

COLEÇÃO  
INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA

# ESTUDO DO TERRENO

AGEU RAMOS

# **SUMÁRIO**

## **CAPÍTULO 1 – CONCEITOS DE CIDADE, MUNICÍPIO, BAIRRO, TERRENO, GLEBA E LOTE**

- 1.1 Município**
- 1.2 Cidade**
- 1.3 Bairro**
- 1.4 Terreno, Gleba e Lote**

## **CAPÍTULO 2 – DIRETRIZES URBANÍSTICAS: PARÂMETROS TÉCNICOS E LEGAIS PARA PROJETOS**

- 2.1 Uso do Solo e Parâmetros de Ocupação**
  - 2.1.1 Uso Permitido
  - 2.1.2 Afastamentos Obrigatórios
  - 2.1.3 Taxa de Ocupação
  - 2.1.4 Taxa de Ocupação do Subsolo
  - 2.1.5 Coeficiente de Aproveitamento
  - 2.1.6 Cota de Soleira
  - 2.1.7 Gabarito e Altura Máxima
  - 2.1.8 Taxa de Permeabilidade
  - 2.1.9 Faixas Não Edificáveis e Faixas de Domínio
  - 2.1.10 Restrições Ambientais
  - 2.1.11 Restrições do Patrimônio Histórico
- 2.2 Instrumentos de Política Urbana**
  - 2.2.1 Outorga Onerosa de Alteração do Uso
  - 2.2.2 Outorga Onerosa do Direito de Construir
  - 2.2.3 Direito Superficiário
  - 2.2.4 Transferência do Direito de Construir
  - 2.2.5 Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo
  - 2.2.6 Estudo de Impacto de Vizinhança
  - 2.2.7 Estudos de Trânsito

## **CAPÍTULO 3 - CONDICIONANTES PARA POSICIONAMENTO DA EDIFICAÇÃO NO TERRENO**

### **3.1 Conforto Ambiental**

- 3.1.1 Insolação
- 3.1.2 Ventilação
- 3.1.3 Vista
- 3.1.4 Privacidade
- 3.1.5 Acústica
- 3.1.6 Normas Técnicas

## **CAPÍTULO 4 - AVALIAÇÃO DO ENTORNO: INFRAESTRUTURA, VIZINHANÇA E RISCOS PARA TERRENOS**

### **4.1 Vizinhança**

### **4.2 Infraestrutura Urbana**

- 4.2.1 Acesso ao Terreno
- 4.2.2 Estacionamentos Públicos
- 4.2.3 Transporte Coletivo
- 4.2.4 Redes Públicas Implantadas e Projetadas
- 4.2.5 Coleta de Lixo

### **4.3 Bairro**

### **4.4 Riscos Não Aparentes**

## **CAPÍTULO 5 - ANÁLISE DA TOPOGRAFIA E DA INVESTIGAÇÃO DO TERRENO**

### **5.1 Topografia**

- 5.1.1 Conceito e Importância da Topografia
- 5.1.2 Tipos de Levantamento Topográfico
- 5.1.3 Aplicação da Topografia em Projetos Urbanos
  - 5.1.3.1 Altitude e Altura
  - 5.1.3.2 Elementos Naturais
  - 5.1.3.3 Elementos Artificiais
  - 5.1.3.4 Coordenadas Georreferenciadas
  - 5.1.3.5 Utilidades do Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral

## **5.2 Investigação do Terreno**

- 5.2.1 Tipos de Investigação Geotécnica
- 5.2.2 Objetivo da Sondagem
- 5.2.3 Sondagem do Tipo SPT
- 5.2.4 Quantidade de Furos
- 5.2.5 Tipos de Solo
- 5.2.6 Leitura do Relatório de Sondagem
- 5.2.7 Interpretação do Relatório de Sondagem
- 5.2.8 Importância da Investigação Geotécnica