
ESTUDOS INICIAIS

Legislação e Brainstorming

Bárbara Mendes, Beatriz Aguiar, Elison Pinheiro, Letícia Perez,
Lívia Chaves, Luan Santana, Luana Nunes e Mariana Lima

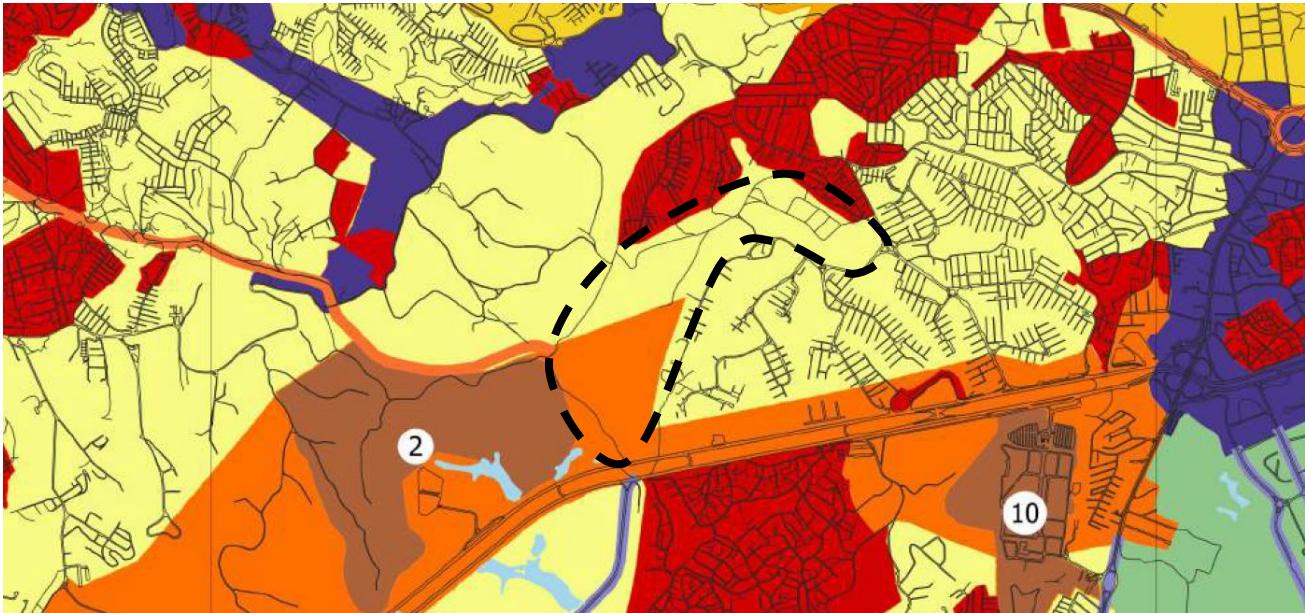
Legislação

Premissas de projeto

Mapa 01C - Zoneamento

ZONAS DE USO

- ZCLMe - Zona Centralidade Linear Metropolitana
- ZCLMu - Zona Centralidade Linear Municipal
- ZCMe - Zona Centralidade Metropolitana
- ZCMu - Zona Centralidade Municipal
- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
- ZPR 1 - Zona Predominantemente Residencial 1
- ZPR 2 - Zona Predominantemente Residencial 2
- ZPR 3 - Zona Predominantemente Residencial 3
- ZUE - Zona de Uso Especial



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR. LEI nº N° 9.148 /2016, de 13 de setembro de 2016. Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador. In: [http://www.sucom.ba.gov.br/category/legislações/louos/mo \(sucom.ba.gov.br\)](http://www.sucom.ba.gov.br/category/legislações/louos/mo (sucom.ba.gov.br)). Acesso em 26/09/21.

Premissas de projeto

Quadro 3 - Dimensões mínimas de lotes por zonas de uso

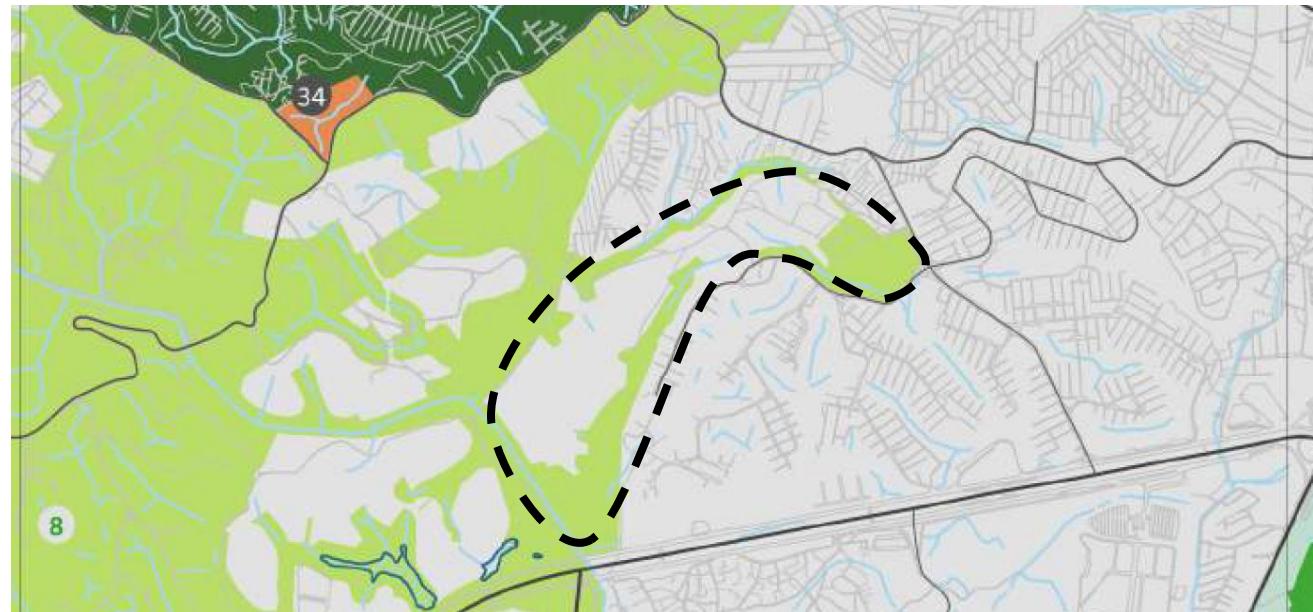
TIPO DE ZONA	ZONA	Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)
ZPR	ZPR 1	12,00	360,00
	ZPR 2	5,00	125,00
	ZPR 3		
ZEIS	ZEIS 1		
	ZEIS 2		
	ZEIS 3		
	ZEIS 4		
	ZEIS 5	4,00 (a)	64,00 (a)
ZCMe	ZCMe 1/01		
	ZCMe 1/02		
	ZCMe 1/03	30,00	1.500,00
	ZCMe 2		
ZCMu	ZCMu - CA	10,00	250,00
	ZCMu 1 - Ipitanga	20,00	500,00
ZCLMe	ZCLMe	12,00	360,00
	ZCLMu		
ZDE	ZCLMe	30,00	1.500,00
	ZDE 1	30,00	1.500,00
ZUSI	ZDE 2		
	ZUSI	20,00	1.000,00
ZIT	ZIT	50,00	10.000,00

ZPR – Zona Predominantemente Residencial;

ZCMe – Zona Centralidade Metropolitana;

Premissas de projeto

Mapa 02A - SAVAM



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR. LEI nº N° 9.148 /2016, de 13 de setembro de 2016. Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador. In: [http://www.sucom.ba.gov.br/category/legislações/louos/mo \(sucom.ba.gov.br\)](http://www.sucom.ba.gov.br/category/legislações/louos/mo (sucom.ba.gov.br)). Acesso em 26/09/21.

