



## PREFEITURA DE SÃO LUÍS

### Anexo III – Macrozoneamento Urbano

a. Tabela 1- Macrozoneamento Urbano: Áreas de Qualificação

MACROZONEAMENTO URBANO DE SÃO LUÍS			
ÁREAS DE QUALIFICAÇÃO			
CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS	INSTRUMENTOS	BAIRROS
<ul style="list-style-type: none"><li>- Apresentam infraestrutura básica precária;</li><li>- Caracterizam-se pela concentração de assentamentos espontâneos;</li><li>- São áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda e baixo nível de escolaridade;</li><li>- Áreas com baixa valorização para o mercado imobiliário.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Completar e melhorar a infraestrutura;</li><li>- Incentivar a construção de Habitações de Interesse Social;</li><li>- Melhorar o acesso com transporte coletivo;</li><li>- Regularização fundiária;</li><li>- Gerar empregos;</li><li>- Criar novas centralidades e espaços públicos, implantando equipamentos e serviços.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Outorga Onerosa;</li><li>- Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>- Parcelamento, edificações e utilização compulsórios;</li><li>- IPTU Progressivo;</li><li>- Desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;</li><li>- Direito de preempção;</li><li>- Direito de superfície;</li><li>- Concessão de direito real de uso;</li><li>- Consórcio imobiliário e operação de interesse social;</li><li>- ZEIS;</li><li>- Estudo de Impacto de Vizinhança;</li><li>- Transferência do potencial construtivo.</li></ul>	Parte da Camboa, Liberdade, Fé em Deus, parte da Alemanha, parte Ivar Saldanha, Vila Palmeira, Santa Cruz, parte do Anil, Novo Angelim, parte do Cruzeiro do Anil, Vila Isabel Cafeteira, Aurora, Parque Guanabara, Planalto Aurora, Sítio São José, João de Deus, Vila Conceição, São Bernardo, Vila Brasil, Maiobinha, Vila Santa Terezinha, Recanto dos Signos, Santa Efigênia, Recanto dos Pássaros, Vila América, Jardim América Central, Vila Jeniparana, Conj. Residencial Jeniparana, jardim América, Vila Janaína, Cidade Olímpica, Santa Clara, Conjunto Habitar, Santa Bárbara, Vila Vitória, Cruzeiro Santa Bárbara, Vila Cascavel, Jardim São Raimundo, Conj. São Raimundo, Loteamento Valeam, Vila Airton Senna parte do Tirirical, Alameda dos Sonhos, Vila Lobão, Vila Roseana Sarney, Pirapora, Santo Antônio, Coheb, Sacavém, Salinas Sacavém, Túnel Sacavém, Coroadinho, Vila Conceição, Vila dos Frades, Bom Jesus, Conj. Dom Sebastião, Vila dos Nobres, Primavera, parte do João Paulo, Bairro de Fátima, Areinha, Sá Viana, Jambeiro, Vila Embratel, Vila Bacanga, Vila Dom Luís, Vila Isabel, Gancharia, Alto da Esperança, São Raimundo, Vila Ariri, Fumacê, Mauro Fecury I, Mauro Fecury II, Vila São Luís, Rio Anil, Japão, Matões, Parque Vitória, parte do Olho D'Água, Cantinho do Céu, Conj. Manoel Beckman, Vila 7 de setembro, Vila Regina, Residencial Eperança, Recanto Fialho, Vila Cruzado, Vila União, Jardim Monterey, parte de belo Horizonte, Parque Olinda, Vila Roseana, Vila Independente, Vila Menino Jesus de Praga, parte do Jaracaty, parte do São Francisco, Ilhinha, Vila Nova, Coroado, Redenção, Anjo da Guarda.



