

Critérios para Definição de Terrenos



IOPES

Instituto de Obras Públicas
do Espírito Santo



CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DE TERRENOS EM OBRAS PÚBLICAS

SUMÁRIO

| | |
|---------------------------------|---|
| A ESCOLHA DO TERRENO | 3 |
| 1. ACESSIBILIDADE | 3 |
| 2. INFRA-ESTRUTURA | 3 |
| 3. CONDIÇÕES DO SOLO | 3 |
| 4. MEIO AMBIENTE | 3 |
| 5. DOCUMENTAÇÃO COMPLETA | 3 |
| 6. FACE NORTE | 4 |
| 7. EXTENSÃO | 4 |
| 8. LARGURA MÍNIMA | 4 |
| 9. FORMATOS | 4 |
| 10. TOPOGRAFIA | 4 |
| 11. INCLINAÇÃO DO TERRENO | 5 |
| 12. PLANO DIRETOR | 5 |
| 12.1 Recuo | 5 |
| 12.2 Taxa de ocupação | 5 |
| 12.3 Faixa de drenagem | 5 |
| 13. IMEDIAÇÕES | 5 |
| 14. CONSIDERAÇÕES FINAIS | 6 |

CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DE TERRENOS EM OBRAS PÚBLICAS

A ESCOLHA DO TERRENO

Na escolha de terrenos para construção e implantação de edifícios públicos é interessante verificar algumas características do local, entre elas:

1. ACESSIBILIDADE

Verificar a disponibilidade de acesso do terreno em relação ao serviço de linhas regulares de transporte público, tanto municipal, intermunicipal e regional. A inexistência desses acessos pode inviabilizar a implantação de determinados edifícios públicos.

2. INFRA-ESTRUTURA

Muito importante a verificação da disponibilidade de infra-estrutura de telefonia, esgoto e principalmente de água potável, esgotamento sanitário e de energia na região; pois sem estes itens não é possível iniciar qualquer obra ou serviço de engenharia.

3. CONDIÇÕES DO SOLO

Um terreno com solo instável indicará aumento de custos para a execução de fundações adequadas. Caso já existam informações sobre a sondagem no local, ou mesmo em terrenos vizinhos esta informação deverá ser observada;

As fundações estão distribuídas em dois grupos básicos: as profundas, utilizadas em solos instáveis; e as superficiais, indicadas para terrenos firmes;

Entre os tipos mais usados em construções estão as sapatas corridas e isoladas (convencionais), que fazem parte do grupo das fundações superficiais;

A estaca tipo hélice, a pré-moldada e a moldada *in-loco* compõem o grupo das fundações profundas, mais onerosas e de maior complexidade na execução;

4. MEIO AMBIENTE

Deve-se solicitar Parecer Técnico do IEMA - Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos através de "Carta Consulta" a respeito da viabilidade de instalação do empreendimento no local pretendido. Em caso de necessidade de supressão de vegetação, solicitar Parecer Técnico do IDAF - Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo.

5. DOCUMENTAÇÃO COMPLETA

Certidão de propriedade do imóvel atualizada; certidões de ações dos distribuidores civis para os proprietários e cônjuges, assim como protestos; ações federais e execuções fiscais; IPTU; Certidão Negativa de Débitos Municipais; e Certidão Negativa de Débitos (CND) no INSS;

Caso o terreno esteja em área urbana, é bom saber:

CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DE TERRENOS EM OBRAS PÚBLICAS

Principais restrições impostas pela lei de zoneamento, Área mínima do terreno segundo a lei, Taxa de ocupação (quanto é possível construir em relação à área total do terreno, tomando-se como base a área total formada pela projeção horizontal de todas as áreas de todos os pavimentos da edificação, inclusive estacionamento), Coeficiente de aproveitamento (quandos serão os pavimentos permitidos à construção - gabarito de construção), Recuos de frente, laterais e fundos.

Caso o terreno esteja em área rural, deve-se observar no INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária os seguintes tópicos:

Área mínima do terreno prevista em lei, proteção de mananciais, desapropriações pelos órgãos públicos, áreas que contenham faixas de servidão, Lei de Zoneamento da área, quitação de todos os impostos;

Considerando que os terrenos serão obtidos mediante parceria do Estado com os Municípios, estes itens devem ser resolvidos pelos Municípios, no entanto convém ao Estado observar a regularização de todos estes tópicos.