Premissas de projeto

Quadro 2 - Parâmetros das modalidades de parcelamento do solo

TIPO DE PARCELAMENTO DO SOLO	DESMEMBRAMENTO	LOTEAMENTO L1	LOTEAMENTO L2
Área mínima da gleba a ser parcelada	NA	20.000m ²	20.000m ²
Área máxima da gleba a ser parcelada	20.000m ² (h)	NA	NA
Situações de aplicação: área do lote ou gleba	de 125m ² a 20.000m ²	acima de 20.000m ²	acima de 20.000m ²
Área mínima do lote	Ver Quadro 03 (a)	Ver Quadro 03 (a)	Ver Quadro 03 (e)
Frente mínima do lote	Ver Quadro 03 (b)	Ver Quadro 03 (b)	Ver Quadro 03 (e)
Área máxima do lote	20.000m ² (c)	20.000m ² (c)	(f)
Frente máxima do lote	200m (d)	200m (d)	NA
Área máxima da quadra	NA	20.000m ²	20.000m ²
Comprimento máximo da face de quadra	NA	450m	450m
Percentual mínimo da área do lote ou gleba a ser transferida	áreas verdes e lazer	15%	5% (g)
	usos institucionais	5%	5%
	sistema viário	NA	10%
	total	20%	35%

Premissas de projeto

Mapa 04A - Sistema Viário

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

- Via Expressa ou Via de Trânsito Rápido
- Via Arterial I
- Via Arterial II
- Via Coletora I
- Via Coletora II
- Via Local

DEMAIS CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Limites do município de Salvador
- Municípios da Região Metropolitana de Salvador
- Hidrografia
- Eixo de Logradouro



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR. LEI nº N° 9.148 /2016, de 13 de setembro de 2016. Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador. In: [http://www.sucom.ba.gov.br/category/legislacoes/louos/mo \(sucom.ba.gov.br\)](http://www.sucom.ba.gov.br/category/legislacoes/louos/mo (sucom.ba.gov.br)). Acesso em 26/09/21.

Premissas de projeto

Quadro 04:
Características
físico-operacionais
da hierarquia do
sistema viário

CARACTERÍSTICAS	UNID.	SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL					SISTEMA VIÁRIO COMPLEMENTAR		
		EXPRESSA	ARTERIAL I	ARTERIAL II	PISTA MARGINAL	COLETORA I	COLETORA II	LOCAL	
Velocidade Diretriz (mínima)	Km/h	80	60	50	50	50	40	30	
Número mínimo de faixas por sentido	un	2	2	2	2	1	1	1	
Faixa externa de segurança	m	0,5	0,4	0,4	0,4	-	-	-	
Faixa interna de segurança	m	0,5	0,4	0,4	0,4	-	-	-	
Largura mínima do canteiro central	m	16,0 (a)	16,0 (a)	1,00	-	-	-	-	
Largura da faixa lateral de domínio	m	27,0 (a)	27,0 (a)	14,00	-	-	-	-	
Largura da faixa de rolamento	m	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	
Raio mínimo de curva	m	375	250	150	-	90	70	30	
Rampa máxima	%	4 (a)	6	8	8	10	12	12	
Largura mínima do passeio	m	5,0 (na PM)	5,0 (na PM)	4,00	5,00	3,00	3,00	3,00	
Parada de ônibus	-	Permitido apenas na PM	Permitido com baia	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	
Estacionamento	-	Proibido	Proibido	Proibido	Permitido	Sob análise local	Sob análise local	Permitido	
Acesso às propriedades adjacentes	-	Através PM	Através PM	Direto sob controle	Direto	Direto	Direto	Direto	
Largura mínima da faixa de pedestres	m	2,5 (na PM)	2,5 (na PM)	2,50	2,50	2,50	2,50	2,00	

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR. LEI nº N° 9.148 /2016, de 13 de setembro de 2016. Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador. In: [http://www.sucom.ba.gov.br/category/legislacoes/louos/mo \(sucom.ba.gov.br\)](http://www.sucom.ba.gov.br/category/legislacoes/louos/mo (sucom.ba.gov.br)). Acesso em 26/09/21.

