

Legislação para Aprovação de Projetos em Prefeituras



SUMÁRIO



Apresentação do curso

1. Etapas do processo

3

2. Divisão do gabinete e função de seus departamentos

5

6

3. Plano diretor

8

4. Lei de parcelamento e zoneamento

9

5. Código de obras

12

6. Modalidades de aprovação de projetos

14

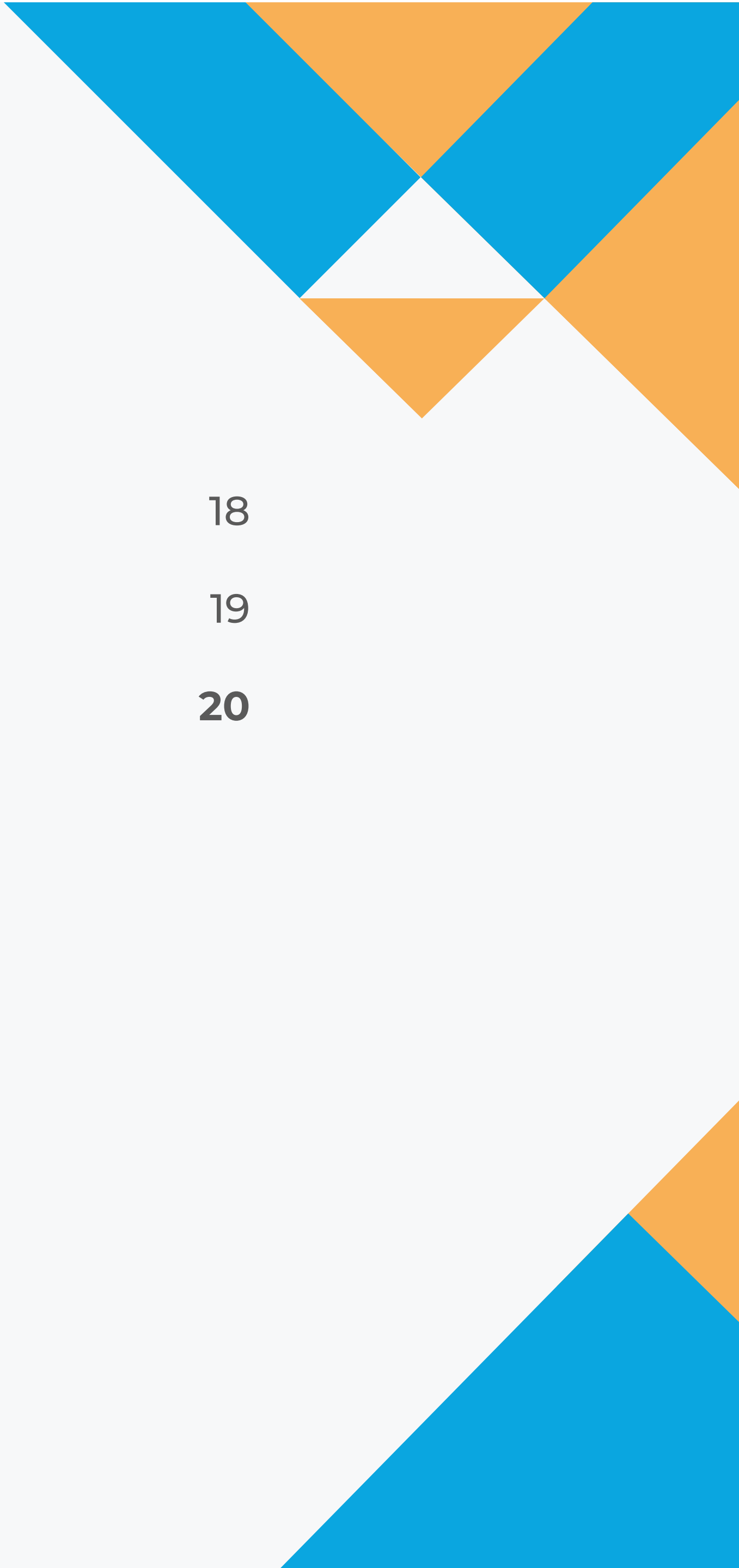
7. Aprovação física

15

SUMÁRIO



8. Aprovação Responsável Imediata (ARI)	18
9. Semurb On-Line	19
Conclusão	20



APRESENTAÇÃO DO CURSO

Neste curso do Sinduscon na Prática, você aprenderá sobre como submeter o seu projeto à aprovação das prefeituras.

