

Legislação



Projeto Arquitetônico

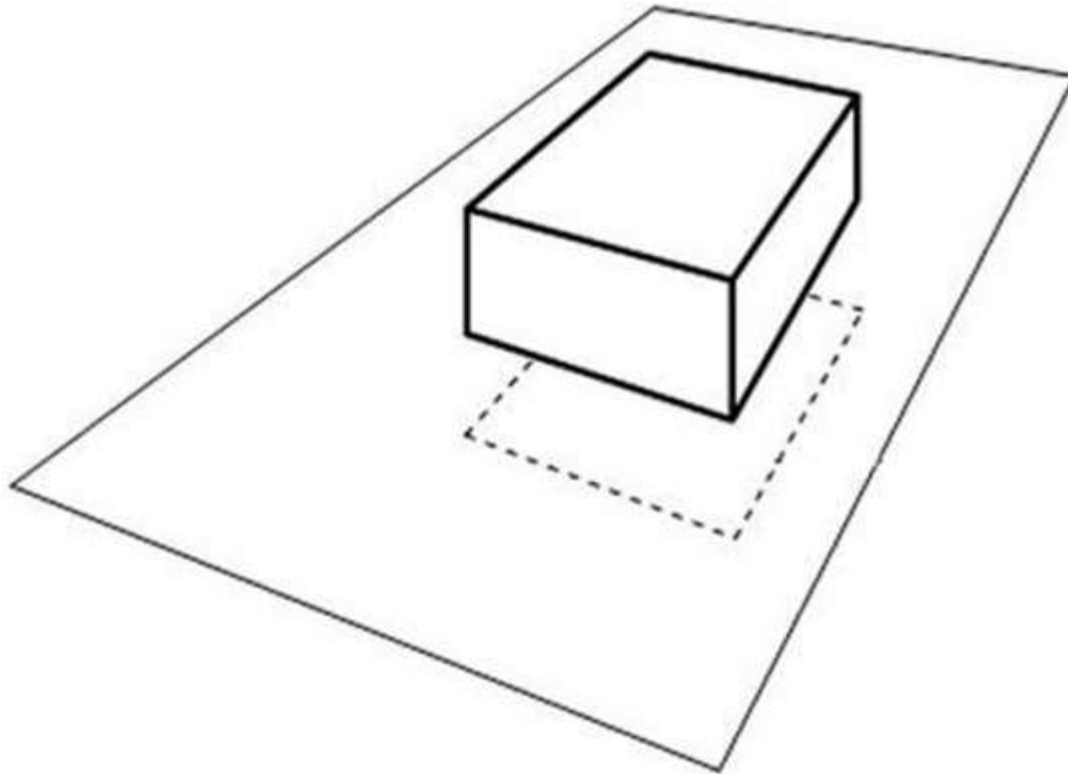
Taxa de Ocupação = TO

É o percentual de m² de construção em relação a área do terreno.

A **taxa de ocupação** é normalmente definida como a porcentagem máxima **de** construção em projeção horizontal permitida em um lote ou gleba, constituindo-se **de** um instrumento **de** controle do crescimento urbano tradicionalmente encontrado na maior parte das leis **de** zoneamento e **de** edificações em todo o mundo