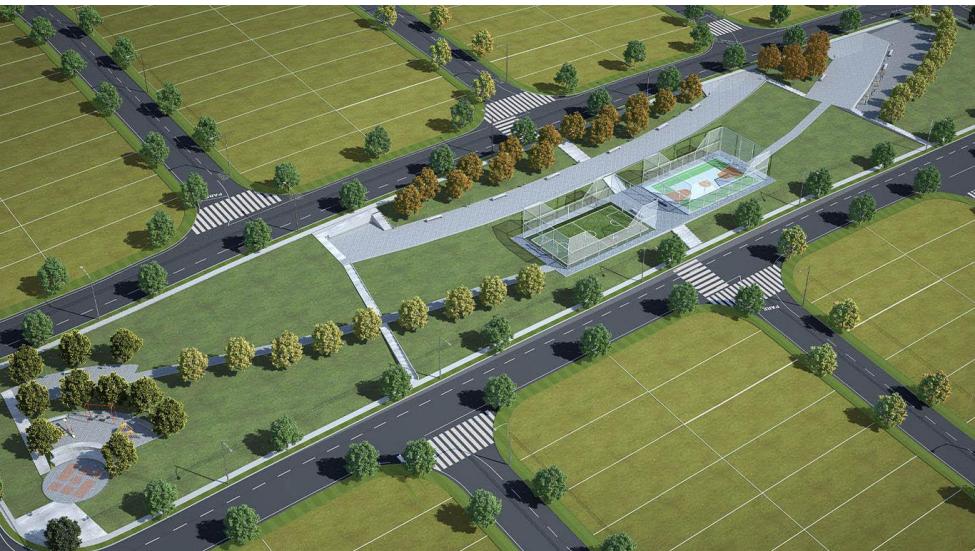
Referências

Loteamento Aberto - Portal das Águas, SP



Fonte: Viva Urba

Loteamento Aberto - Portal das Águas, SP



Fonte: Viva Urba

Loteamento Fechado - Vila Mariana, SP



Image Landsat / Copernicus
Image © 2021 Maxar Technologies

Google Earth

Fonte: Google
Earth



Fonte: Residencial Vila America

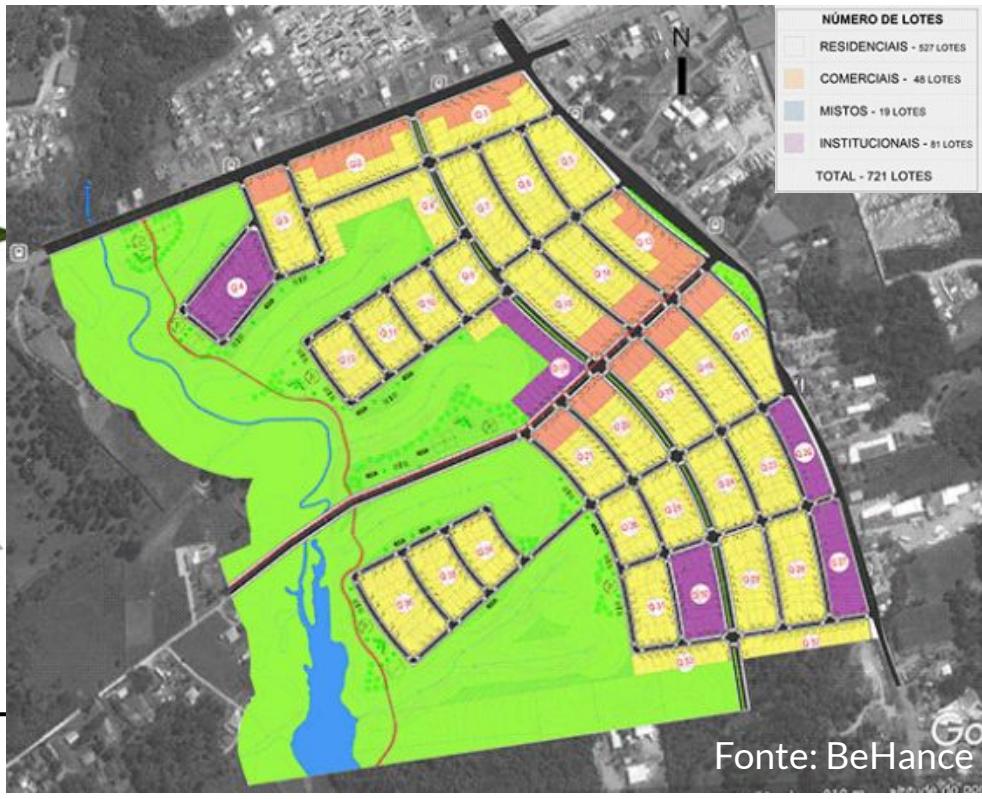
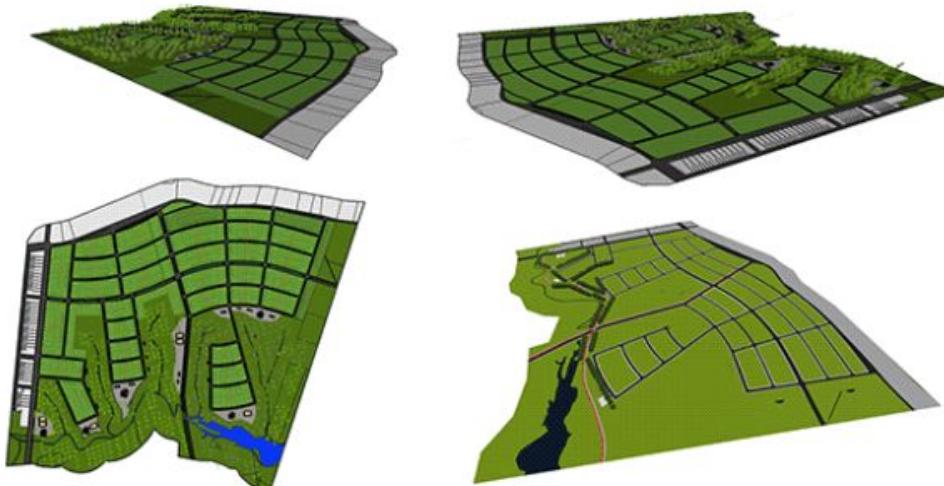
Loteamento Fechado - Vila Mariana, SP



Fonte: Residencial Vila America

Projeto Universitário - Universidade Positivo

Perspectivas



Fonte: BeHance

Estudo do Entorno

ESTUDO DO ENTORNO



ÁREA
PREDOMINANTEMENTE
RESIDENCIAL, COM
POUCO COMÉRCIO

PARQUE
TECNOLOGICO DA
BAHIA

ESTAÇÃO DE METRÔ
BAIRRO DA PAZ

WET'N WILD
EVENTOS



POSTO PETROBRAS

CENTRO ESTADUAL DE
EDUCAÇÃO PROFISSIONAL
NEWTON SUCUPIRA

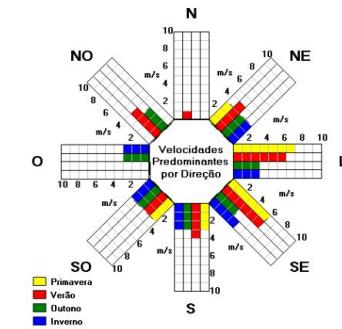
ASSAÍ ATACADISTA
MUSSURUNGA

ÁREA RESIDENCIAL COM
GRANDE VARIEDADE DE
COMÉRCIO (LANCHONETE,
SALÃO DE BELEZA,
PADARIA, LOJAS DIVERSAS
IGREJAS..)

