

Fique por dentro da legislação

No site do Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada (Ceci) — www.ceci-br.org —, você encontra as legislações federal e municipal de proteção do Sítio Histórico de Olinda. Você também pode ter acesso a essas leis na Superintendência do Iphan em Pernambuco e na Secretaria de Patrimônio e Cultura (Sepac/PMO).

Consulte o manual **Conservar: Olinda Boas Práticas no Casario** e se torne um defensor do patrimônio cultural de sua cidade!

Legislação Federal

- Decreto-lei nº 25/37 – É a mais antiga lei federal de proteção ao patrimônio histórico, artístico, urbanístico e arquitetônico; ele organiza a proteção do patrimônio e define normas e efeitos do tombamento.
- Rerratificação da Notificação Federal nº 1.155/79, aprovada em 1985 – Define o zoneamento e a setorização do Sítio Histórico de Olinda segundo a cronologia das edificações e estabelece índices urbanísticos (taxa de ocupação, gabarito, solo natural, vegetação) e critérios de intervenção arquitetônica no casario do Sítio Histórico de Olinda.
- Lei nº 9.605/98 – Lei de Crimes Ambientais, também conhecida por Lei da Natureza. Define normas para a proteção do patrimônio cultural e o ordenamento urbano. Ela visa assegurar o respeito ao valor artístico, ambiental, paisagístico e cultural e estabelece punições para os infratores da lei, tais como pena de reclusão ou multa.