Legislação



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

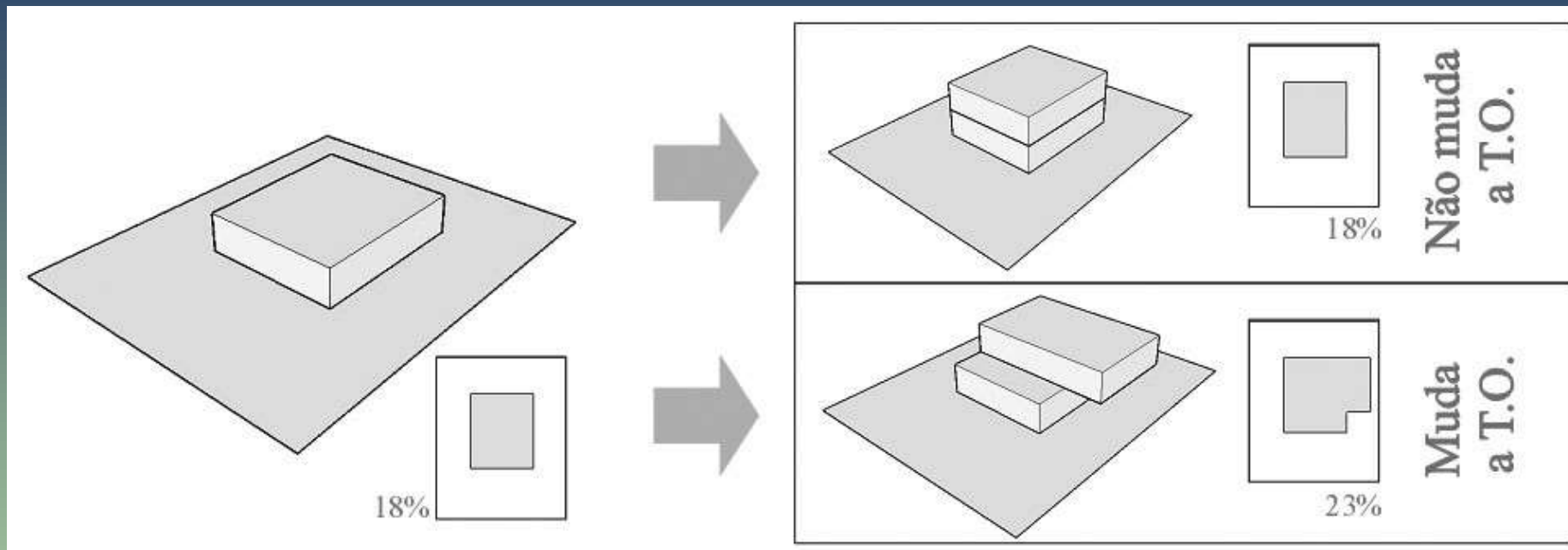


Legislação

Por isso, a TO não está diretamente ligada ao número de pavimentos da edificação. Na realidade, se os pavimentos superiores estiverem contidos dentro dos limites do pavimento térreo, o número de pavimentos não fará diferença nenhuma na TO. Se, ao contrário, um ou mais pavimentos tiverem elementos que se projetam para fora, então a TO será alterada,

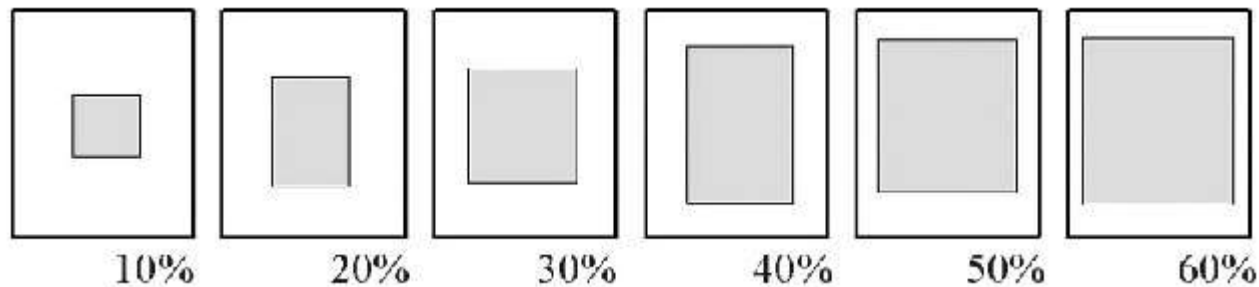


Legislação



A TO apenas muda com o número de pavtos se houver elementos que se projetam para além dos limites do pavto terreno.

Legislação



Como padrão de referência, pode ser usada a seguinte imagem para se ter uma idéia do que representam taxas de ocupação diferentes.