Nosso curso é composto por 2 videoaulas, 1 e-book e 1 guia rápido na forma de infográfico. Caso opte pela obtenção do certificado, você deverá realizar uma avaliação a respeito do conteúdo estudado.

Na primeira parte do curso, você aprenderá como são divididos os setores que aprovam o projeto, o que é plano diretor e o código de obras.

Já na segunda parte do curso, você aprenderá

que existem 3 modalidades de aprovação de projeto: a ARI, o SEMURB on-line e a aprovação física.

Pronto para começar a estudar? Recomendamos, então, que siga as seguintes etapas:

- 1.** Acesse o curso on-line e assista a primeira videoaula;
- 2.** Revise o conteúdo da aula com a ajuda do e-book;
- 3.** Assista a segunda videoaula;
- 4.** Revise seu conteúdo com ajuda do e-book;

APRESENTAÇÃO DO CURSO

5. Responda a avaliação;

6. Baixe seu certificado.

Lembre-se que, além deste e-book, você poderá baixar também na página web do curso um guia rápido na forma de infográfico. Ele funcionará como material de consulta.

Boa sorte e conte conosco!

Etapas do processo

Antes de iniciar uma obra é necessário ter o projeto de construção em mãos. Além dos projetos executivos de obra desenvolvidos por profissionais habilitados, é preciso ter também a aprovação do município.

Os passos para conseguir essa aprovação podem variar de cidade para cidade, porém, traremos como exemplo de como funciona todo esse processo o município de Campinas. Todos os procedimentos de aprovação de projetos servem para fazer com que as obras sejam duradouras e atendam a critérios de desenvolvimento sustentável do município, com foco, também, em impactar de forma positiva a qualidade de vida dos munícipes.

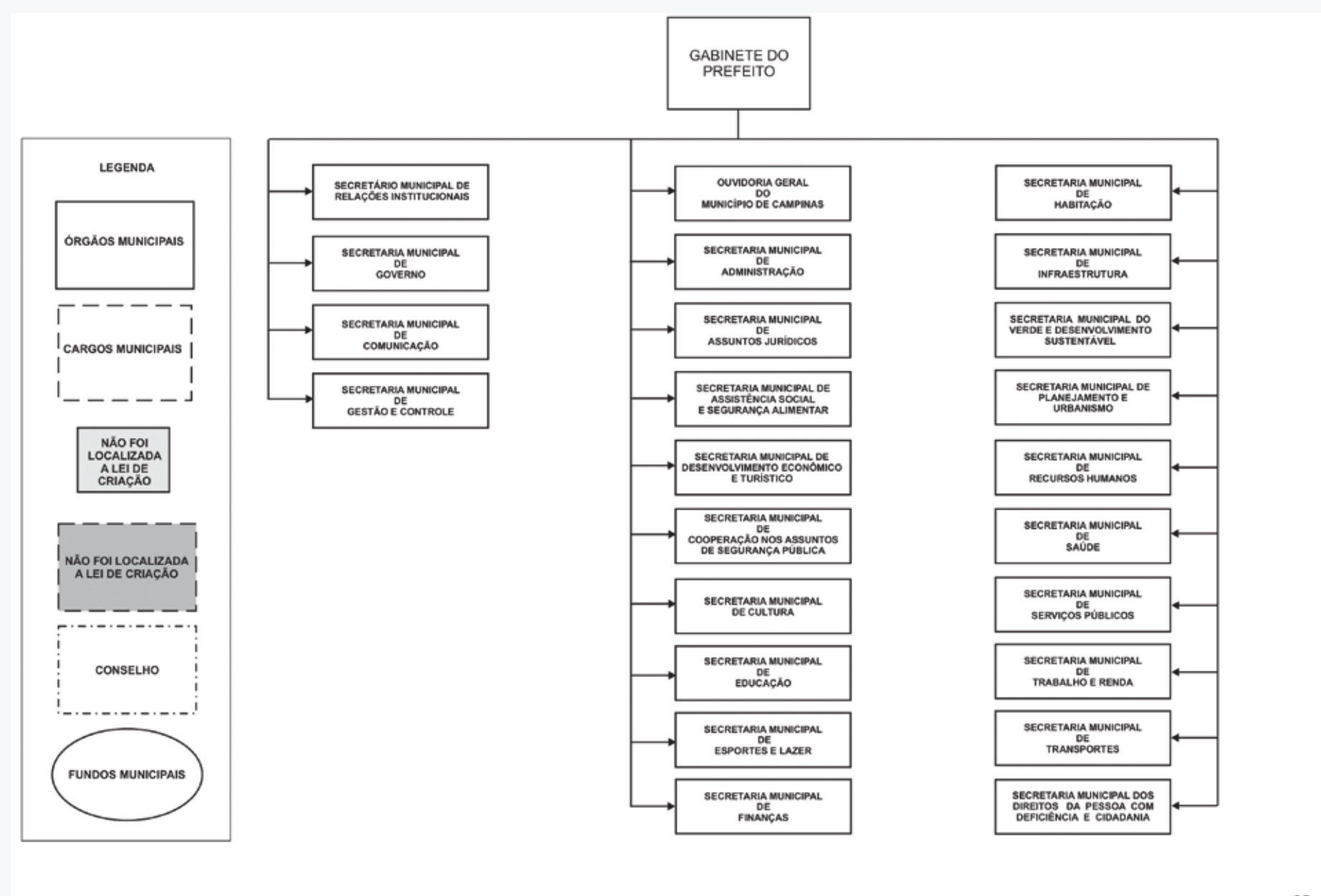
Divisão do gabinete e função de seus departamentos

