

Legislação

Resolução - Disciplina a implantação do pavimento térreo em terrenos com acentuado aclave/declive.

RESOLUÇÃO Nº 102, DE 21 DE AGOSTO DE 2007

Disciplina a implantação do pavimento térreo em terrenos com acentuado aclave/declive.

Ver Res. SEHAB/CEUSO 104/08

A CEUSO, em sua 1047ª Reunião Ordinária, realizada em 20 de agosto de 2007, com base no Capítulo 2, seções 2.1 – Do Município e 2.4 - Do Profissional, em especial o subitem 2.4.2.2, da Lei nº 11.228 de 25 de junho de 1992 e tendo em vista as disposições dos artigos 186 e 187 da Lei nº 13.885 de 26 de agosto de 2004 e artigo 43 do Decreto nº 45.817 de 04 de abril de 2005, e considerando

a necessidade de disciplinar a implantação do pavimento térreo em terrenos com acentuado aclave ou declive com até 30% (trinta por cento) em relação ao logradouro público e aos imóveis contíguos;

a necessidade da elevação do nível do pavimento térreo, por determinantes construtivas em relação a morfologia do subsolo, que envolve o nível de água determinado pelo lençol freático; e

que na execução das escavações ou fundações em áreas de terrenos, privadas ou públicas, são necessários procedimentos técnicos para contenção do terreno durante a sua escavação e preservação dos vizinhos, ou que envolvam a variação do nível do lençol freático a ser solucionado dentre as normas técnicas construtivas especificadas pela ABNT,

RESOLVE:

I. Quando o terreno apresentar aclive ou declive igual ou inferior a 30% (trinta por cento), a definição da implantação dependerá de exame e apreciação de cada caso específico, conforme o disposto:

I.1. No âmbito das Subprefeituras, da Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CPDU da respectiva Subprefeitura, e no âmbito da Secretaria Municipal da Habitação - SEHAB, do Departamento de Aprovação de Edificações - APROV, terrenos que apresentem desnível até 20% (vinte por cento).

I.2. No âmbito da Comissão de Edificações e Uso do Solo - CEUSO, os terrenos com desnível superior a 20% (vinte por cento) até 30% (trinta por cento).

I.2.a. Os pedidos devem ser encaminhados à CEUSO se integrantes de requerimento de Alvará de Aprovação, Aprovação e Execução ou Projetos Modificativos já devidamente analisados pelo órgão competente e instruídos com os seguintes documentos:

* levantamento planialtimétrico com indicação das cotas de nível dos vizinhos;

* levantamento fotográfico do(s) lote(s), dos vizinhos e do entorno da obra, com croquis das visadas.

I.3. Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, o APROV e as Coordenadorias de Planejamento e Desenvolvimento Urbano das Subprefeituras poderão enviar à CEUSO os casos que julgarem convenientes, para apreciação e deliberação sobre a implantação do nível do pavimento térreo.

II. Serão apreciados pela CEUSO, conforme previsto no item II do artigo 4º da Lei nº 10.237, de 17 de dezembro de 1986, para definição do nível do pavimento térreo e/ou dos afastamentos necessários, independentemente do desnível do terreno, os casos que se enquadrem nas seguintes situações:

II.1. Em edificações localizadas em áreas sujeitas a alagamento.

II.2. Em terrenos com lençol freático a níveis próximos ao perfil do terreno, conforme definido na Seção I - Conceitos da Lei nº 11.228 de 25 de junho de 1992, e representado no levantamento planialtimétrico, devendo observar:

II.2.a. quando houver pedido de elevação do nível do pavimento térreo em decorrência do nível do lençol freático, este deverá ser integrante de requerimento de Alvará de Aprovação, Aprovação e Execução ou Projetos Modificativos, já devidamente analisados pelo órgão competente, e instruídos, no mínimo, com os seguintes documentos:

* levantamento planialtimétrico com indicação das cotas de nível dos vizinhos;

* levantamento fotográfico do(s) lote(s), dos vizinhos e do entorno da obra, com croquis das visadas;

* plantas com relatórios de sondagens que devem observar no ponto de sondagem a mesma referência de cota constante no levantamento planialtimétrico;

* laudo técnico justificando a elevação do nível do pavimento térreo e indicando a referência para a implantação do subsolo mais baixo.

II.3. Projetos que, em razão de avanços tecnológicos, apresentem soluções alternativas de iluminação e conforto que, comprovadamente, tenham desempenho técnico, no mínimo, equivalente ao previsto na legislação.

III. Terão prosseguimento regular dentro dos procedimentos de aprovação, independentemente de consulta à CEUSO, os pedidos que não utilizaram a elevação do nível do pavimento térreo.

III.1. Nos casos enquadrados neste item, se, após a emissão do Alvará de Execução por ocasião do início de obras, for constatada:

III.1.a. no projeto de escavação, a necessidade de utilização de tirantes provisórios, bulbos de ancoragem provisórios ou elementos similares, deverão ficar à disposição na obra os seguintes documentos:

* plantas de ancoragem e contenção do terreno;

* declaração de sua utilização firmada pelo proprietário ou responsável técnico pela obra de escavação.

III.1.b. no projeto de sondagem, a necessidade de serem adotadas providências técnicas decorrentes da situação do nível do lençol freático, deverá ser tomada uma das seguintes providências:

* se a execução do projeto aprovado com relação ao nível d'água do lençol freático, puder ter solução técnica de acordo com as Normas Técnicas da ABNT, será obrigatório ficar a disposição na obra os relatórios de sondagem, acompanhados do projeto de fundações, ou

* se em face do nível d'água do lençol freático, houver necessidade de alteração do projeto aprovado, deverá haver solicitação de Projeto Modificativo nos termos do item II.2.a desta resolução.

III.2. Nas situações dos itens III.1.a e III.1.b, deverá permanecer na obra Termo de Compromisso assinado pelo proprietário e responsável pela obra de escavação e/ou fundação, de que serão tomadas, durante a execução da obra, as medidas acautelatórias previstas nas Normas Técnicas da ABNT e no Código Municipal de Obras e Edificações, para preservação da integridade dos imóveis confrontantes e das redes públicas de serviços.

IV. Recomenda-se, nos casos de obras que se enquadrem nos itens III.1.a e III.1.b, que permaneça também à disposição na obra cópia autenticada do contrato de seguros de riscos de engenharia e/ou riscos de obras civis em construção, contratado na forma do item III.2.

V. A altura das edificações, instalações ou equipamentos, estabelecida no artigo 186 da Lei nº 13.885/04, quando da análise dos itens I.2 e II desta resolução, poderá sofrer alteração em relação ao seu nível de referência, justificado em cada caso e a critério da CEUSO.

VI. Com relação ao disposto no item II desta resolução, o Plenário da CEUSO, sempre que considerar necessário poderá convidar, nos termos do artigo 25 da Resolução/CEUSO/76/95 - Regimento Interno, profissionais ou entidades desse setor da Construção Civil.

VII. Fica revogada a Resolução/CEUSO/29/79.