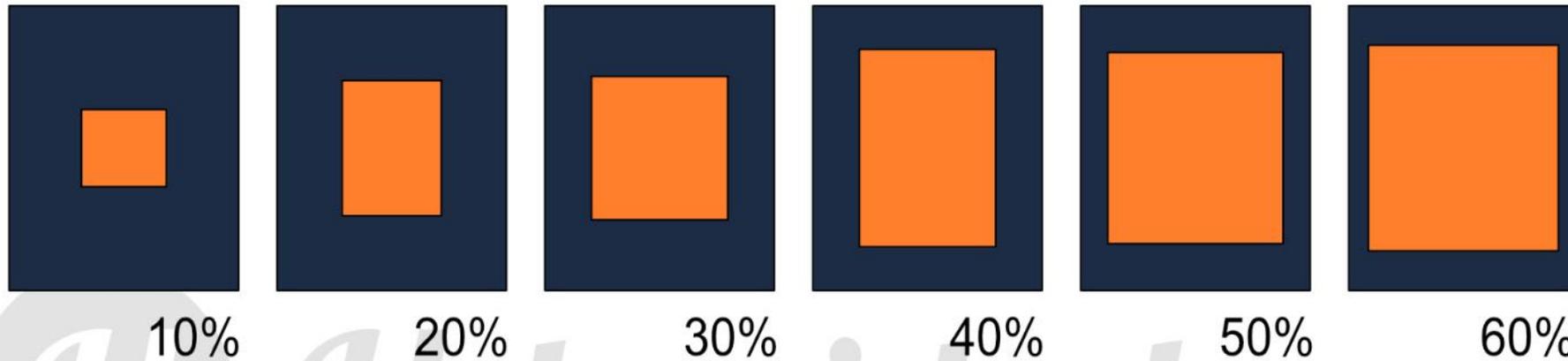
Como a TO considera apenas a projeção, a quantidade de pavimentos normalmente não interfere no seu valor, desde que os pavimentos superiores mantenham-se dentro da mesma projeção que o térreo.

Neste caso, a TO mudou, porque o pavimento superior se projeta para fora da projeção do térreo, ainda que tenha a mesma área construída.



A TO apenas muda com o número de pavimentos se houver elementos que se projetam para além dos limites do pavimento térreo.

NA PRÁTICA:



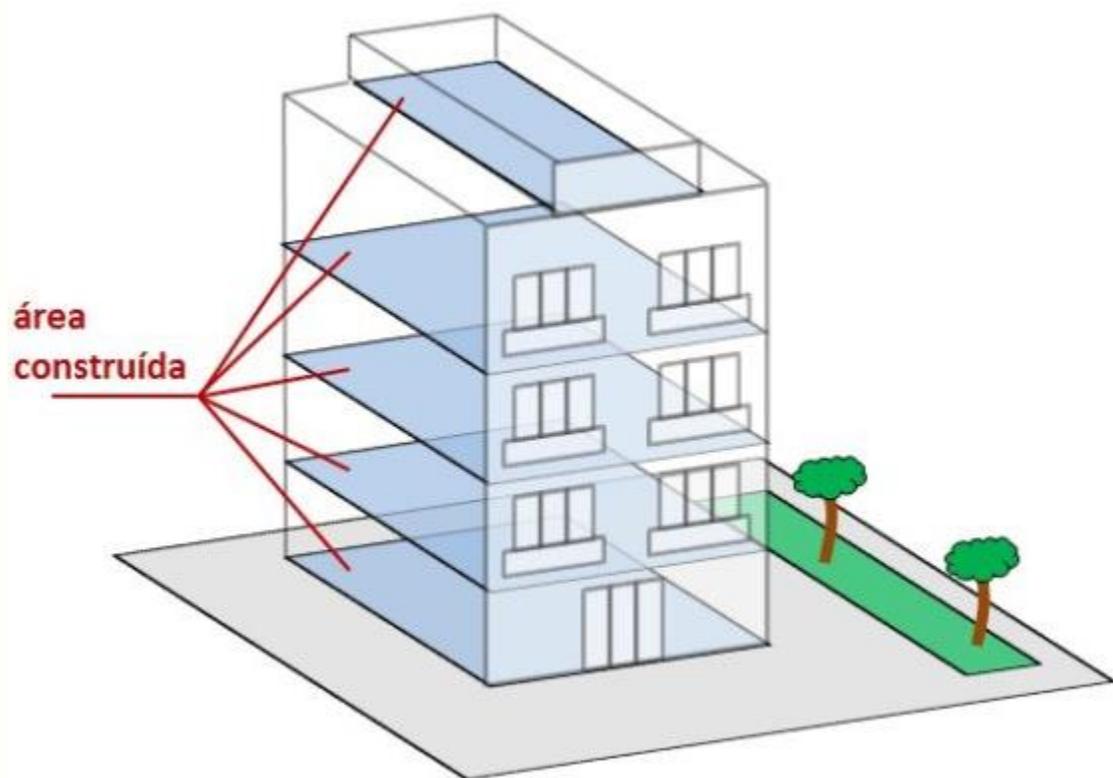
Referências visuais para diferentes valores de Taxa de Ocupação. Como é possível perceber, aumentos não tão grandes nos números fazem bastante diferença visual.