Toda prefeitura é dividida em secretarias, e normalmente existe a secretaria municipal de urbanismo ou de obras.

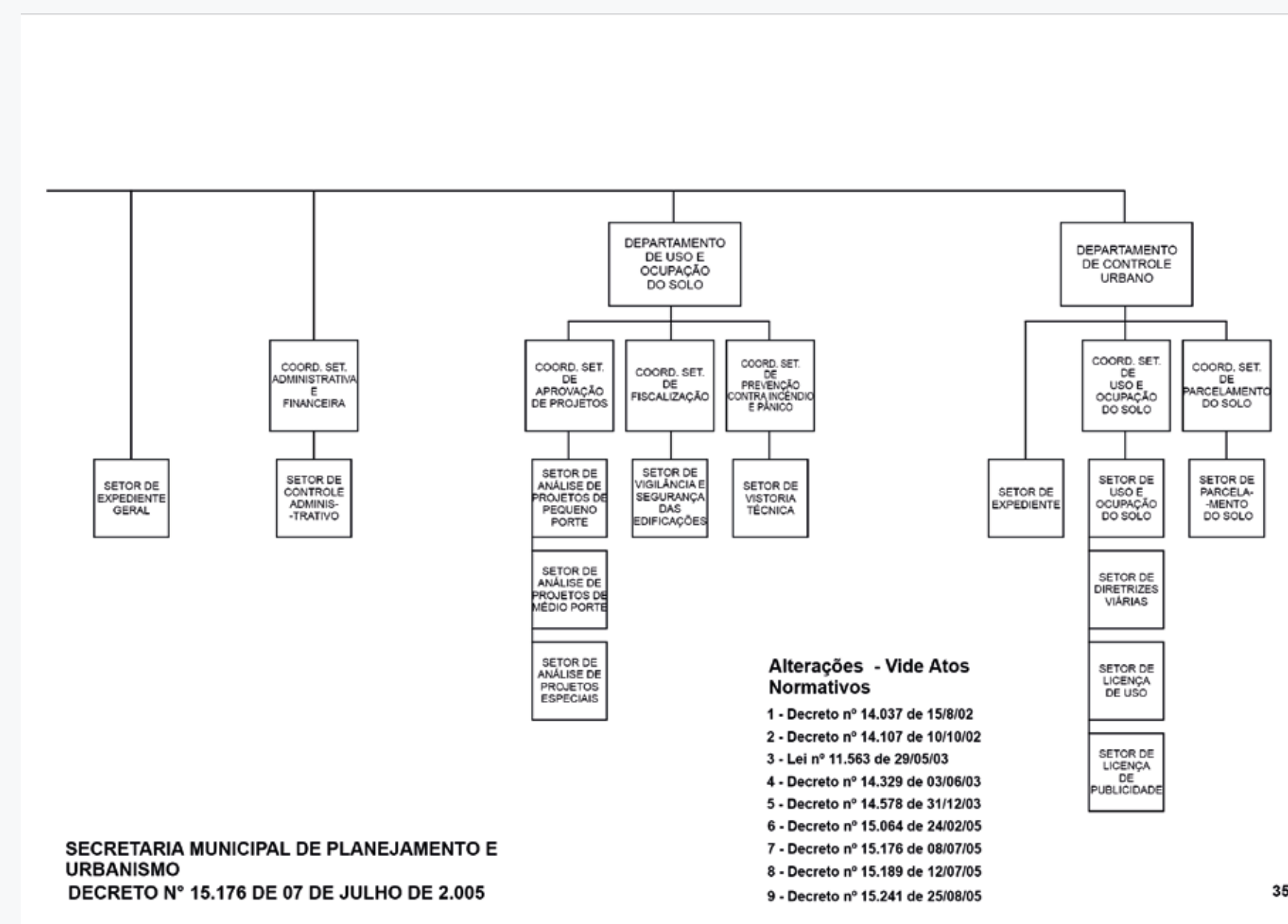
Dentro dessa secretaria também existem departamentos, que fazem a aprovação e controle de obras. Em Campinas, por exemplo, há o Departamento de Uso e Ocupação do Solo, também chamado de (DUOS).