## PREFEITURA DE SÃO LUÍS

b. Tabela 2 - Macrozoneamento Urbano: Áreas em Consolidação – 1

MACROZONEAMENTO URBANO DE SÃO LUÍS			
ÁREAS EM CONSOLIDAÇÃO - 1			
CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS	INSTRUMENTOS	BAIRROS
<ul style="list-style-type: none"><li>- São áreas com certa qualidade urbanística, mas que apresentam infraestrutura incompleta;</li><li>- Possuem espaços urbanos com potencial para o adensamento e verticalização;</li><li>- São áreas habitadas por população de renda média e alta e bom nível de escolaridade;</li><li>- São áreas atrativas e valorizadas no setor imobiliário.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Disciplinar a ocupação, controlando o adensamento construtivo e garantindo a qualidade ambiental;</li><li>- Estimular a implantação de habitação de mercado popular ou de interesse social;</li><li>- Complementar o tecido urbano, aproveitando o potencial paisagístico e cumprindo a função social da propriedade.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Outorga onerosa;</li><li>- Direito de preempção;</li><li>- Parcelamento, edificações e utilização compulsórios;</li><li>- IPTU progressivo;</li><li>- Desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;</li><li>- Estudo de Impacto de Vizinhança;</li><li>- Operações urbanas consorciadas;</li><li>- ZEIS;</li><li>- Concessão do direito real de uso;</li><li>- Consórcio imobiliário e operação de interesse social;</li><li>- Contribuição de melhoria;</li><li>- Transferência do potencial construtivo.</li></ul>	Ponta D'Areia, Conjunto São Marcos, São Marcos, Ponta do Farol, Parte do Renascença, Parte do Jaracaty, Parte do Santa Eulália, Parte do Calhau, Parte do Olho D'Água.



## PREFEITURA DE SÃO LUÍS

c. Tabela 3 - Macrozoneamento Urbano: Áreas em Consolidação – 2

MACROZONEAMENTO URBANO DE SÃO LUÍS			
ÁREAS EM CONSOLIDAÇÃO - 2			
CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS	INSTRUMENTOS	BAIRROS
<ul style="list-style-type: none"><li>- São áreas com boa infraestrutura e certo grau de urbanização, mas que requerem qualificação urbanística;</li><li>- São áreas com grande potencial para o adensamento e para a verticalização;</li><li>- São áreas habitadas tanto por população de baixa renda e baixo nível de escolaridade, quanto por população de renda média e alta e bom nível de escolaridade;</li><li>- Apresentam condições favoráveis à atração de investimentos imobiliários privados.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Estimular a ocupação com a promoção imobiliária e de Habitação de Mercado Popular ou de Interesse Social;</li><li>- Criar empregos no setor de serviços;</li><li>- Complementação do tecido urbano, aproveitamento do potencial paisagístico e cumprimento da função social da propriedade.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Outorga onerosa;</li><li>- Direito de preempção;</li><li>- Parcelamento, edificações e utilização compulsórios;</li><li>- IPTU progressivo;</li><li>- Desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;</li><li>- Operações urbanas consorciadas;</li><li>- ZEIS;</li><li>- Estudo de Impacto de Vizinhança;</li><li>- Concessão do direito real de uso;</li><li>- Consórcio imobiliário e operação de interesse social;</li><li>- Contribuição de melhoria;</li><li>- Transferência do potencial construtivo.</li></ul>	<p>Ipem São Cristóvão, Conj. Penalva, Conj. São Carlos, Conj. Juçara, Ilha Bela, Jardim São Cristóvão, Cohapam, Jardim São Cristóvão II, Cidade Operária, Parque Universitário, Residencial Turquesa, Parque Sabiá, Planalto Anil, Forquilha, Parque Aurora, Jardim das Margaridas, Parque Aurora, Planalto Anil I, Planalto Anil II, Planalto Anil III, parte do Bequimão, parte do Angelim, Ipem Turu, Turu, Santa Rosa, Chácara Brasil, Vivendas do Turu, Jardim Atlântico, Jardim Eldorado, parte de Cohama, Vila Fialho, Jardim das Oliveiras, parte do Olho D'Água, Coelho Neto, Parque Atenas, Vinhais V, Planalto Calhau, Planalto Vinhais II, Residencial Planalto Vinhais I, Vinhais II, Quitandinha, Vinhais I, Vinhais III, Vinhais IV, Loteamento Vinhais, Residencial Vinhais III, Parque Ângela, Vila 25 de Maio, Conjunto dos Ipês, Recanto dos Vinhais, Boa Morada, parte do Belo Horizonte, Recanto dos Nobres, parte de Calhau, parte do Olho D'Água, Parque Timbira, Parques dos Nobres, Pindorama, parte do Vinhais Velho.</p>