Isso se deve à grande quantidade de área ocupada pelos anéis exteriores, mesmo que sejam relativamente finos.



Parâmetros de referência para a TO.

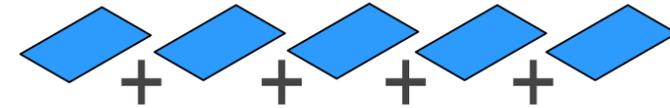
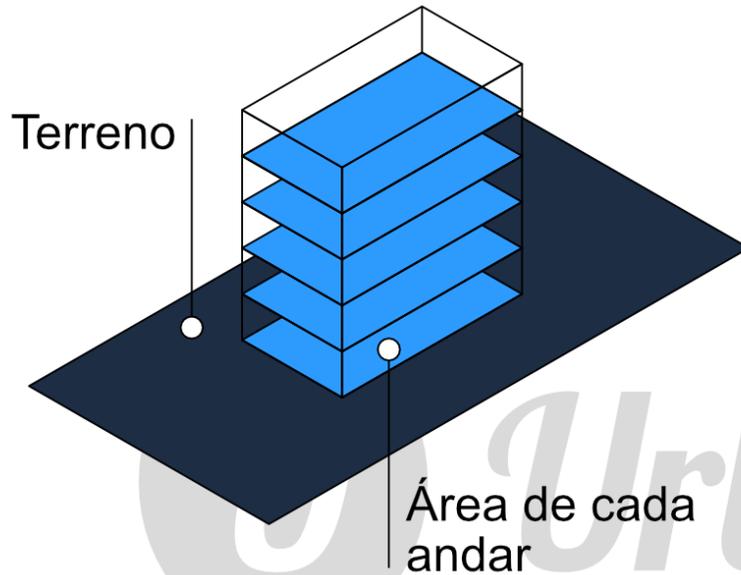
COEFICIENTE OU ÍNDICE DE APROVEITAMENTO



é um dos indicadores mais importantes para o empreendedor imobiliário, ele diz **qual é a área de construção máxima permitida em função da área do terreno.**

- Por exemplo, um coeficiente de 1,5x para um terreno de 1.000m² indica que você poderá construir no máximo 1.500 m².
- Vale o mesmo alerta para o gabarito, certifique-se o que é área construída para a sua prefeitura, em muitos casos os subsolos e as varandas (sacadas) não entram no cálculo, e esses detalhes podem alterar financeiramente o desempenho do seu investimento.