Coeficiente de Aproveitamento = CA

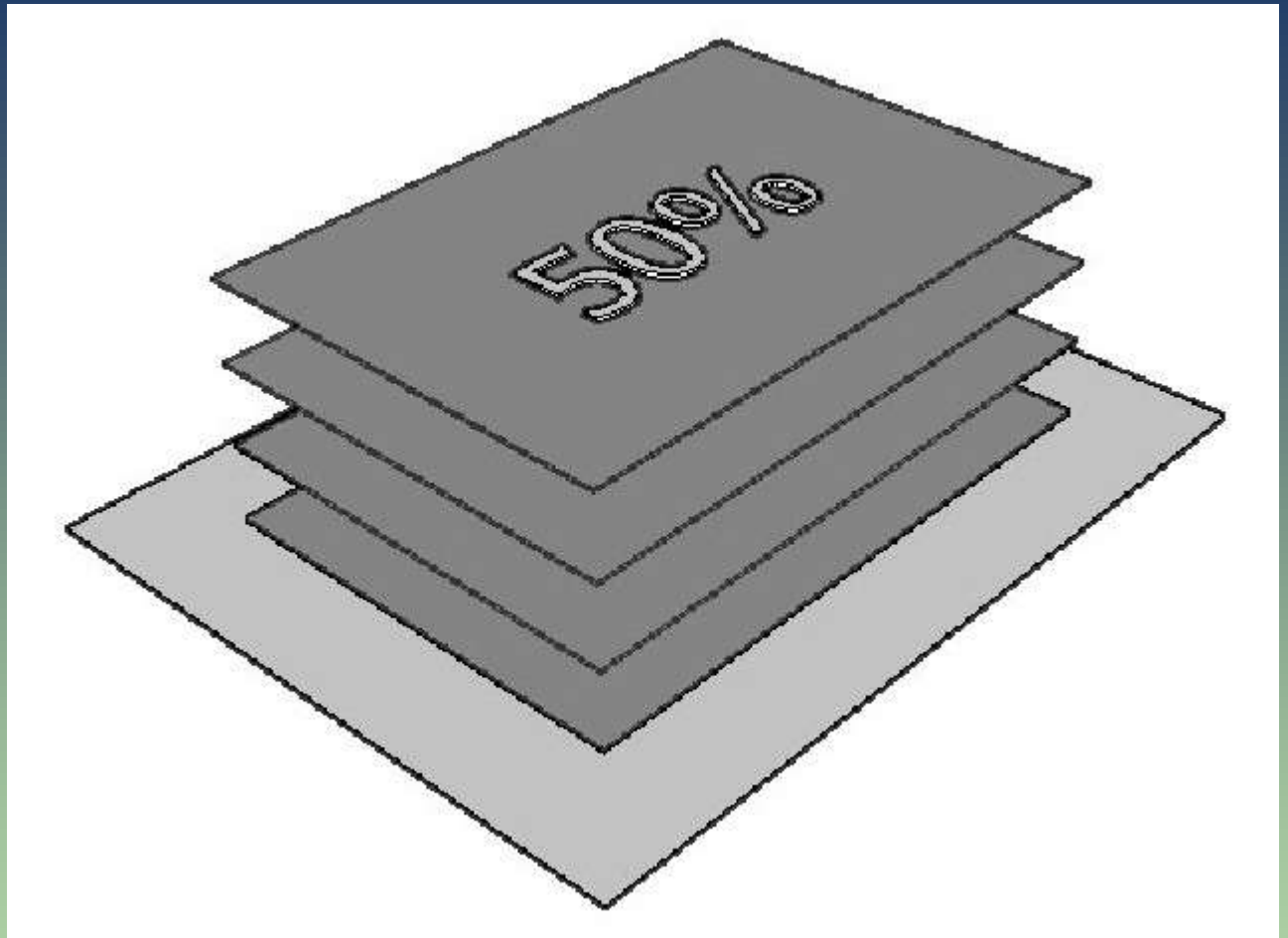
O Coeficiente de Aproveitamento é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