ESTUDO DO ENTORNO



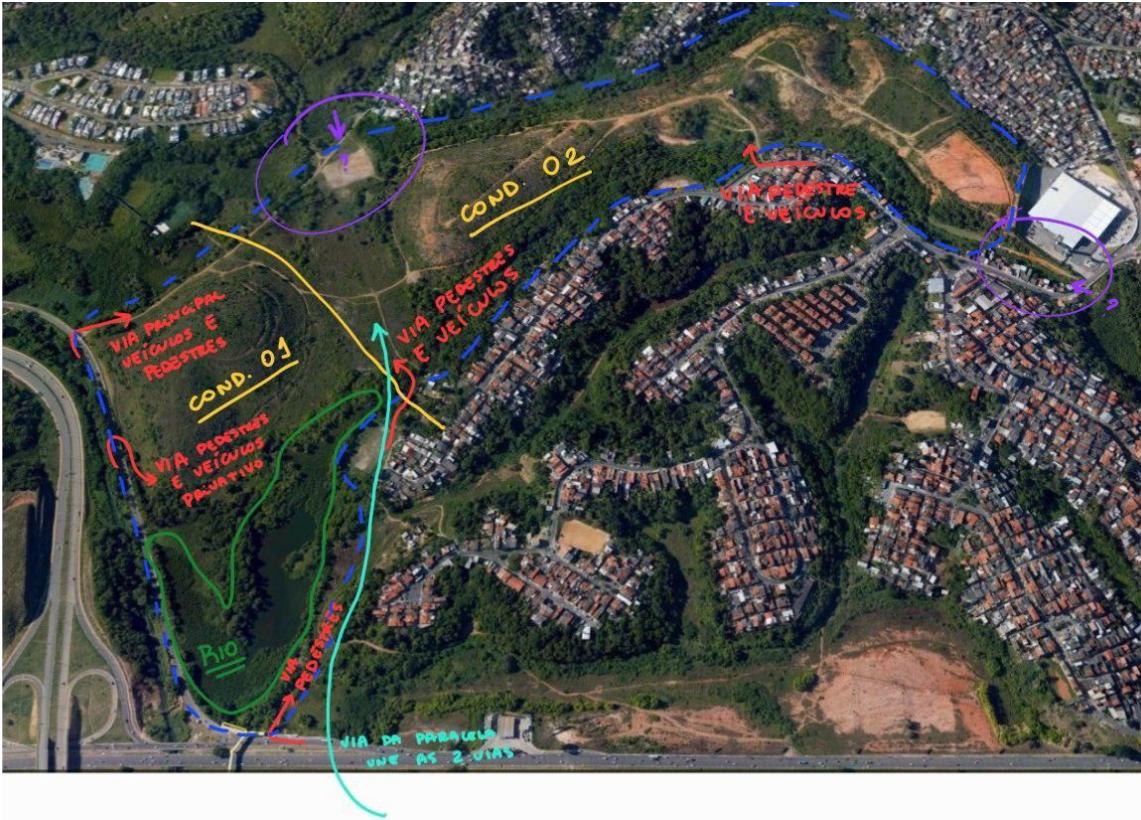
ESTUDO DO ENTORNO



Vias e Acessos

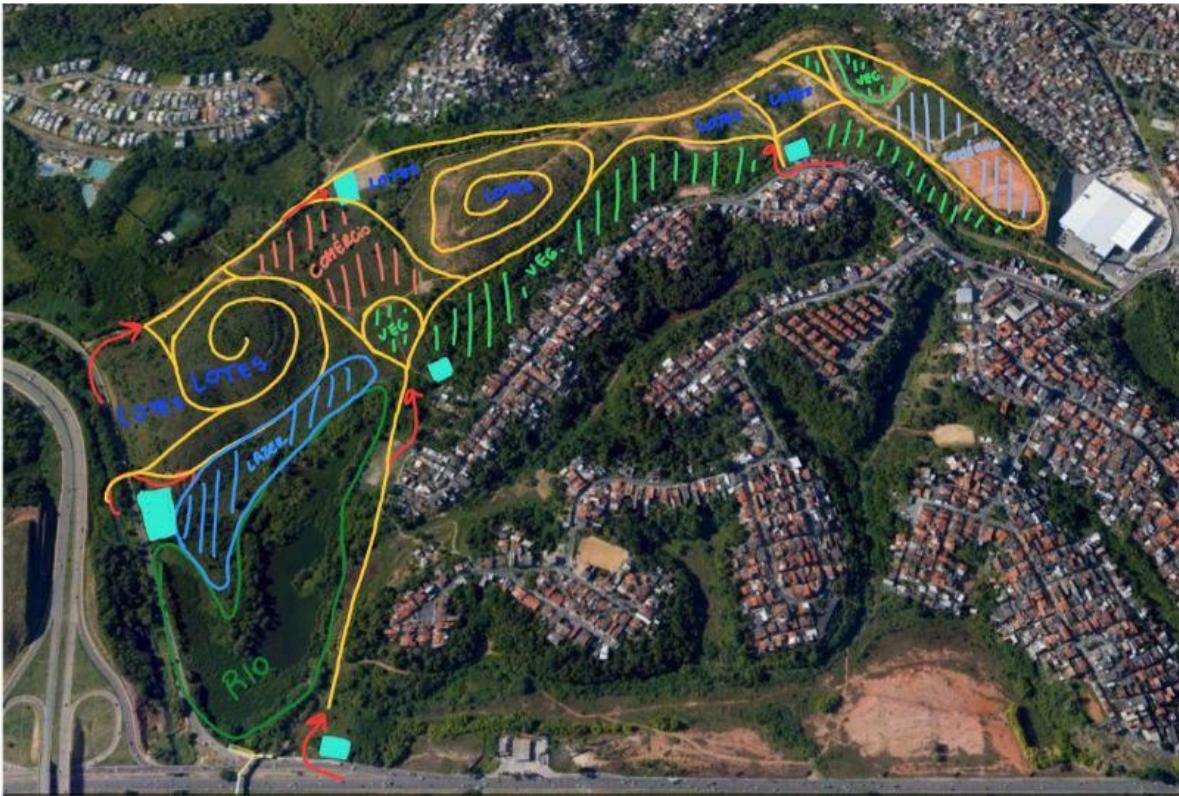


VIAS E ACESSOS





VIAS E ACESSOS



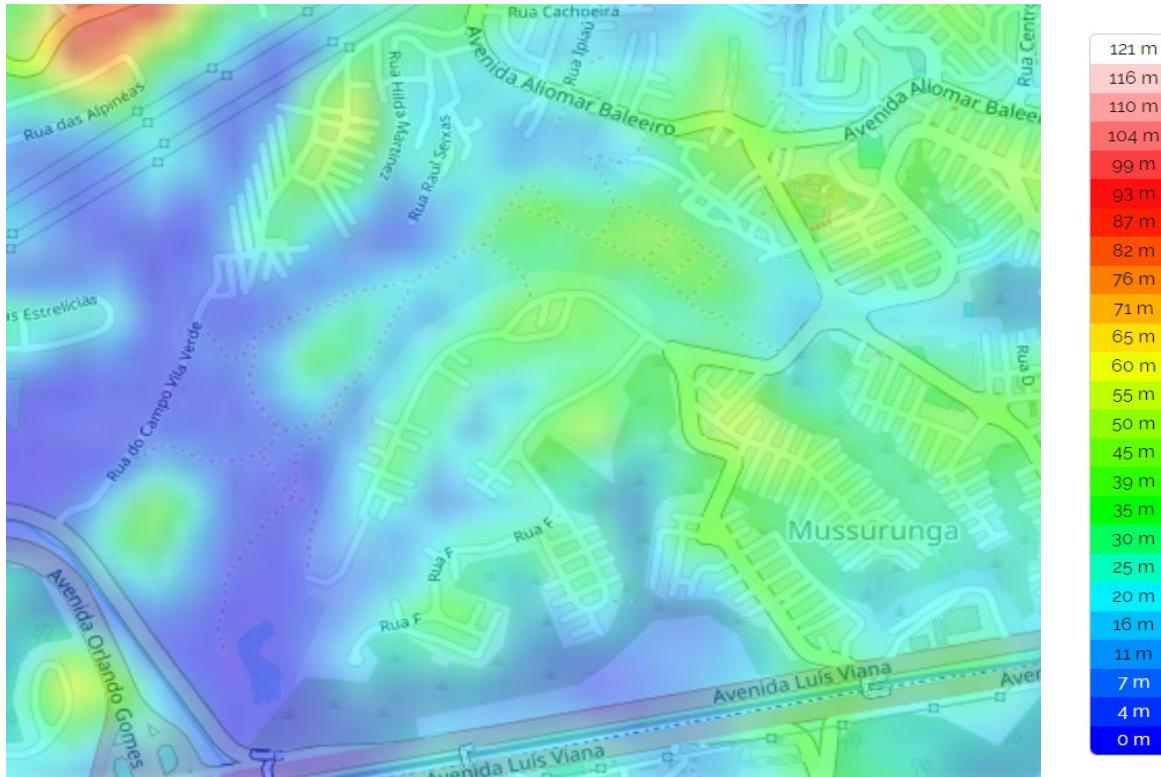
LEGENDA:

= PORTARIA

= VIAS

Declividade

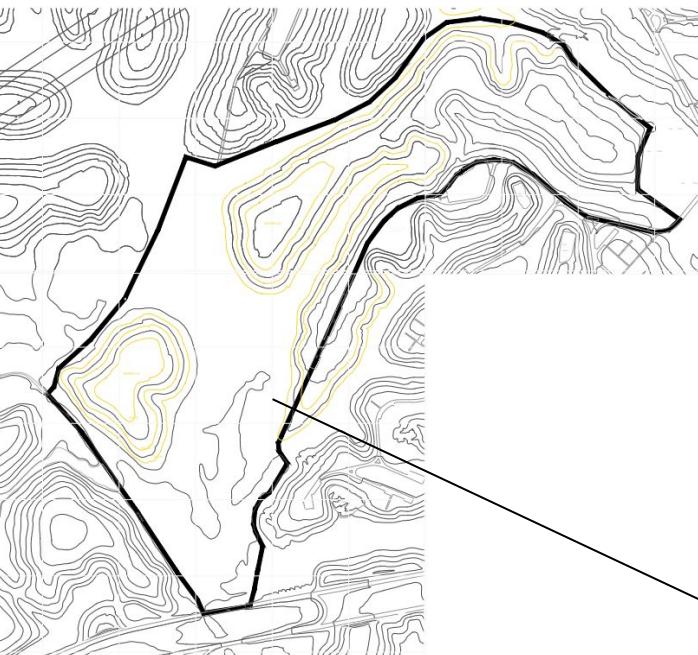
DECLIVIDADE



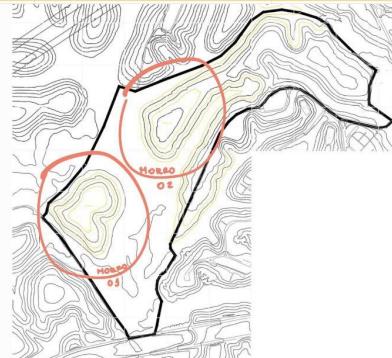
FONTE: [Mapa topográfico Salvador, altitude, relevo](#)