No DUOS, existem várias coordenadorias, uma delas é responsável pela aprovação de projetos. É esta coordenadoria que tratará do seu projeto. Para entender melhor essa hierarquia, confira o organograma da prefeitura de Campinas.

Divisão do gabinete e função de seus departamentos



02



35

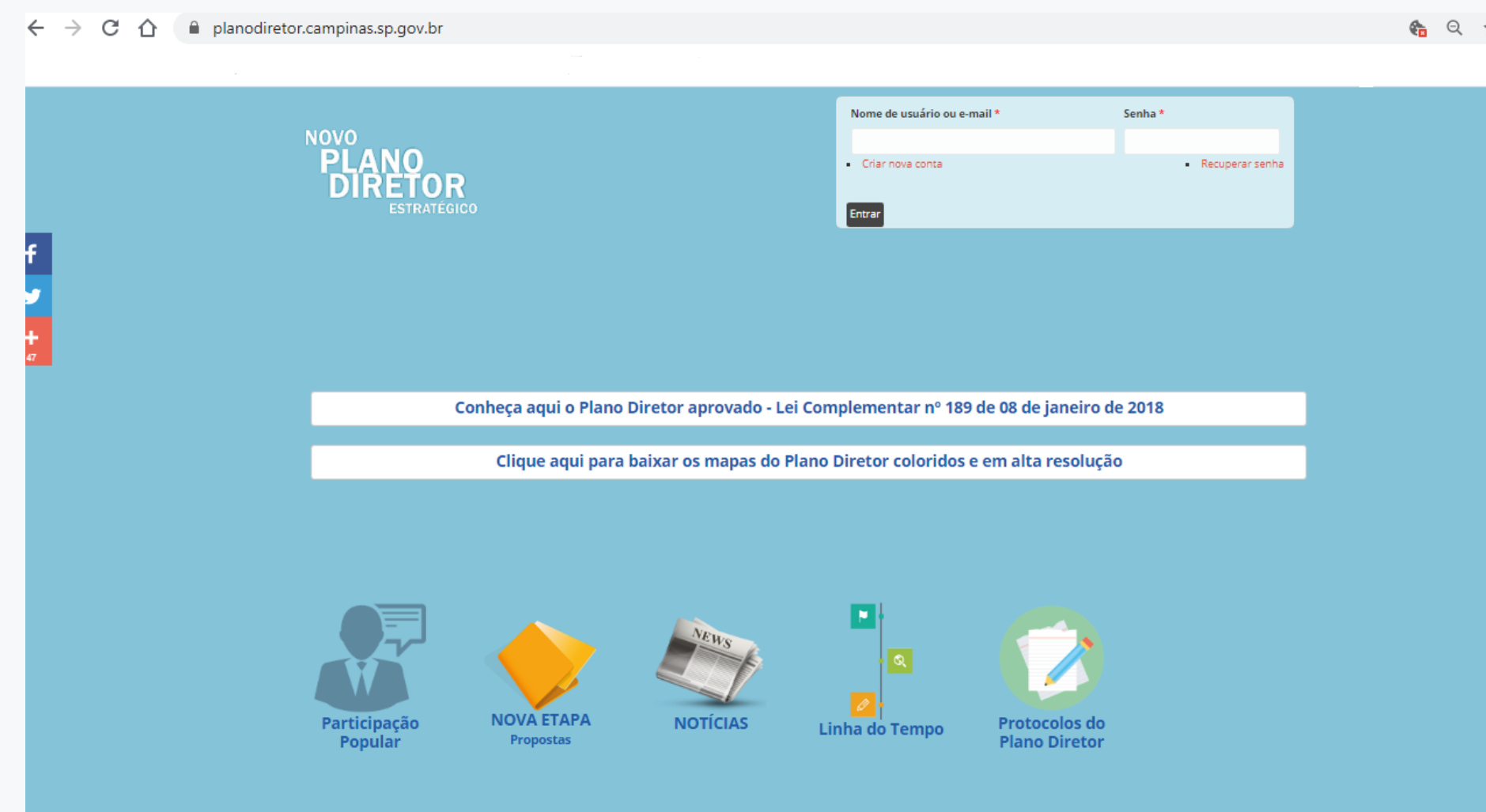
Vale lembrar que essa organização pode variar de acordo com cada município.