Também conhecido como Índice de Aproveitamento



Legislação

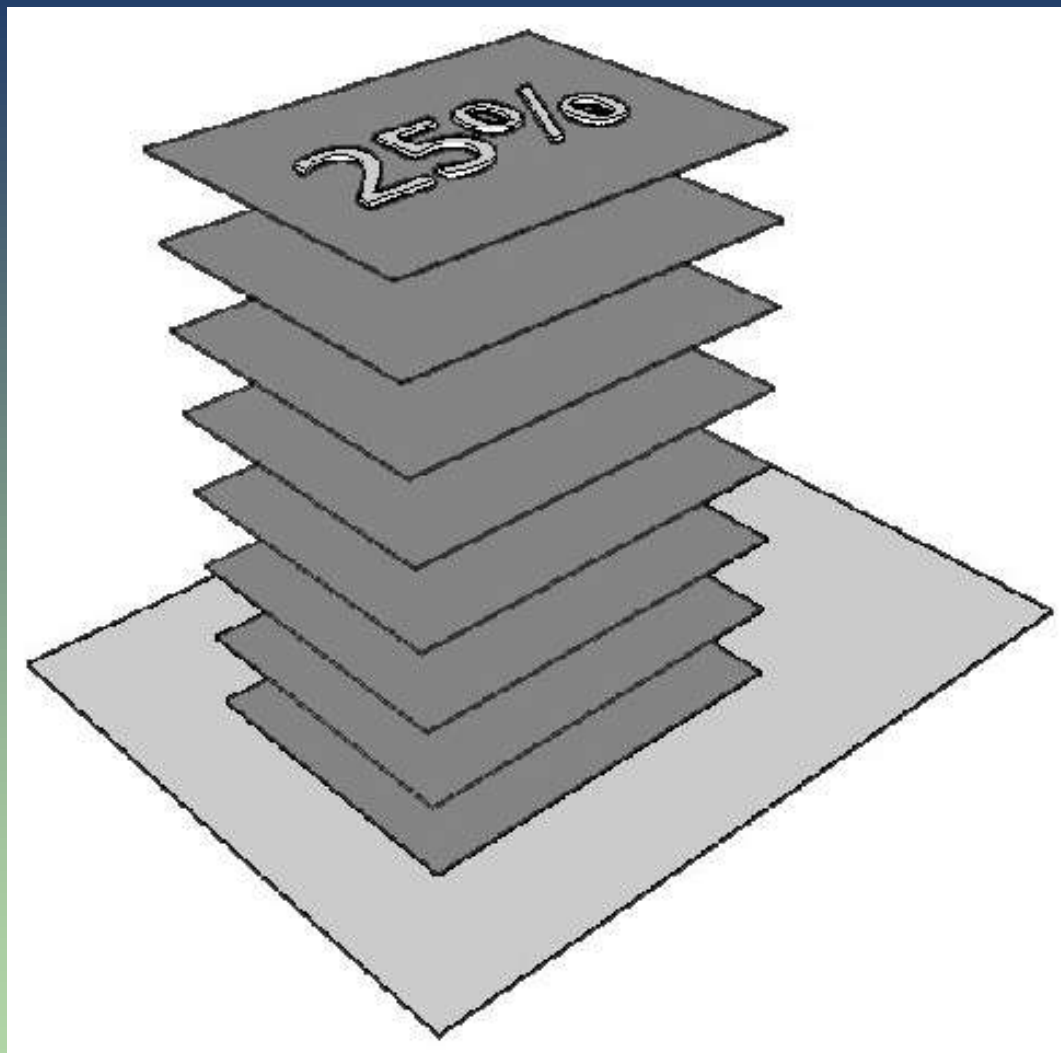
Os exemplos ao lado mostra a possibilidade de edificação em um lote de 24 x 30m, com $CA=2$. A primeira, que utiliza $TO=50\%$, permite apenas 4 pavimentos.



Legislação

A segunda distribui a área edificada em 8 pavimentos, cada um com To de 25%.

Dessa forma, o arquiteto pode ir testando as possibilidades de edificação resultantes das diversas combinações de Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, sempre levando em consideração os objetivos para cada zona (adensar, restringir a ocupação, proteger a paisagem, e assim por diante).



Legislação

Não costuma ser contabilizado no coeficiente de aproveitamento:

- sacadas, até um limite máximo de área ou de balanço;
- garagens (nos edifícios, e mesmo assim apenas em municípios que incentivam os pavimentos-garagem);
- beirais;
- áreas abertas, tais como piscinas;
- áticos, desde que não ultrapassem uma determinada porcentagem da área do pavimento-tipo;



Orientação sobre o Terreno

Visita ao terreno:

Os terrenos de esquina são mais indicados para atividade comercial. Analise com calma se a intenção for para uso residencial, pois há uma perda considerável de área em função dos afastamentos que devem ser deixados em relação às ruas;

Presença de rios ou córregos próximos ou que atravessem o terreno. O afastamento obrigatório por lei federal pode inviabilizar a construção do objeto pretendido;

Verifique se no terreno não passa nenhuma galeria de águas pluviais. Não é permitido construir sobre tais dispositivos.



Orientação sobre o Terreno

Observe se o terreno não configura um talvegue (caminho natural de águas pluviais), ou se é uma bacia (ponto para onde convergem as águas pluviais);

Fique atento se o terreno não é uma reserva florestal, a menos que o interesse seja o de preservação;

Avalie os serviços de infra-estrutura presentes no local, tais como: redes de águas pluviais e esgoto, pavimentação, eletricidade e telefone;

Se o terreno for em beira de rua, com um rio adjacente ou oposto ao mesmo, informe-se sobre a ocorrência de enchentes.



Legislação

O que é permitido construir no terreno (uso residencial, comercial e industrial);
Se é uma área de reserva ambiental;
Se é uma área embargada pela defesa civil;
Se é uma área em processo de desapropriação;
Se for terreno em loteamento, se o mesmo está aprovado na prefeitura, sem pendências de obras de infra-estrutura ou de outra ordem.



Legislação

- **GABARITO:** é a altura máxima de uma edificação, medida a partir do nível da rua em sua cota superior, no alinhamento do lote com qualquer via de acesso ao mesmo;
- **FAIXA NON AEDIFICANDI:** área de terreno onde não será permitida qualquer construção;
- **LAUDÊMIO:** tributo federal obrigatório, cobrado nas transações imobiliárias de compra e venda com escritura definitiva, que envolvam imóveis localizados em terrenos de Marinha.