DECLIVIDADE

QUANTO MAIOR A DIST. HORIZONTAL /
MENOR A INCLINAÇÃO



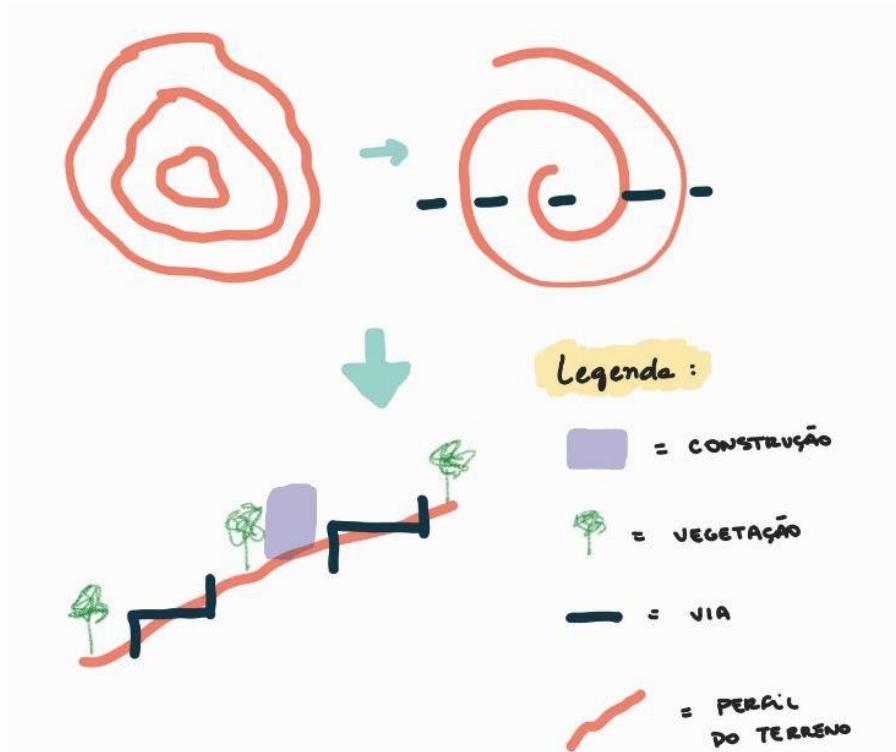
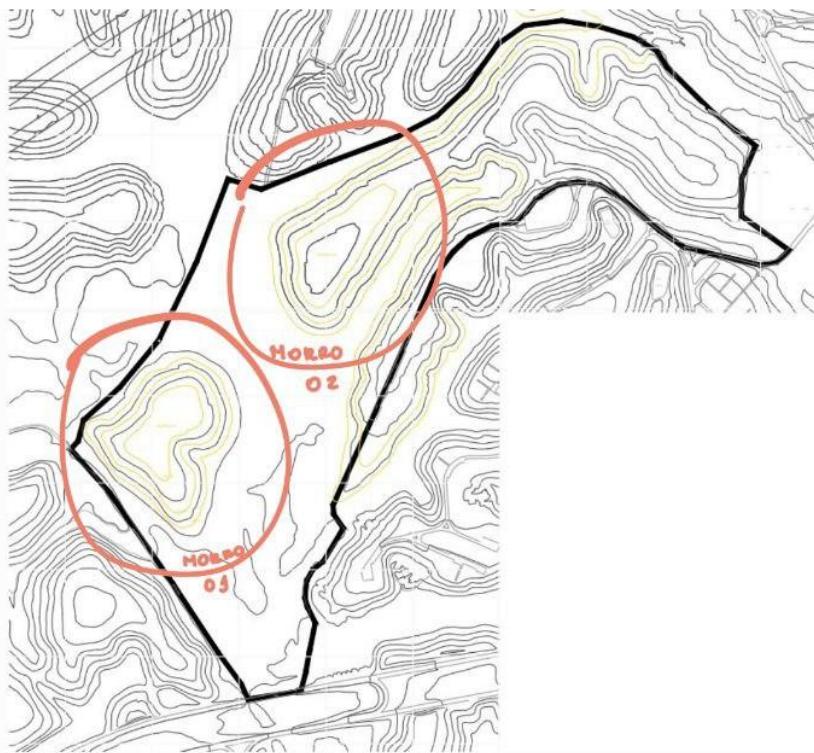
PONTO MAIS BAIXO (m)	PONTO MAIS ALTO (m)	DIFERENÇA DE ALTURA (entre os pontos)	DISTÂNCIA HORIZONTAL ENTRE OS PONTOS (verdadeira grandeza)	DECLIVIDADE (%)	
10	15	5	51	9,80%	MORRO 01- VIA 01
10	15	5	40	12,50%	
10	15	5	20	25,00%	
15	25	10	48	20,83%	MORRO 01- VIA 02
15	25	10	23	43,48%	
15	25	10	9	111,11%	
25	35	10	85	11,76%	MORRO 01- VIA 03
25	35	10	40	25,00%	
25	35	10	32	31,25%	
CADA COR É UM PONTO DE CADA MORRO E CADA VIA				SEMPRE: MAIOR DIST. / MEDIANA / MENOR DIST. (entre curvas) ** ESTUDO FEITO PELA BASE SICAR**	
10	20	10	37	27,03%	MORRO 02- VIA 01
10	20	10	30	33,33%	
10	20	10	25	40,00%	
20	30	10	40	25,00%	MORRO 02- VIA 02
20	30	10	30	33,33%	
20	30	10	24	41,67%	
30	35	5	115	4,35%	MORRO 02- VIA 03
30	35	5	32	15,63%	
30	35	5	14,8	33,78%	



