



Princípios fundamentais como sugestões para o Código de Obras e Edificações de Petrópolis – RJ.

O Código de Obras e Edificações de Petrópolis (COEP) é um importante instrumento que regulamenta os processos de licenciamento e construção na cidade. Visando um futuro mais eficiente e facilitador, algumas sugestões são essenciais para aprimorar esse código e garantir um desenvolvimento urbano sustentável e harmonioso para o município.

A primeira sugestão é buscar constantemente a simplificação e agilidade nos processos de licenciamento. Isso pode ser alcançado através de uma revisão periódica do código, identificando áreas que possam ser desburocratizadas. É necessário encontrar maneiras de facilitar tanto para os cidadãos quanto para os técnicos envolvidos no licenciamento de edificações, promovendo um ambiente mais favorável ao crescimento da cidade.

Outro ponto importante é fortalecer a transparência e a participação pública no processo de licenciamento. Para isso, é recomendado incentivar a realização de consultas públicas e audiências, de forma a envolver os cidadãos e as partes interessadas na tomada de decisões relacionadas às edificações e ao urbanismo. Ao garantir a participação ativa da população, promove-se uma cidade mais democrática, onde as decisões são tomadas levando em consideração os interesses de todos.

Além disso, investir em tecnologia e informatização dos procedimentos é crucial para agilizar e tornar mais eficiente o processo de licenciamento. A implementação de sistemas eletrônicos de tramitação e análise de projetos pode reduzir ainda mais os prazos, garantindo maior eficiência no processo. A digitalização de documentos e a integração de bases de dados também facilitam o acesso à informação e permitem um acompanhamento transparente e eficaz por parte dos cidadãos e dos profissionais envolvidos.

Em suma, o futuro do Código de Obras e Edificações de Petrópolis é promissor. Com a adoção dessas sugestões, será possível criar um ambiente construtivo favorável ao desenvolvimento da cidade, garantindo padrões de qualidade, segurança e sustentabilidade nas edificações. Através do compromisso contínuo com a simplificação, transparência e uso de tecnologia, Petrópolis poderá ter uma moderna e eficiente, impulsionando o crescimento e o bem-estar de seus cidadãos.



PROPOSTAS:

DAS INSTÂNCIAS E PRAZOS PARA DESPACHO

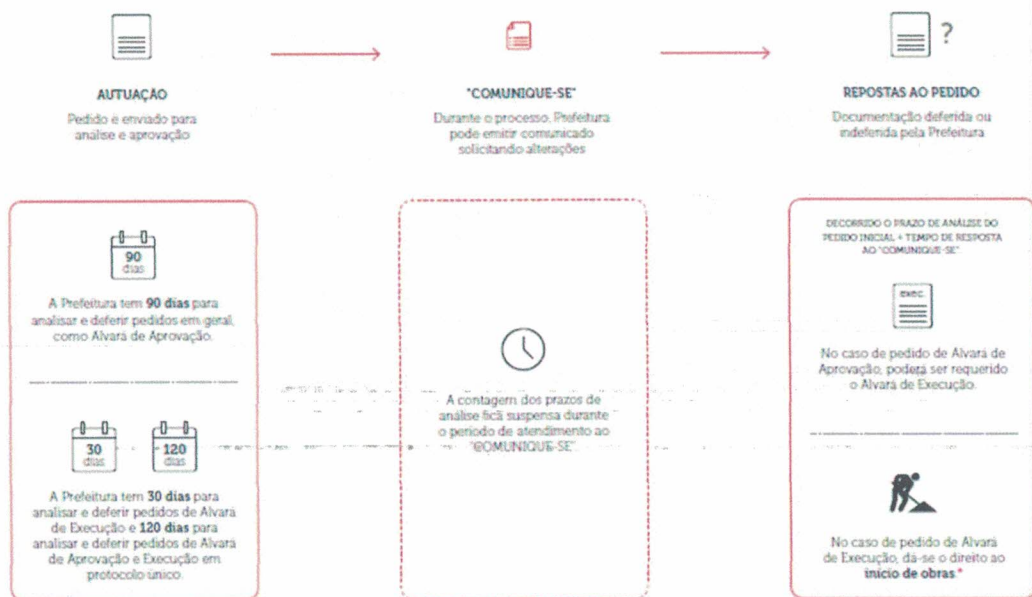
Ar. XX. O prazo para a decisão dos pedidos não pode exceder 90 (noventa) dias, inclusive quando se tratar de recurso.

§ 1º Prazos diferentes podem ser fixados por ato do Executivo, em função da complexidade da análise do pedido.

§ 2º O curso do prazo fixado no "caput" deste artigo fica suspenso durante a pendência do atendimento, pelo interessado, das exigências (feitas no lançamento do consulta fáci).