NA PRÁTICA:



Área total da edificação

CA =

Área do terreno

OU:

Área total da edificação

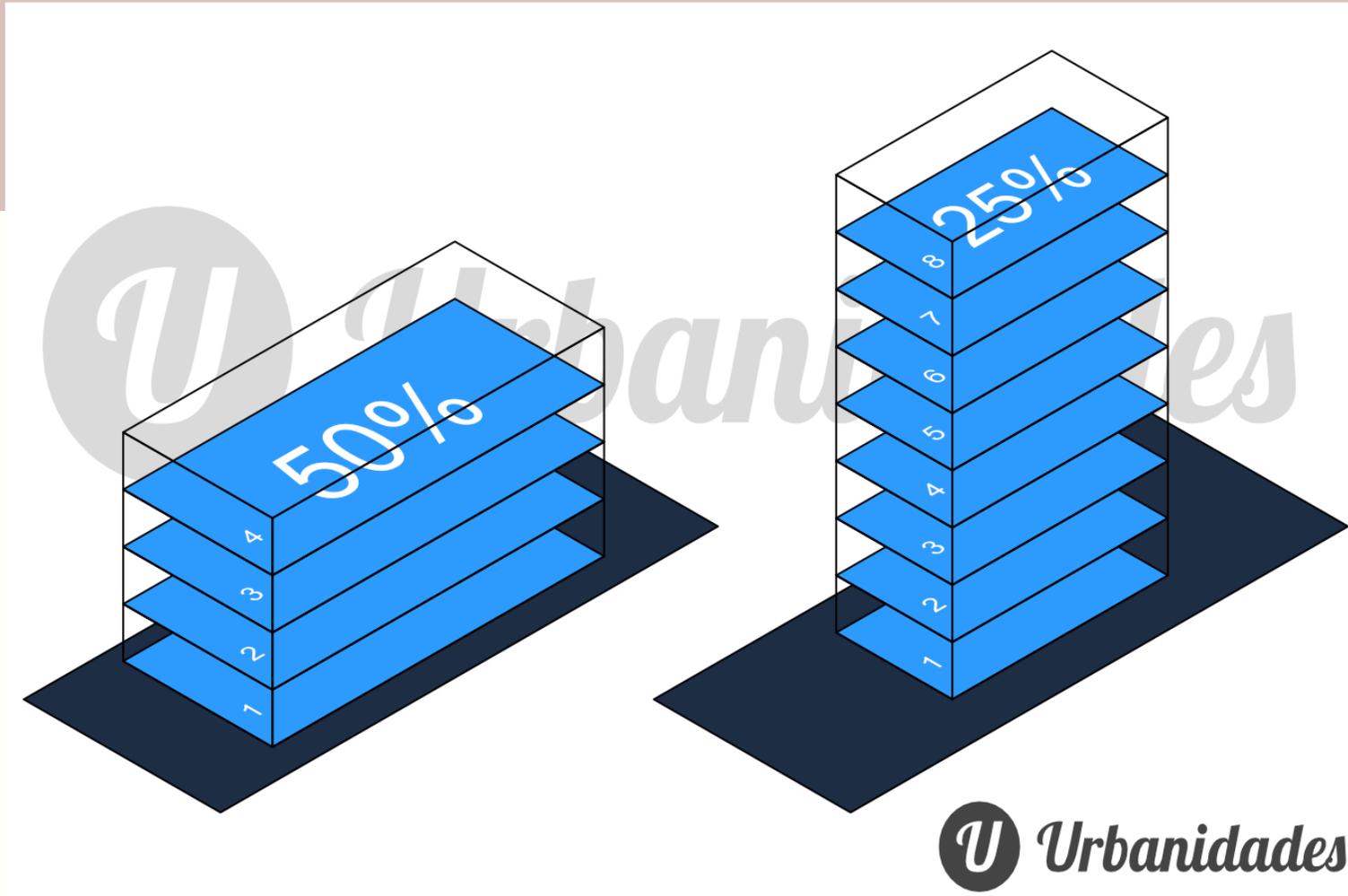
= CA x

Área do terreno

 *Urbanidades*

Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA).

NA PRÁTICA:



Diferentes Taxas de Ocupação para o mesmo Coeficiente de Aproveitamento.

Fonte: <https://urbanidades.arq.br/2020/03/29/taxa-de-ocupacao-e-coeficiente-de-aproveitamento-v-2-0/>

OUTORGA ONEROSA

Não é um indicador, mas uma forma de alterar os indicadores através do pagamento de uma compensação (financeira ou não) à prefeitura.