MORRO 01

MORRO 02

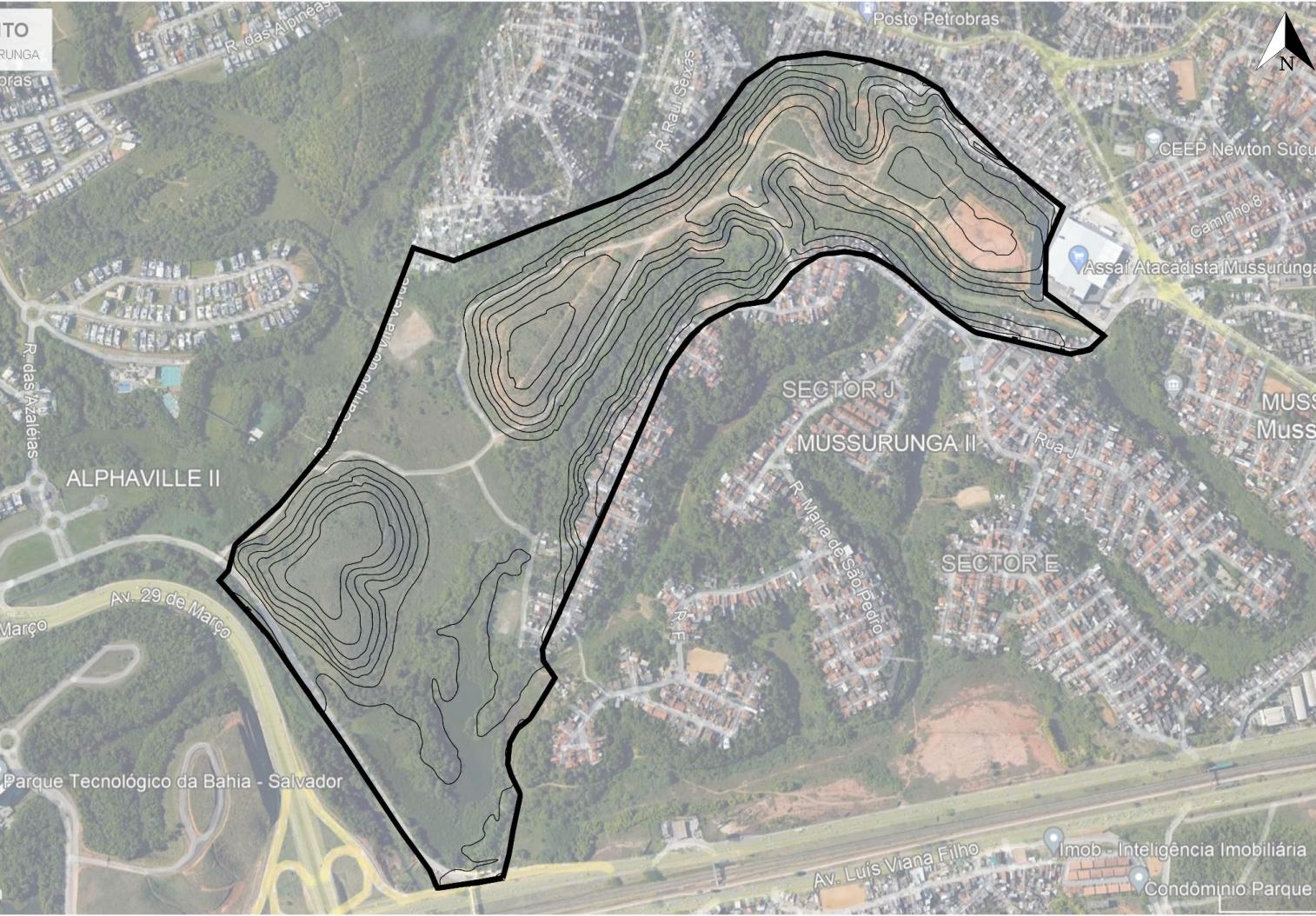
DECLIVIDADE



Zoneamento

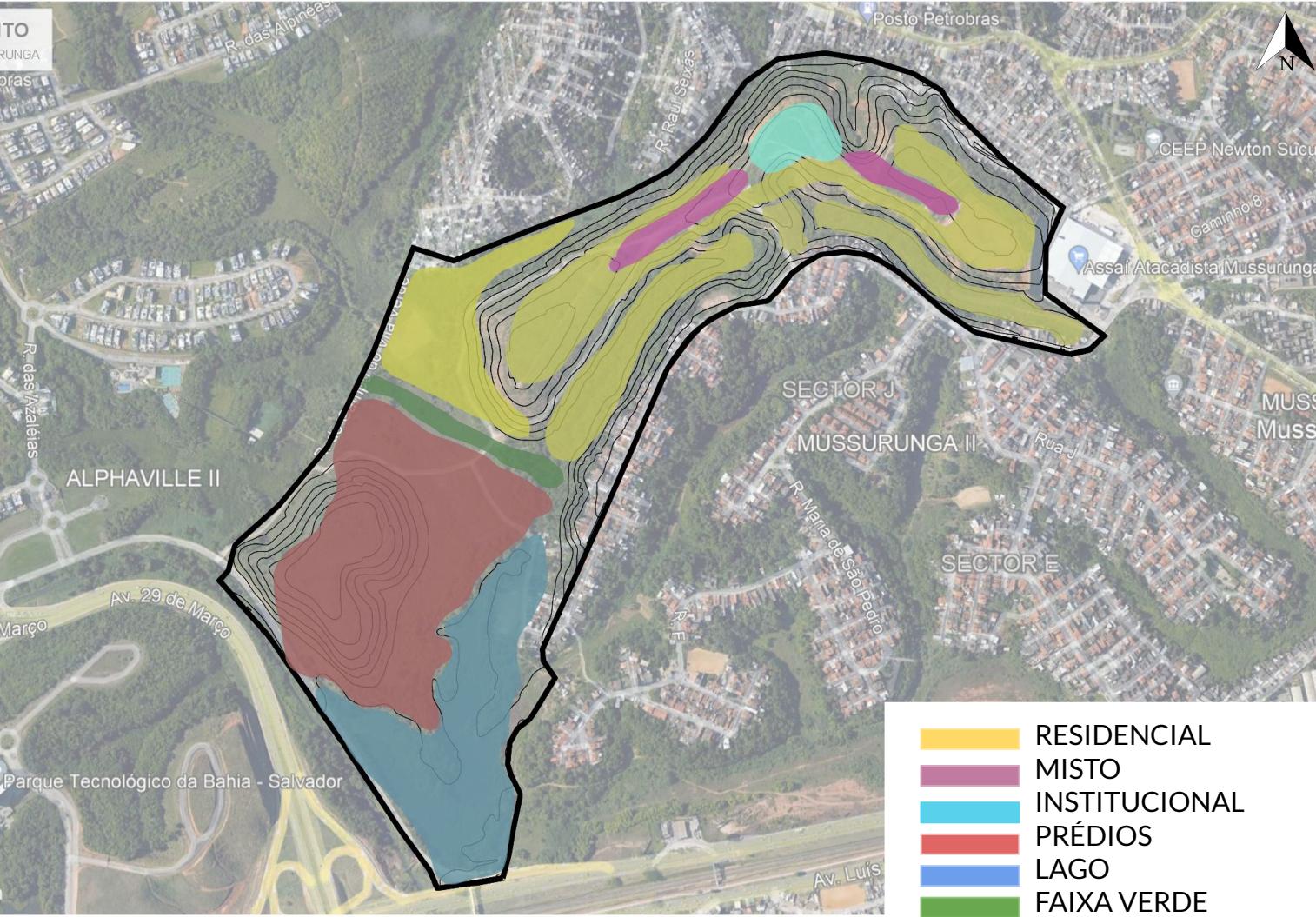
MAPA GERAL



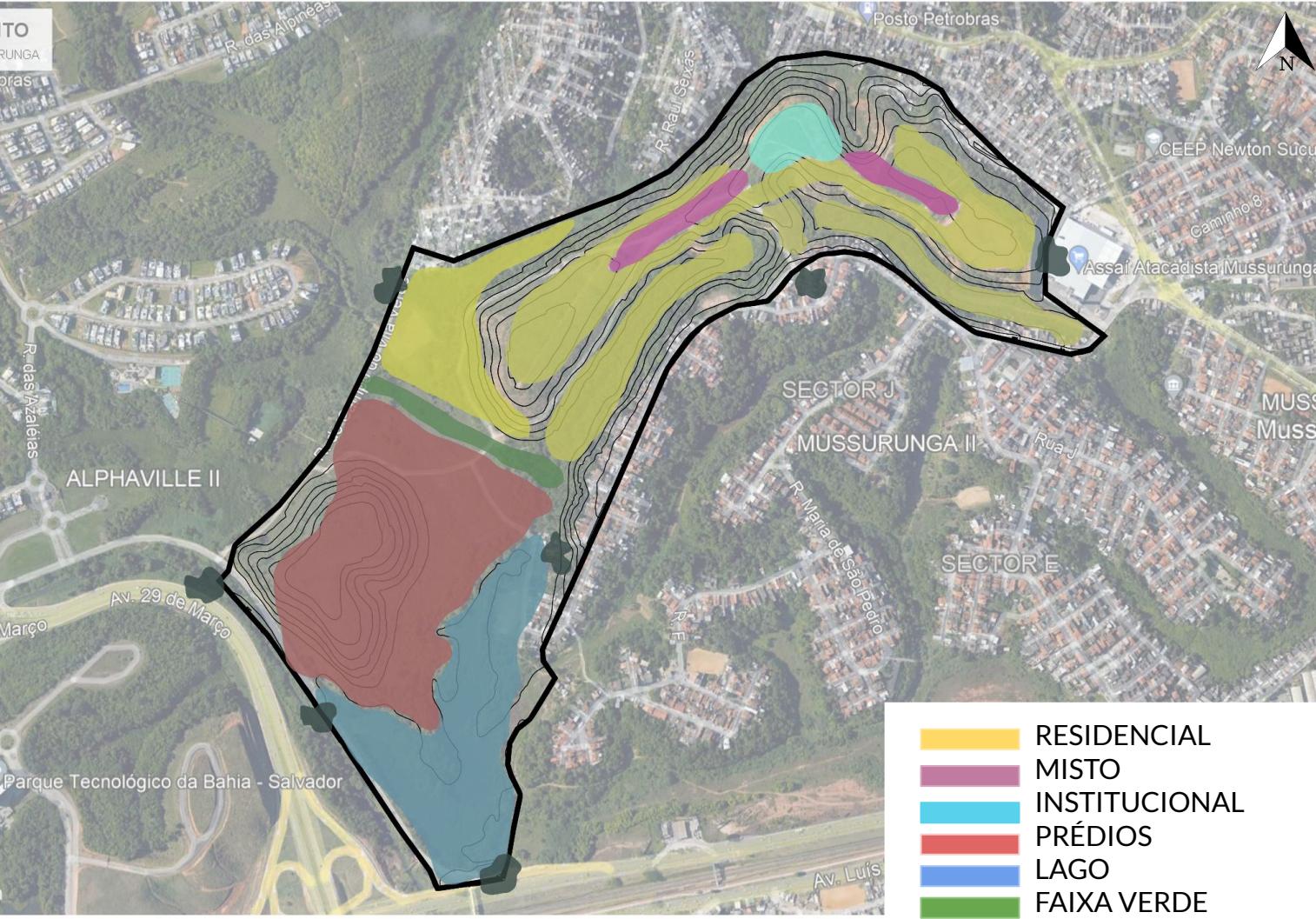


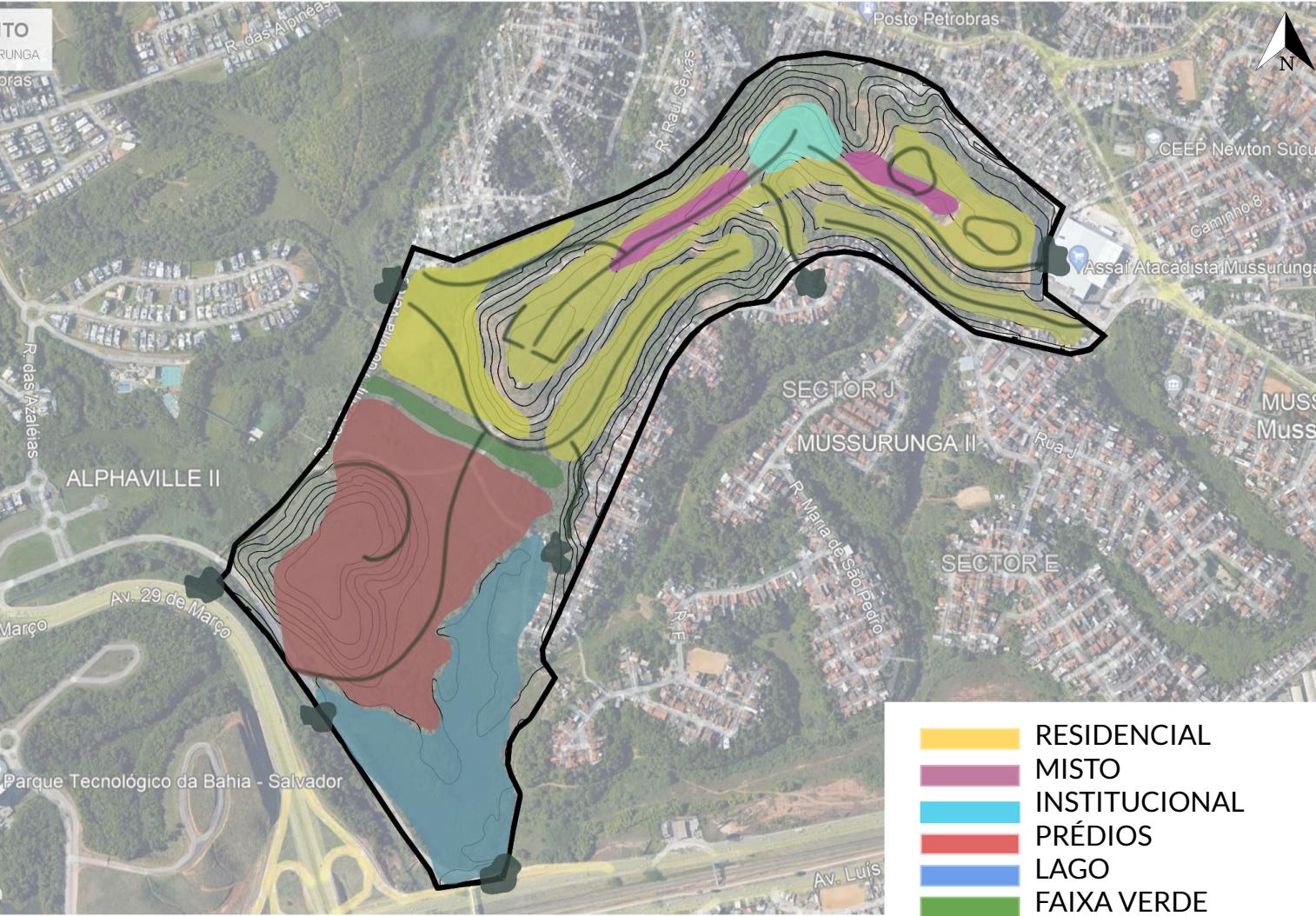
MAPA GERAL + LOTE E CURVAS DE NÍVEL

MAPA GERAL + ZONEAMENTO PRELIMINAR

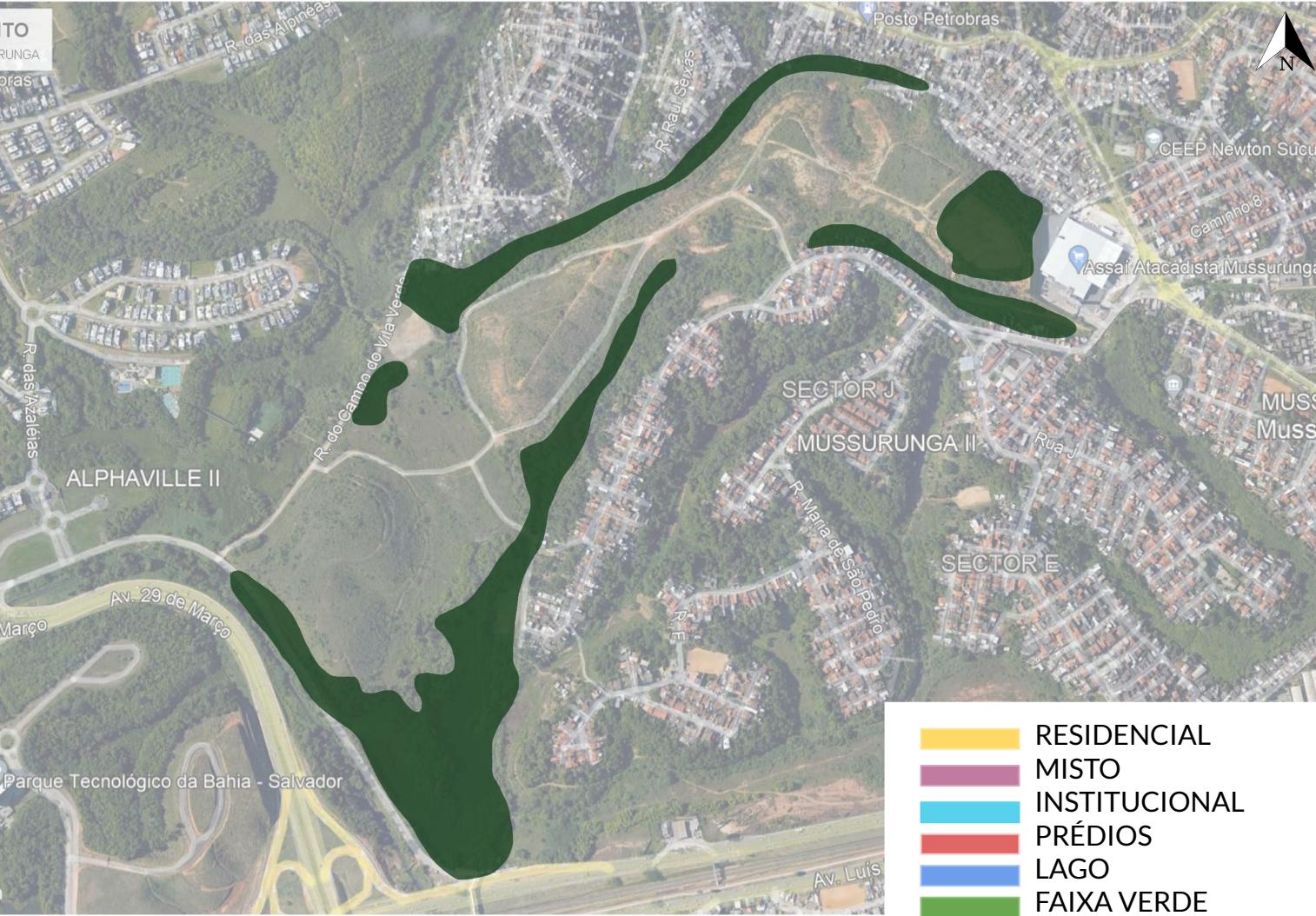


MAPA GERAL + ACESSO PRELIMINAR

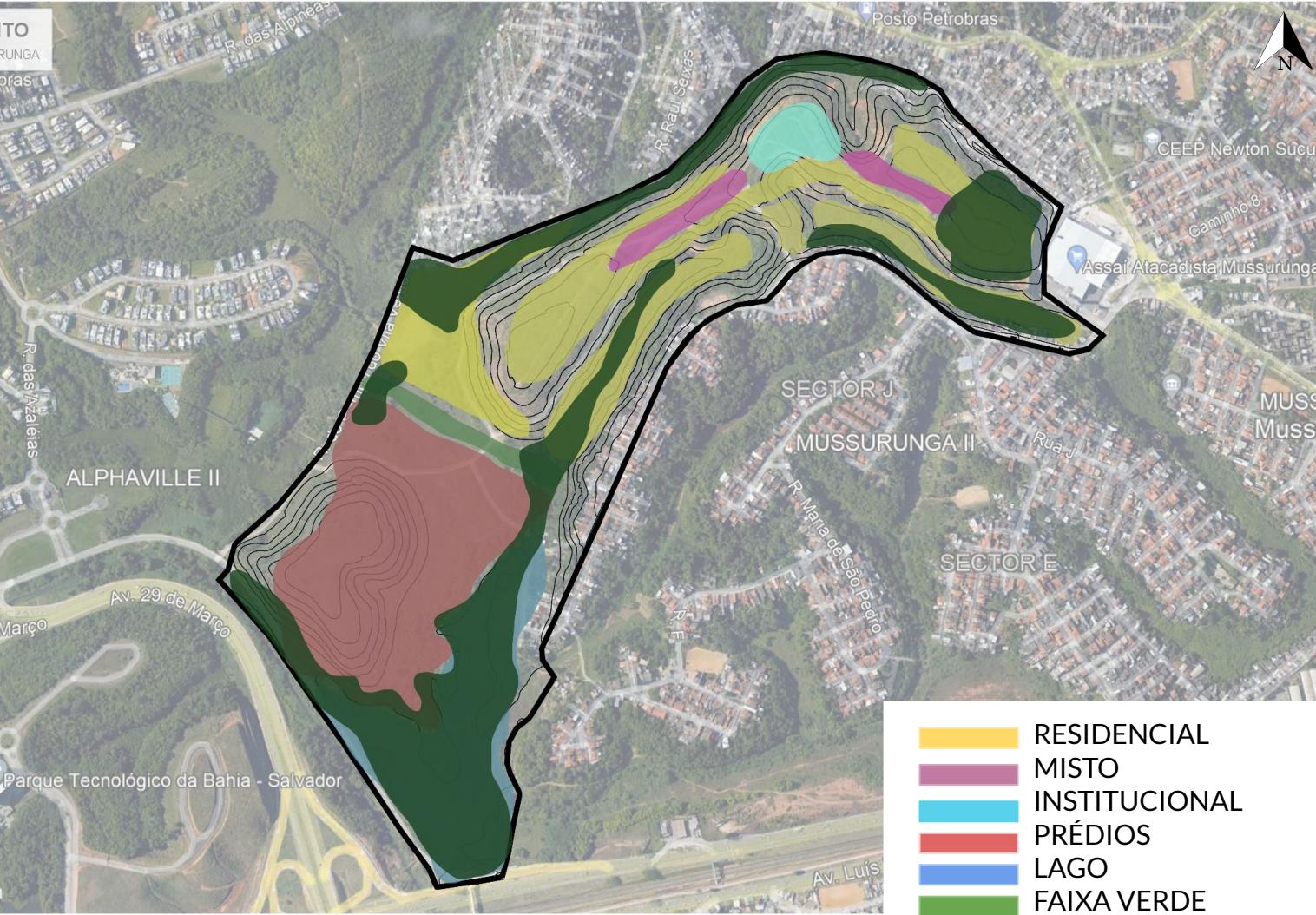




MAPA GERAL + VIAS INTERNAS



MAPA GERAL + MANCHA VERDE - SAVAM



MAPA GERAL + IMPACTOS SAVAM + PROPOSTA

Referências Bibliográficas

- Viva Urba. Terrenos em Amparo, SP. Disponível em <<https://vivaurba.com.br/loteamento/portal-das-aguas>>. Acesso em 26 de setembro de 2021;
