



IPPU-VR

AUTARQUIA DA PREFEITURA DE VOLTA REDONDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE

**VOLTA
REDONDA**

AVANÇANDO
COM DIÁLOGO
E EFICIÊNCIA

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

ETAPA 1 – REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E MACROZONEAMENTO

4ª OFICINA DE LEITURA COMUNITÁRIA AVALIAÇÃO E DISCUSSÃO DA LEGISLAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM VIGOR

OFICINA EFETUADA EM 06/12/2017

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esta 4ª Oficina é a continuação da Leitura Comunitária, para discussão dos temas relacionados à legislação de edificações.

A Leitura Comunitária acontece após a Leitura Técnica, e ambas tem o foco de estabelecer os pontos e as necessidades para ajustes, revisões ou nova elaboração das peças técnicas e diplomas legais que irão compor a nova legislação urbanística de Volta Redonda.

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

UMA RÁPIDA CAPACITAÇÃO: O QUE É A LEGISLAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

A Lei de Edificações (ou Código de Obras) é a normativa que regula de que forma podem ser licenciadas as construções e executadas as obras na área urbana do município.

É um nível de organização da cidade que vem logo depois do zoneamento.

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

UMA RÁPIDA CAPACITAÇÃO: O QUE É A LEGISLAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Lei em seu sentido stricto é toda norma ou conjunto de normas jurídicas criadas através dos processos próprios do ato normativo e estabelecidas pelas autoridades competentes para que gerem efeitos.

Códigos são as normas que reúnem em uma única lei várias regras sobre o mesmo ramo do direito.

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

UMA RÁPIDA CAPACITAÇÃO: O QUE É A LEGISLAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

A Lei de Edificações tem por objetivo garantir condições mínimas de habitabilidade e segurança das construções, buscando a melhor qualidade do espaço construído, e por conseguinte, melhor resultado na produção do espaço urbano.

Ao ser revisada e atualizada, organizará melhor os procedimentos de aprovação e legalização das construções, em sintonia com a realidade atual.

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

UMA RÁPIDA CAPACITAÇÃO: O QUE É A LEGISLAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

A lei de Edificações estabelece normas para diversos aspectos das construções:

- Dimensões, estruturação de espaços, requisitos para circulação de pessoas e veículos, aspectos sanitários, aspectos de conforto ambiental, requisitos de segurança, diretrizes para instalações prediais, definição de características construtivas gerais e equipamentos.

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

UMA RÁPIDA CAPACITAÇÃO: O QUE É A LEGISLAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Além das normas para as construções, a lei de Edificações estabelece procedimentos:

- Para a elaboração de projetos de construções.**
- Para a análise e aprovação dos projetos.**
- Para a execução das obras.**
- Para a fiscalização das obras.**
- Para a aceitação final das obras concluídas.**

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: ANÁLISE GERAL DA LEI ATUAL

- A principal lei de edificações atual é a lei nº 1414/76;
- Assim como o zoneamento, existem diversas outras normativas (leis, decretos, ordens de serviço) que versam sobre as edificações, formando um leque complexo e variado;
- É uma lei bem estruturada, porém, devido à antiguidade, apresenta-se defasada e incompleta;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: ANÁLISE GERAL DA LEI ATUAL

-Algumas dessas normativas adicionais:

Lei Municipal Nº 1.444/77 - Conservação de Imóvel;

Lei Municipal Nº 1.458/79 - alvará para edificações anteriores ao PEDI - obsoleta;

Lei Municipal Nº 1.549/79 - autoriza aprovação, com dispensa a tabelas 1 e 2 do DM Nº 967;

Lei Municipal Nº 1.645/80 - autoriza construção sem garagem em edificações anteriores a 1980;

Lei Municipal Nº 1.688/81 - regulamenta Art. 273 da LM Nº 1.415 (exigências para obtenção de habite-se em loteamentos);

Lei Municipal Nº 1.717/81 – regulamenta edificação em lotes menores do que os padrões da LM Nº 1.413;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: ANÁLISE GERAL DA LEI ATUAL

-Algumas dessas normativas adicionais:

Lei Municipal Nº 1.757/82 – estabelece prazos de validade para alvarás de construção;

Decreto Municipal Nº 979/78 – parâmetros para edificações em áreas de interesse social;

Decreto Municipal Nº 980/78 – parâmetros para loteamentos em áreas de interesse social;

Decreto Municipal Nº 1.036/78 – normas para instalação de infra-estruturas de telecomunicação;

Decreto Municipal Nº 1.422/82 - regulamenta edificação de garagens residenciais;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: ANÁLISE GERAL DA LEI ATUAL

- A lei atual não prevê várias situações acerca de algumas tipologias de edificações;
- A lei atual não estabelece diretrizes para a questão da sustentabilidade;
- A lei atual apresenta itens e exigências atualmente desnecessárias;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: COMPATIBILIDADE COM A REALIDADE ATUAL