Plano diretor

O Departamento de Uso e Ocupação do Solo aprova os projetos de acordo com algumas leis estabelecidas para o setor. Parte dessas leis estão no plano diretor.

O plano diretor é um projeto de cidade no que tange aos seus aspectos físico-territoriais, elaborado pelo Poder Executivo Municipal, sob a responsabilidade técnica de um arquiteto urbanista com a participação de uma equipe interdisciplinar, em um processo de planejamento participativo.

A Constituição do Brasil estabelece no § 1º do artigo 182 que o plano diretor: é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana; deve ser aprovado pela Câmara Municipal e define as exigências fundamentais de ordenação da cidade que delineiam o cumprimento da função social da propriedade urbana.



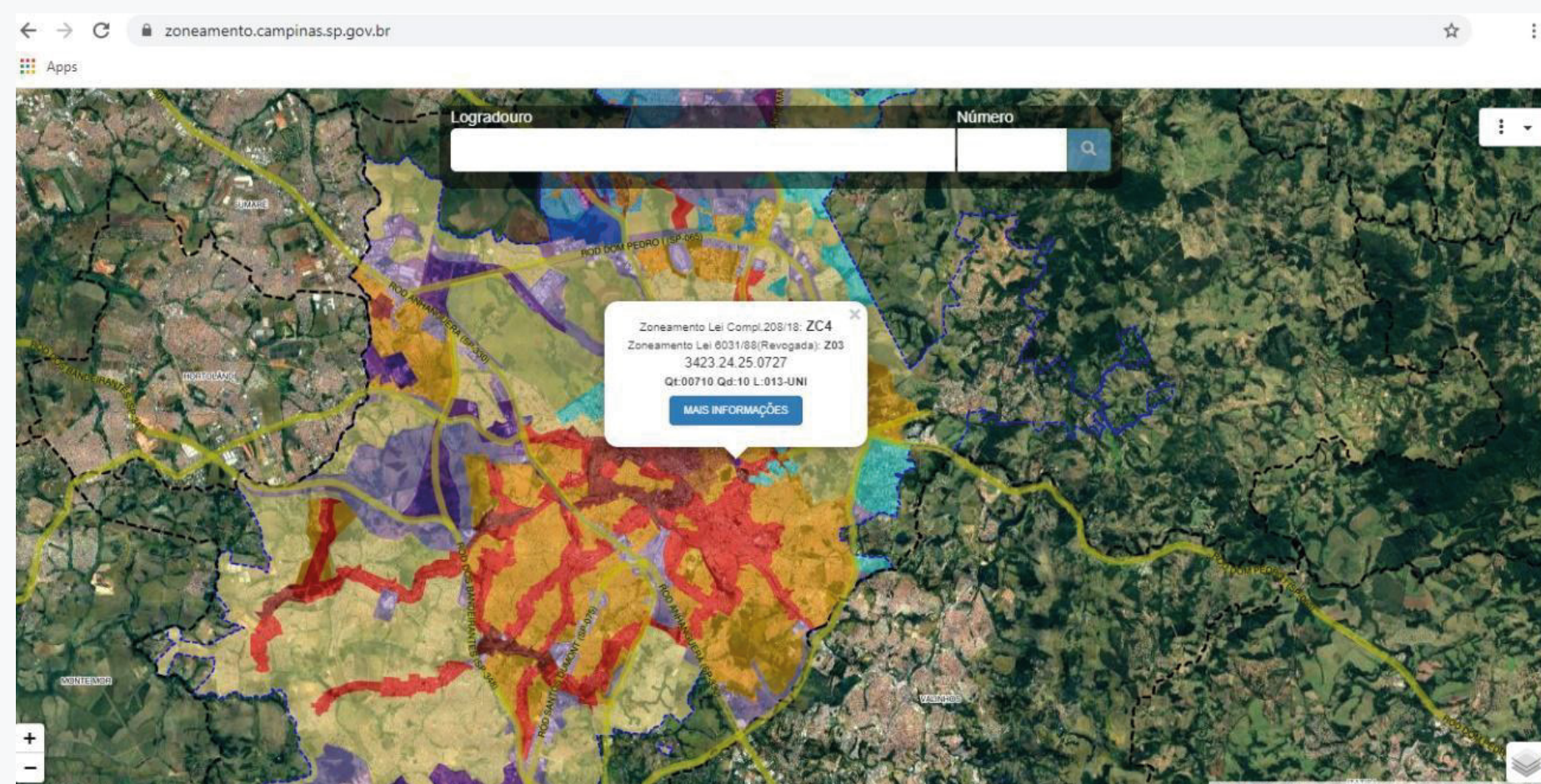
Lei de parcelamento e zoneamento

Além do plano diretor existe a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS) que contempla o zoneamento da cidade.