6. FACE NORTE

A melhor posição do terreno em relação ao sol é a face norte. Um terreno tem sua frente na face norte quando, olhando a frente do terreno, da rua, o sol nasce do lado esquerdo do terreno e se põe do lado direito. A escolha desta face é interessante por propiciar melhores opções de conforto ambiental na implantação do imóvel, pois a face norte está sempre ensolarada, podendo ser protegida por diferentes recursos arquitetônicos, porém aproveitando-se a iluminação natural e um uso racional da energia no edifício;

Deve-se verificar ainda a existência de construções no entorno que comprometam a insolação;

7. EXTENSÃO

Devemos observar a extensão da frente do terreno, isto é, a parte dele que está voltada para o logradouro público, para a rua. Se o terreno estiver localizado em uma esquina, terá então mais de uma frente. Isto é especialmente atrativo para implantação de Edifícios Públicos.

8. LARGURA MÍNIMA

É claro que quanto mais largo for o terreno, melhor ficará a disposição do imóvel e melhor ficará a iluminação e ventilação deste, tendo em vista a possibilidade da definição de uma quantidade e tamanho maior de aberturas.

9. FORMATOS

Alguns lotes com formatos não convencionais, como os triangulares, em forma de "L" e trapezoidais, podem prejudicar a implantação de Edifícios Públicos.

10. TOPOGRAFIA

A Topografia pode demandar grandes movimentos de terra, como aterros ou escavações, ou ainda a construção de estruturas de contenção. É preciso considerar se o terreno é plano ou está em desnível. O terreno será chamado de plano se estiver no mesmo nível que a rua, em declive se

CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DE TERRENOS EM OBRAS PÚBLICAS

estiver localizado abaixo desse nível e um acive se estiver localizado acima. Tanto os terrenos em acive como aqueles em declive normalmente oferecem algum tipo de vista.

Os terrenos planos se estiverem próximos à várzeas, correm o risco de ficarem alagados com a chuva.

É interessante que o nível do terreno seja igual ou mais alto que o nível da rua, caso contrário, olhando o imóvel da rua parecerá que este estará "enterrado" no terreno. Também assim, evita-se o aterramento e movimentos de terra no terreno.

11. INCLINAÇÃO DO TERRENO

Quando o terreno tiver uma inclinação acentuada (maior que 1 metro a cada 10 metros) será interessante o desenvolvimento de estudo de viabilidade prévio para avaliar o ônus de uma implantação em acive ou declive em edifícios de uso público. É interessante que seja feito este estudo para que possa se aproveitar o terreno da melhor forma possível e para que se tomem os cuidados necessários quanto a impermeabilização e drenagem, assim como fluxo de usuários, escape e evacuação do edifício em casos de emergências.

12. PLANO DIRETOR

Apresenta alguns parâmetros que deverão ser verificados antes da construção, entre esses: recuo, taxa de ocupação e existência de faixa de drenagem.

12.1 Recuo

Espaço na frente do terreno onde não é possível construir.

12.2 Taxa de ocupação

Normalmente uma taxa de ocupação padrão é de 50%, ou seja, poderá ser construído no máximo 50% da área do terreno (no caso de um terreno de 3.000m², poderá ser construída um Edifício de até 1.500m² em sua projeção;

12.3 Faixa de drenagem

Faixa destinada a drenagem de águas de chuva. A indicação da faixa de drenagem costuma ser um alerta expedido pelos órgãos públicos de urbanismo para as quadras onde passam a faixa de drenagem, sendo necessária uma consulta ao órgão da prefeitura para verificar a localização exata da faixa de drenagem na quadra e a eventual passagem no terreno em questão.

13. IMEDIAÇÕES

É interessante verificar algumas características nas imediações do terreno, tais como:

Distância dos comércios mais próximos como: supermercado, farmácia, banco, lotérica e outros serviços públicos à comunidade;

CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DE TERRENOS EM OBRAS PÚBLICAS

Distância de alguns locais públicos como: ponto de ônibus, hospital, posto de saúde, escola, creche, módulo policial;

Distância até uma rua principal, rodovia, aeroporto ou indústria, devido ao barulho ou incômodo que estes podem trazer futuramente.

Costuma-se apostar em terrenos em áreas novas e de potencial desenvolvimento para a implantação de Edifícios Públicos em permutas e parcerias entre Estados, Iniciativa Privada e Municípios. No entanto, convém observar se este possível procedimento não implicará em uma demora do desenvolvimento da área e, conseqüentemente, uma não maximização de uso imediato por parte da população.

14. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vale ressaltar que os profissionais do IOPES estão sempre disponíveis para quaisquer dúvidas, consultas e visitas ao local.