- Na lei atual encontramos diversas exigências em desacordo com a realidade atual (apto de zelador, espaço para administração, obrigatoriedade do espaço de lazer não se situar na cobertura, etc);
- Na lei atual existem direcionamentos para soluções construtivas conflitantes com a prática construtiva atual;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: COMPATIBILIDADE COM A REALIDADE ATUAL

- Na lei atual as exigências para itens e soluções construtivas por vezes se apresentam inviáveis para a prática atual (prismas de ventilação, por exemplo);
- Na lei atual não são determinados os mecanismos necessários para disciplinar a regularização de edificações;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: COMPARAÇÃO COM MODELOS MAIS RECENTES

- Pelo fato da legislação de edificações ter sido originada há mais de 40 anos, claro que existe grande descompasso com os modelos de códigos de obra mais modernos, os quais alcançam temas como sustentabilidade, eficiência energética, automação predial, economicidade, ergometria, etc.
- Observamos também alguns elementos que se concretizam em exigências que são por vezes inócuas e de difícil fiscalização.

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: ANÁLISE DE TEMAS CORRELACIONADOS

-A lei atual carece de integração e especificação de diretrizes e itens que devem ser considerados em peças normativas complementares, nos seguintes temas:

- Acessibilidade;**
- Mobilidade;**
- Vigilância Sanitária;**
- Desempenho da edificação;**
- Posturas (código administrativo municipal);**

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: ASPECTOS PARA O CONTROLE URBANÍSTICO

-A lei atual estabelece ampla gama de aspectos da construção para a avaliação e correspondente licenciamento urbanístico (aspectos de ambientes, áreas, dimensões, ventilação, componentes construtivos, características detalhadas da edificação);

-Cabe a avaliação de quais itens devem ser efetivamente considerados na aprovação de projetos e no controle urbanístico;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: FLUXOS DE TRAMITAÇÃO

- A legislação de edificações atual estabelece ritos processuais que muitas vezes não são mais seguidos, configurando descompasso entre lei e prática;
- Alguns decretos trazem a tentativa de integração entre órgãos na análise de projetos;
- O processo atual traz muitas atribuições ao poder público e pouca clareza da responsabilidade a ser atribuída ao Responsável Técnico;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: FLUXOS DE TRAMITAÇÃO

- A legislação referente ao sistema DCU Simples estabeleceu uma proposta de simplificação de métodos e procedimentos de análise e aprovação de projetos, tendo certo êxito em alguns aspectos, mas trazendo problemas e dificuldades na segurança e na transparência dos processos de aprovação;
- Cabe reorganizar os procedimentos, corrigindo os pontos negativos evidenciando os positivos;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: RECOMENDAÇÕES

**Após o desenvolvimento da Leitura Técnica,
algumas recomendações ficaram claras:**

A) Estabelecer um procedimento de revisão da lei de edificações de forma a incorporar as determinações legais em um único instrumento, para facilitar a compreensão por todos os envolvidos no procedimento de licenciamento;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: RECOMENDAÇÕES

B) No processo de revisão da lei, estabelecer o foco na modernização dos instrumentos e na exclusão de itens desatualizados, incluindo itens em consonância com novas questões e boas práticas;

C) Ajustar e incrementar os dispositivos relacionados à acessibilidade, promovendo maior integração entre o texto da lei e a norma NBR 9.050;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: RECOMENDAÇÕES

D) Ajustar e incrementar os dispositivos relacionados à mobilidade urbana, incorporando normativas relacionadas à construção de sistemas de apoio aos modais de veículos não motorizados, especialmente na edificações de uso público (bicicletários, vestiários) e sistemas de promoção à fruição e conforto do pedestre nas edificações públicas e privadas;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: RECOMENDAÇÕES

E) Ajustar e incrementar os dispositivos relacionados à sustentabilidade urbana, incluindo novos itens ligados à gestão de águas pluviais, sistemas de reúso, telhados verdes e a agricultura urbana;

F) Ajustar e incrementar os dispositivos relacionados à eficiência energética, incluindo a possibilidade de adoção de soluções inovadoras;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: RECOMENDAÇÕES

G) Ajustar e incrementar os dispositivos relacionados à conservação das edificações, incluindo a questão da segurança e funcionamento, possibilitando a normatização de requisitos da autovistoria das edificações;

H) Ajustar e incrementar os dispositivos relacionados à adoção de novas tecnologias de gestão automatizada nas edificações, logradouros e espaços urbanos;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

A LEITURA TÉCNICA DA LEI DE EDIFICAÇÕES: RECOMENDAÇÕES

- I) Ajustar e otimizar os procedimentos e trâmites de análise e aprovação para o licenciamento urbanístico, em integração com os demais órgãos;**

- J) Prever a possibilidade de adoção de sistemas eletrônicos automatizados para otimização e maior transparência dos procedimentos de licenciamento urbanístico;**

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VOLTA REDONDA

FIM

**MUITO OBRIGADO
PELA SUA ATENÇÃO!**