O zoneamento é um instrumento do plano diretor que divide a cidade em áreas sobre as quais incidem diferentes diretrizes para a construção. Essas diretrizes são criadas com base no tipo de estrutura a ser construída e na função (zonas comerciais, residenciais, industriais ou mistas).

Lei de parcelamento e zoneamento

Também são consideradas a taxa de ocupação (número de pavimentos que devem existir na área), gabarito (com relação ao tamanho das construções) e número de ocupantes que podem sair e entrar na área. Campinas possuiu o mapa de zoneamento online, uma inovação que permite aos interessados consultar a lei de zoneamento para qualquer endereço no município através do site zoneamento.campinas.sp.gov.br.



Lei de parcelamento e zoneamento

A Lei de Parcelamento, ocupação e uso do solo permite a cidade controlar a ocupação de solo. Uma cidade ter essa lei significa que ela possui uma forma de controlar a utilização do espaço e definir as atividades permitidas nela, devendo ocorrer sob intervenção do Município ou do Estado, que legalmente buscam o desenvolvimento integrado com a proteção ambiental.

Você pode entender mais do tema acessando o site do seu município.



The screenshot shows the website of the Prefeitura de Campinas. The page is titled "Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo" and features a banner with the text "AJUDE A PENSAR A CIDADE QUE QUEREMOS!" and "REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO". The banner includes an illustration of a city with buildings labeled "POSTO", "SHOPPING", "ESCOLA", and "HOSPITAL". Below the banner, there are three sections: "Processo Participativo - Fase Preliminar", "Fique por dentro", and "Fique informado!". The website header includes the Prefeitura de Campinas logo and navigation links: INÍCIO, CAMPINAS, ADMINISTRAÇÃO, DIÁRIO OFICIAL, TRANSPARÊNCIA, and SERVIÇOS ONLINE. A sidebar on the left lists various categories, with "Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo" highlighted.

Código de obras

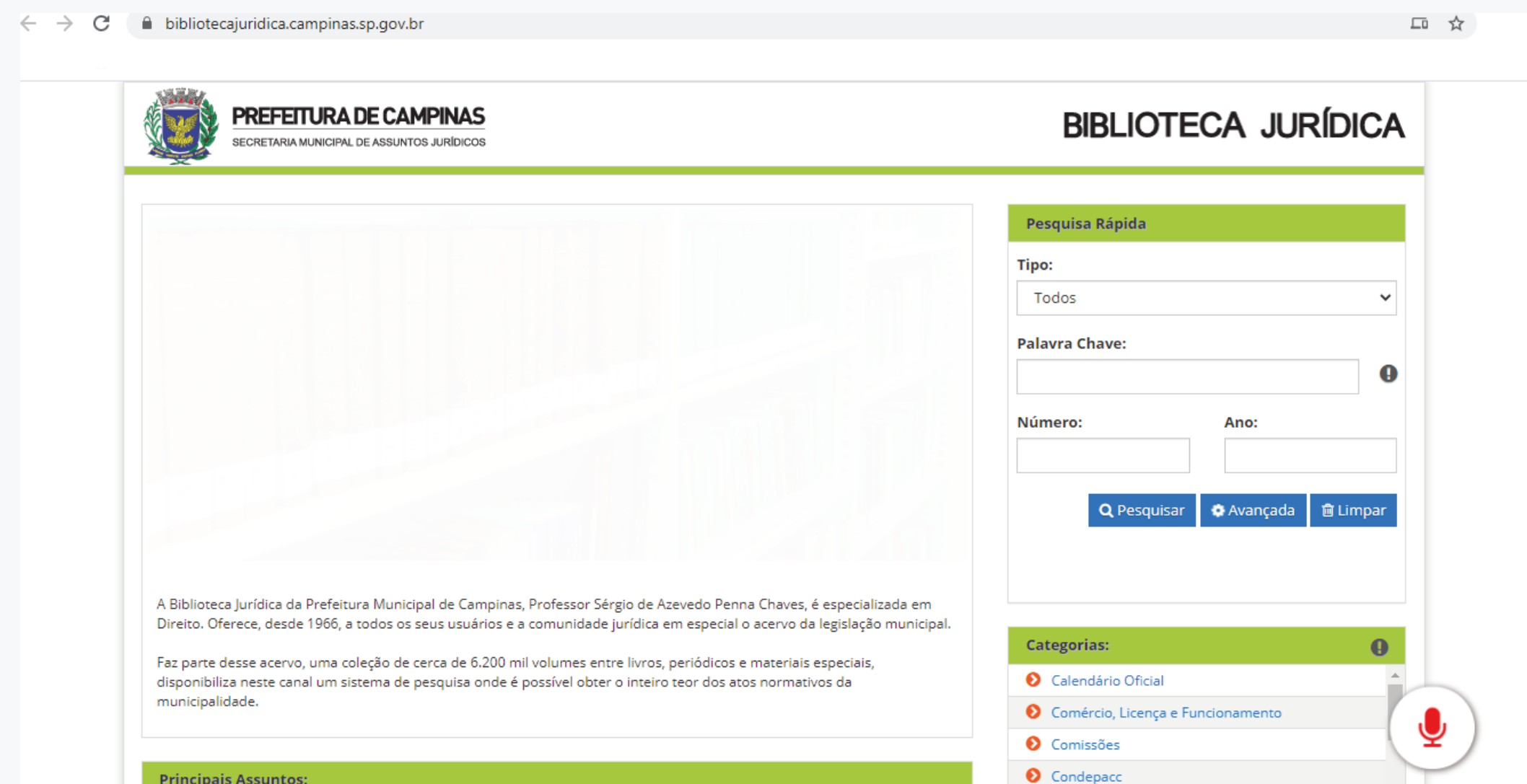
Há, ainda, o Código de Obras que é um conjunto de leis que permite a administração municipal controlar e fiscalizar o espaço construído e seu entorno. É ali que estão definidos os conceitos básicos que garantem as condições de uso, o conforto, segurança, conservação de energia, salubridade e acessibilidade, com o objetivo de permitir uma melhor qualidade de vida para as pessoas, seja na área urbana ou rural do município.