## PREFEITURA DE SÃO LUÍS

d. Tabela 4 - Macrozoneamento Urbano: Áreas Consolidadas

MACROZONEAMENTO URBANO DE SÃO LUÍS			
ÁREAS CONSOLIDADAS			
CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS	INSTRUMENTOS	BAIRROS
<ul style="list-style-type: none"><li>- São áreas com boa infraestrutura e boas condições de urbanização;</li><li>- Caracterizam-se pelo adensamento e pela verticalização de construções em algumas áreas;</li><li>- São áreas habitadas por população de renda média ou alta e bom nível de escolaridade;</li><li>- Apresentam saturação da malha viária em alguns pontos. São áreas valorizadas no mercado imobiliário.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Controlar o adensamento construtivo e a saturação da malha viária;</li><li>- Estimular o adensamento, onde for possível, com habitação de mercado popular ou de interesse social, para aproveitar melhor a infraestrutura e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Outorga onerosa;</li><li>- Parcelamento, edificações e utilização compulsórios;</li><li>- IPTU progressivo;</li><li>- Desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;</li><li>- Estudo de impacto de vizinhança;</li><li>- Direito de preempção;</li><li>- Transferência do potencial construtivo;</li><li>- Contribuição de melhoria;</li><li>- Operações urbanas consorciadas;</li><li>- ZEIS.</li></ul>	Parque Amazonas, Filipinho, Sítio Leal, Cutim Anil, parte do Angelim, parte Bequimão, Maranhão Novo, Ipase, Cohab Anil I, Cohab Anil II, Cohab Anil III, Cohab Anil IV, Cohatrac I, Cohatrac II, Cohatrac III, Cohatrac IV, Primavera (perto do Cohatrac), Conj. Anil IV – Centauros, Jardim de Fátima, parte da Cohama, Cohajap, Cohaserma, Cohaserma II, Vinhais VI, Conj. Habitacional Vinhais, Cohafuma, parte do Renascença, parte da Alemanha, parte do João Paulo, Parte do Cruzeiro do Anil.



## PREFEITURA DE SÃO LUÍS

e. Tabela 5 - Macrozoneamento Urbano: Áreas de Requalificação

MACROZONEAMENTO URBANO DE SÃO LUÍS			
ÁREAS DE REQUALIFICAÇÃO			
CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS	INSTRUMENTOS	BAIRROS
<ul style="list-style-type: none"><li>- Áreas com boa infraestrutura, mas que passam por processo de esvaziamento populacional;</li><li>- Algumas dessas áreas, possuem valor histórico e arquitetônico;</li><li>- O nível de escolaridade predominante dos moradores é o ensino médio;</li><li>- Alguns bairros apresentam população com renda média e alta (Apicum e Centro), embora a maioria apresente renda baixa;</li><li>- Precisam de incentivos que estimulem os investimentos imobiliários.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Incentivar a Habitação de Interesse Social, a produção imobiliária, o comércio e serviços;</li><li>- Preservar o patrimônio cultural construído;</li><li>- Melhorar a qualidade dos espaços públicos;</li><li>- Reorganizar a infraestrutura e o transporte coletivo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Outorga Onerosa, exceto nas áreas que possuem valor histórico e arquitetônico reconhecido por legislação específica, nas quais não se aplicará esse instrumento;</li><li>- Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>- Parcelamento, edificações e utilização compulsórios;</li><li>- IPTU progressivo;</li><li>- Transferência do potencial construtivo;</li><li>- Desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;</li><li>- Direito de preempção;</li><li>- Direito de superfície;</li><li>- Estudo de impactos de vizinhança.</li></ul>	<p>Apicum, parte do Anil, parte da Camboa, Centro, Coréia, Desterro, Diamante, Fabril, Goiabal, Lira, Madre Deus, Vila Passos, Retiro Natal, Monte Castelo, Bom Milagre, Apeadouro, Caratatiua, Barreto, Jordoá, Outeiro da Cruz, Radional, parte do Vinhais Velho, parte do São Francisco, parte de Ivar Saldanha.</p>