 - Residencial Vila America. Disponível em <<https://www.residencialvilaamerica.com.br/>>. Acesso em 26 de setembro de 2021;
 - Azevedo, João. Loteamento Urbano Umbará, Curitiba-PR. Disponível em <https://www.behance.net/gallery/84516279/Loteamento-Urbano-Umbara-Curitiba-PR?tracking_source=search_projects_recommended%7Callotment>. Acesso em 26 de setembro de 2021;
 - MB Geologia e Meio Ambiente. Disponível em: <<https://mbgeologia.com.br/novidades/detalhe/36/conhece-quais-sao-os-passos-para-se-implantar-um-loteamento-nos-explicamos>>. Acesso em 10 de setembro de 2021.
 - Mapa topográfico Salvador. Disponível em: <<https://pt-br.topographic-map.com/maps/f5ws/Salvador/>>. Acesso em 22 de setembro de 2021.
 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR. LEI N° 9.069 /2016, de 01 de julho de 2016. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador. Disponível em: <<http://www.sucom.ba.gov.br/category/legislacoes/pddu/>>
 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR. LEI N° 9.148 /2016, de 13 de setembro de 2016. Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador. Disponível em: <<http://www.sucom.ba.gov.br/legislacoes/m.ba.gov.br>>. Acesso em 26/09/21.
-