Vale lembrar que para questões de acessibilidade deve ser observada a NBR 9050 acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos que estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados quanto ao projeto, construção, instalação e adaptação do meio urbano e rural e de edificações às condições de acessibilidade.

The screenshot shows the website interface for the City of Campinas. The main content is the text of Lei Complementar Nº 9, de 23 de Dezembro de 2003, which is titled "DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE PROJETOS E EXECUÇÕES DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS." The text is organized into sections: "Capítulo I DOS OBJETIVOS", "SEÇÃO I DAS PRELIMINARES", and "SEÇÃO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS". A sidebar on the right lists several council members, including IVA VIANA, MAICON COELHO, JOVINO CARDOSO, ANDRÉ MEIRINHO, and SARGENTO JAMES. The website header includes the "Leis Municipais" logo and a navigation menu with options like "Serviços" and "Cidades".

Código de obras

No caso da cidade de Campinas você pode encontrar outras leis e normas acessando a biblioteca jurídica da prefeitura, por meio do site <https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/>. Lá você terá a opção de pesquisar em diversos departamentos, e os documentos são organizados por assunto, ano e palavras-chave. Há, ainda, pesquisa por voz.



Junto ao código de obras existem os decretos, que são os itens específicos de cada lei estabelecendo procedimentos quando necessário. Para que a construção seja aprovada pelo município é preciso atender a todos esses procedimentos e condições, submetendo seu projeto à aceitação do setor.

Modalidades de aprovação de projetos

Em Campinas, existem três modalidades de aprovação de projeto: a Aprovação Responsável Imediata (ARI), o SEMURB online e aprovação física.

Aprovação física

A maneira mais comum nos municípios é a aprovação física, onde os documentos são entregues pessoalmente no setor de aprovação de projetos da prefeitura. Normalmente exige-se um requerimento padrão do município onde se coloca detalhes como tipo de projeto, responsáveis técnicos e dados administrativos da obra que se deseja construir. Além disso, será necessário enviar as plantas do projeto.

Aprovação física

A ficha informativa cadastral ou diretriz, como também é conhecida, é o documento fornecido pelo município que contém informações sobre o imóvel ou terreno que são importantes para o desenvolvimento do projeto e até para aquisição do mesmo, uma vez que informa o zoneamento, as restrições quanto a premissas ambientais e de tombamento, legislação aeronáutica e condições de infra-estrutura do local.

No caso de Campinas você pode solicitar a ficha online através do site http://requerimentos-seplama.campinas.sp.gov.br/formulario_didc.php. Para isso, irá precisar do código cartográfico do imóvel encontrado no carnê de IPTU do município.