- Não são todas as prefeituras que contam com esse dispositivo na lei, mas aquelas que trabalham com a possibilidade de pagamento de outorga trabalham com coeficientes de aproveitamentos básicos (sem outorga) e máximo (com outorga).
- Supondo que naquele terreno de 1.000 m² com coeficiente de aproveitamento básico de 1,5x você tenha a possibilidade de aumentá-lo para 4,0x (coeficiente máximo) se pagar R\$ 100.000 à prefeitura.
- Essa opção pode se tornar interessante, uma vez que você aumenta a área construída e a área de venda do seu empreendimento.



Onde vou encontrar essas informações?

Nas legislações urbanísticas de cada município.

- Plano Diretor
- Lei de Uso e Ocupação do Solo
- Código de Obras
- Lei de Zoneamento
- Memorial Descritivo do Loteamento

VAMOS
ENTENDER NA
PRÁTICA?



Informações retiradas da LUOS de Salgueiro

- Considerando os parâmetros urbanísticos descritos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Plano Diretor, vamos desenvolver o ESBOÇO da locação de uma residência multifamiliar respeitando os parâmetros definidos pelas normativas.
- OBS.: Para que os projetos desenvolvidos possuam uma certa compatibilidade, iremos utilizar o lote com dimensões iguais a 8m x 20m, e os parâmetros urbanísticos presentes na LUOS da cidade de Salgueiro referentes a Zona IX – ZR 6 – Zona Residencial 6 – Zona de Interesse Social 2.

ZONA IX – ZR 6 – ZONA RESIDENCIAL 6 – ZONA DE INTERESSE SOCIAL 2 - DIVINO ESPÍRITO SANTO.

| USOS PERMITIDOS | LOTE | | PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS EDIFICAÇÕES | | | | | |
|-----------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------|--------|
| | Área Mínima (m ²) | Frente Mínima (m) | Taxa de Ocupação (Máxima) | Coeficiente de Utilização (Máximo) | Nº de Pavimentos (Máximo) | AFASTAMENTOS INICIAIS (Mínimos) | | |
| | | | | | | Frontal | Lateral | Fundos |
| R1 | 120,00 | 8,00 | 0,80 | 1,0 | -- | 3,00 | 1,00 | 1,00 |
| R2 | 360,00 | 12,00 | 0,70 | 1,4 | 02 | 3,00 | 1,50 | 1,50 |
| CPP/SPP | 120,00 | 8,00 | 0,80 | 1,0 | -- | 3,00 | 1,00 | 1,00 |
| CMP/SMP | 360,00 | 12,00 | 0,80 | 1,0 | -- | 5,00 | 1,50 | 1,50 |
| IU | 200,00 | 10,00 | 0,80 | 1,4 | -- | 3,00 | 1,00 | 1,00 |
| IPP | 120,00 | 8,00 | 0,80 | 1,0 | -- | 3,00 | 1,00 | 1,00 |
| IMP | 360,00 | 12,00 | 0,80 | 1,0 | -- | 3,00 | 1,50 | 1,50 |

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

- Nos terrenos ainda não ocupados por edificações serão obrigatórios todos os afastamentos mínimos das divisas dos lotes.
- Os usos produtivos geradores de incômodos à vizinhança e de impactos urbano-ambientais, deverão obedecer aos requisitos desta Lei, e da Lei de Edificações e Posturas.
- As edificações só poderão ter vãos abertos, na divisa lateral, onde houver o afastamento mínimo da divisa lateral.
- Quando a edificação colar em uma divisa lateral, deverá manter um afastamento mínimo de 2,00 m. (dois metros), na divisa de fundos, e manter o outro afastamento lateral mínimo, exigido por essa Lei.
- Quando a edificação colar em uma divisa lateral e na divisa de fundos, deverá manter um afastamento mínimo de 2,50 m. (dois metros e cinquenta centímetros) na outra divisa lateral.

FICOU COM DÚVIDAS

PARA PERGUNTAS E SUGESTÕES

E-MAIL

yanne.andrade@ifsertao-pe.edu.br