ANÁLISE DE PEDIDOS •

O prazo para a decisão dos pedidos em geral é de 90 dias, podendo ser fixados prazos diferentes por ato do Executivo em função da complexidade da análise do pedido. No caso de pedido de Alvará de Aprovação, decorrido esse período, poderá ser requerido o Alvará de Execução, que deverá ter decisão em 30 dias. Quando se tratar de pedido conjunto de Alvará de Aprovação e Execução, o prazo para decisão é de 120 dias.



* A obra poderá ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor o profissional responsável a adequação da obra as posturas municipais.



ACOMPANHAMENTO DOS PEDIDOS EM ANÁLISE

Com o número do processo é possível consultar o seu andamento, onde ele se encontra e todo o histórico. Disponível no consulta fácil (site da prefeitura para acompanhamento de processos)

Art. XX - Escoado o prazo para a decisão do processo de Alvará de Aprovação, o interessado pode requerer o Alvará de Execução.

§ 1º Decorridos 30 (trinta) dias contados da data do protocolo do pedido do Alvará de Execução, caso o processo não tenha sido indeferido, a obra pode ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos a adequação da obra às posturas municipais.

§ 2º Quando solicitado Alvará de Aprovação e de Execução em conjunto, o prazo para a decisão é de 120 (cento e vinte) dias.

§ 3º Nos casos de incidência de outorga onerosa, o início da obra fica condicionado à comprovação de seu pagamento.

Art. XX. O direito do início de obras se dará após 30 (trinta) dias do protocolo do pedido de Alvará de Execução ou 120 (cento e vinte) dias do protocolo do pedido de Alvará de Aprovação e Execução, exceto quando:

I - indeferido o pedido;

II - incidir outorga onerosa.

§ 1º A contagem dos prazos previstos no "caput" deste artigo fica suspensa durante transcurso do prazo de atendimento publicado no consulta fácil.

§ 2º Para os fins do "caput" deste artigo, será considerada início das obras qualquer intervenção para a execução das obras relacionadas no artigo 23 do COE.

§ 3º Será de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e profissionais habilitados a eventual necessidade de adequação da obra às posturas municipais.



PROPOSTAS DE RETIFICAÇÃO DO CÓDIGO DISCUTIDO

Art. 2º - As obras, instalações e edificações, sejam públicas, sejam privadas, deverão assegurar padrões eficientes de segurança e solidez, salubridade e saúde, conforto ambiental e desempenho energético, acessibilidade e livre trânsito de pessoas, preservação e uso sustentável dos recursos naturais, em cada caso: (A exigência de eficiência energética em leis de construção traz benefícios ao meio ambiente, mas pode resultar em custos iniciais elevados e inviabilidade financeira para os proprietários. Seria adequado rever essa exigência legal.)

III - Construção de muros divisórios que não necessitem elementos estruturais para sua estabilidade, excluídos muros nas testadas dos lotes que deverão respeitar as alturas respeitadas nesta Lei; (Os muros divisórios sem elementos estruturais podem parecer simples de construir, mas é necessário obter aprovação do projeto e licença de obra, pois esses muros desempenham um papel importante na definição da propriedade e na privacidade. Seguindo um projeto dentro das normas evita riscos como queda ou construção fora dos limites da propriedade. Resumindo, é preciso a aprovação do projeto e da licença para construir os muros de forma segura e correta, garantindo a integridade, delimitação adequada e proteção dos envolvidos).



Art. 26 - Serão dispensadas da exigência de apresentação de projeto, mas obrigadas à concessão de licença com responsável técnico, as seguintes obras:

I - Edificação destinada à habitação unifamiliar com área construída até 45m² (quarenta e cinco metros quadrados), em pavimento único, assentada sobre terreno que não exija corte e aterro para a implantação da obra e que dispense cálculo estrutural, não constituindo vila nem grupamento residencial; (A proposta de dispensar a apresentação de projeto para edificações unifamiliares de até 45m² em pavimento único, desde que cumpridos certos critérios, pode resultar na perda de benefícios oferecidos por um projeto arquitetônico adequado. Aqui estão algumas razões para refutar essa proposta:

- 1- Conforto ambiental: Um projeto arquitetônico bem elaborado considera aspectos como o conforto térmico, acústico e visual. Isso envolve a utilização de estratégias de isolamento térmico, ventilação adequada, iluminação natural e outros elementos que contribuem para a habitabilidade e bem-estar dos ocupantes. Dispensar o projeto pode comprometer a qualidade do ambiente interno.
- 2- Segurança estrutural: Embora a proposta mencione a dispensa de cálculo estrutural, é importante garantir a segurança da edificação. Uma estrutura inadequada pode ser vulnerável a danos causados por condições climáticas adversas, como ventos fortes e chuvas intensas. Uma avaliação estrutural é fundamental para garantir a estabilidade e resistência da construção.
- 3- Adequação às normas e regulamentos: Projetos arquitetônicos são elaborados levando em consideração as normas e regulamentos locais, que visam assegurar a segurança, saúde e acessibilidade dos ocupantes. Ao dispensar o projeto, há um risco de não cumprir essas exigências, o que pode resultar em problemas futuros ou problemas legais.
- 4- Valorização do imóvel: Um projeto arquitetônico bem desenvolvido pode contribuir para a valorização do imóvel a longo prazo. Considerações estéticas e funcionais adequadas podem atrair potenciais compradores ou locatários, além de conferir uma identidade única à edificação. Dispensar o projeto pode resultar em uma construção menos atrativa e com menor valor de mercado.

Portanto, é importante considerar os benefícios oferecidos por um projeto arquitetônico, mesmo para obras de pequeno porte, visando a qualidade, segurança e valorização).

Ativar o Windows

§ 1º - A dispensa de apresentação de projeto não exime os interessados de apresentarem, quando solicitados pelo órgão municipal competente, o seguinte:

- I - Soluções técnicas sob a forma de croquis ou memoriais descritivos e justificativos;
- II - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica da obra junto ao CREA/CAU;
- III - Cronogramas físicos de desenvolvimento das obras; (É impossível desenvolver um cronograma físico de obras sem um projeto completo porque o projeto fornece informações essenciais sobre requisitos, prazos, custos e etapas sequenciais do trabalho. Sem essas informações, não é possível).
- IV - Soluções de logística de movimentação de equipamentos e materiais;
- V - Outras exigências julgadas necessárias, desde que previstas em lei.



Art. 33 - Em caso de licenciamento as construções deverão estar em um único lote, prazo ou data de terras, caso não esteja, os mesmos deverão estar unificados. **TEXTO INCLUÍDO ILKA Melhorando o texto para melhor compreensão: (Art. 33 - No processo de licenciamento, é exigido que as construções estejam localizadas em um único lote, prazo ou área de terras. Caso não atendam a essa condição, será necessário realizar o remembramento dos mesmos, com o propósito de unificá-los em uma única propriedade).**

Art. 34 - Os projetos especiais, caracterizados na lei de uso parcelamento e ocupação do solo, os que exijam consulta prévia, obras que envolvam patrimônio histórico e cultural ou atividades relacionadas ao setor de educação, deverão ser submetidos à apreciação da COPERLUPOS - Comissão Permanente da Lei de Uso Parcelamento e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 35 - O órgão municipal competente, antes da aprovação do projeto e da expedição da licença, realizará vistoria no local da obra com o objetivo de viabilizar a análise e aprovação do projeto. **(para melhor detalhar poderia ser acrescentado o seguinte texto: realizará vistoria no local como objetivo de viabilizar a análise e aprovação do projeto, como uma etapa preliminar para garantir que o local e as condições sejam adequados para a realização da obra)**

Art. 36 - A licença para a execução da obra, Alvará de Construção, Alvará de Montagem, Desmontagem ou Alvará de Demolição, será emitida mediante projeto aprovado **(no artigo 25 parágrafo III diz que não há necessidade de projeto nem licença da obra para demolição em geral. Nesse caso há uma contradição)** e apresentação de profissional habilitado como responsável técnico pela execução desta, bem como mediante a efetuação do pagamento das taxas dos respectivos serviços.

II - Projetadas em terrenos limítrofes, acima ou abaixo, de escarpas, barrancos ou taludes em situação instável;

III - Coloque em risco a estabilidade de matações, blocos de rochas, logradouros ou construções eventualmente exigentes.

§ 1º - Nos terrenos em declive em relação à rua de testada, o nível de implantação da construção para cálculo de gabarito, será contado a partir do nível fixado para o pavimento de acesso. O espaço inferior onde incida a projeção da edificação poderá ser utilizado para construção de outros pavimentos, desde que respeitados os demais parâmetros de ocupação, e os afastamentos laterais e fundos deverão ser o dobro dos afastamentos previstos nesta lei. **NOVO TEXTO E INSERIR REPRESENTAÇÃO GRÁFICA**

(Esse parágrafo tem que ser discutido, não há sentido para uma construção que está abaixo do nível da rua ter o dobro do afastamento, ao meu ver deveria ser ao contrário, como é um semi subsolo, esse pavimento não causa impacto com relação a iluminação e ventilação ao vizinho, nesse caso, não se justifica o afastamento proposto).

Arq. e Urb. Ricardo Coura

Archsys Arquitetura e Engenharia
CNPJ: 43.542.741/0001-07

Petrópolis 17 de julho 2023