O projeto ao ser apresentado, deve atender ao modelo padrão do município, modelo este que indica as informações necessárias a serem apresentadas e os detalhes da formatação do desenho, como a escala em que deve ser apresentado, por exemplo.

Aprovação física

As principais informações solicitadas pelos municípios que devem ser apresentadas em projeto são o tipo de ocupação, sua localização e zoneamento, o número de ambientes e unidades, os desenhos em planta dos pavimentos, cortes transversais e longitudinais, cortes esquemáticos, situação do imóvel em relação ao quarteirão que se encontra, quadro de áreas e informações sobre o proprietário e o responsável pelo projeto e o responsável pela construção.

Deve ser apresentada a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) tanto para elaboração do projeto quanto para a execução da obra. É importante lembrar que os profissionais envolvidos devem estar devidamente cadastrados junto ao município para que possam submeter projetos para análise.

Outro arquivo importante é o Memorial de cálculo das áreas, um documento que especifica informações sobre as áreas do projeto como as áreas dos contornos do pavimento e os vazios e as áreas computáveis (áreas totais descontadas de elementos que não são considerados no cálculo de área pela prefeitura).

Aprovação física

De acordo com a Lei Municipal 14.949 de 18 de dezembro de 2014, Proprietário e Responsável Técnico devem apresentar uma declaração na qual se comprometem a fazer o uso de madeira com Documento de Origem Florestal (DOF), no caso de uso de produtos ou subprodutos de madeira de origem nativa, sob pena do projeto não ser aprovado e o 'Habite-se' (Certificado de Conclusão de Obras) não ser emitido.

Outro documento importante é a Declaração de Movimentação de Terra, onde o profissional responsável deve apresentar os volumes de corte e aterro necessários para a execução da obra. Dependendo dos volumes de movimentação de terra o projeto pode ser submetido a análises ambientais pelos municípios de acordo com a legislação vigente.

Dependendo do tipo de obra a ser executada e de sua localização, o município pode solicitar documentos complementares como estudos de impacto de vizinhança, estudos de impacto no trânsito local entre outros.

A partir da entrega destes documentos é possível acompanhar o processo por meio do número de protocolo. O projeto poderá ser aprovado ou podem ser pedidas correções, informações e documentos adicionais.

Aprovação Responsável Imediata (ARI)

A Aprovação Responsável Imediata (ARI) é um procedimento excepcional que exige dos profissionais responsáveis completo conhecimento das leis e normas vigentes. Nele o autor do projeto, o responsável técnico da obra e o proprietário terão total responsabilidade pelo cumprimento da legislação edílica vigente e da documentação.

Essa modalidade de aprovação se aplica, apenas, a alguns tipos de obras. Depois da apresentação dos documentos, será emitido no prazo de três dias o alvará de execução.

A assinatura do servidor certifica que a documentação foi apresentada de acordo com a Lei Complementar 110/2015 e não implica na aprovação das informações contidas em planta e documentos. Essas informações serão objeto de verificação quando houver a solicitação do habite-se após a conclusão da obra. Daí a importância de que não haja erros no projeto, pois o não atendimento às leis pode gerar multas e até a necessidade de demolição dependendo do caso.

Semurb On-Line

Trata-se do sistema de aprovação de projetos via web da prefeitura de Campinas. Outras localidades também possuem essa tecnologia. Verifique se é o caso da sua cidade.

Essa modernização tem como objetivos mais transparência e agilidade na análise e na aprovação dos projetos de obras particulares; economia de papel, tinta e energia elétrica gerando sustentabilidade ambiental; redução de custos operacionais e redução do número de deslocamentos à prefeitura, além do conforto para realizar, praticamente, todas as operações referentes ao processo a partir de seu escritório ou residência.

O serviço está disponível para as novas construções unifamiliares, ampliação para essas duas tipologias, demolição parcial, demolição total, reforma com demolição parcial e pequena reforma para todos os tipos desses quatro itens.

Conclusão

Agora, conhecendo as possíveis formas de se aprovar um projeto na prefeitura, basta escolher qual se adapta melhor à situação da sua obra e seguir todos esses passos. Lembre-se de que antes de iniciar a obra é importante ter o alvará de construção, um documento obtido após a aprovação do projeto.

Seguindo toda a trilha de aprendizado, você terá concluído, então, este curso e estará apto para responder o questionário e emitir seu certificado.

Não se esqueça, também, que, além deste e-book, você tem à disposição na página web do curso um guia rápido na forma de infográfico. Ele funcionará como material de consulta.

Boa sorte!



SindusCon SP
na prática