Legislação Municipal

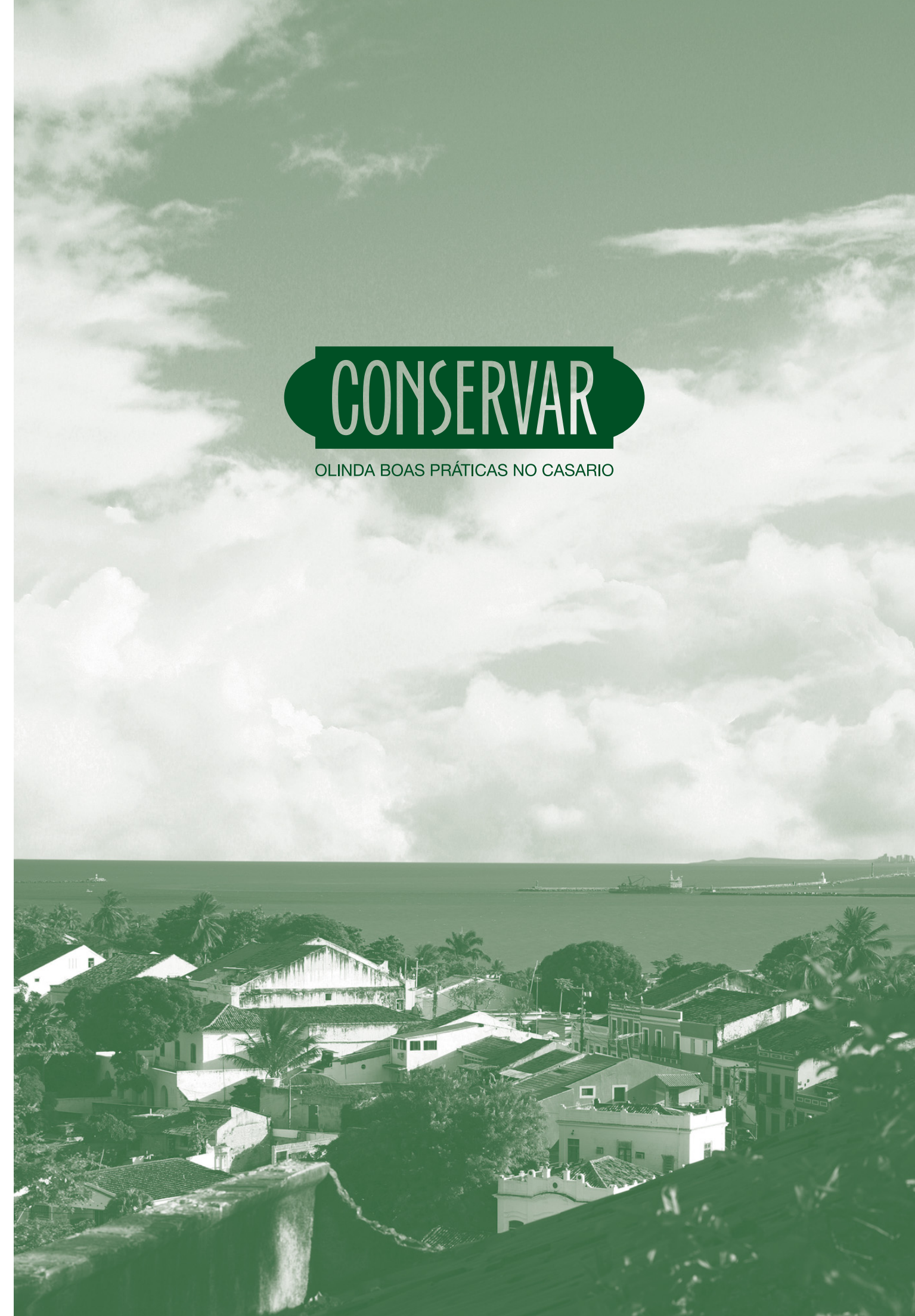
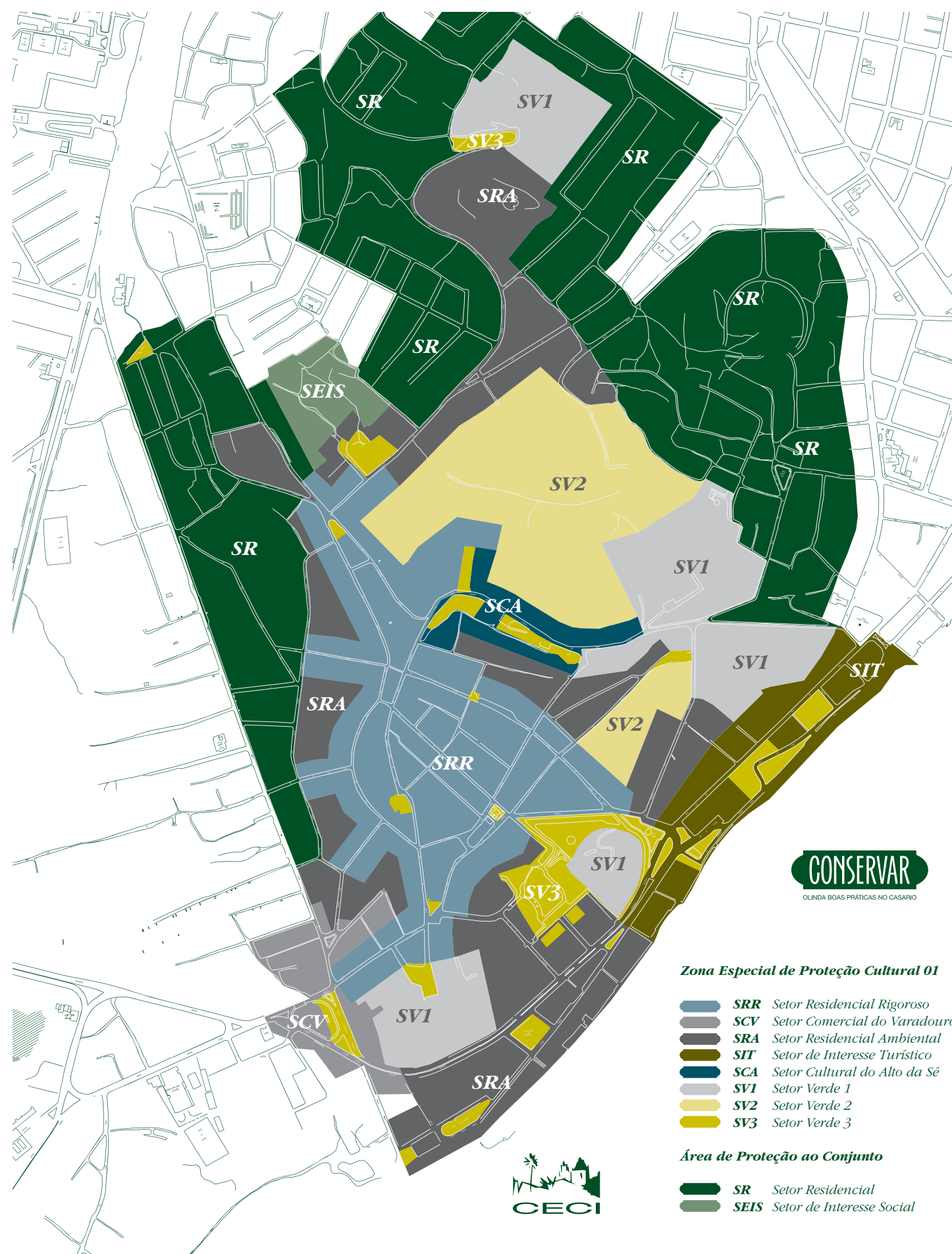
Embora as leis estejam aqui relacionadas em ordem cronológica em relação ao Planejamento Urbanístico Municipal, é importante frisar que a Lei nº 4.849/92 é a mais importante e responsável pela manutenção das características físicas e culturais do Sítio Histórico de Olinda.

- Lei nº 4.849/92 – Legislação Urbanística para os sítios históricos. Institui o Sítio Histórico de Olinda como Zona Especial de Proteção Cultural e Paisagística 1 (ZEPC 1), visando à preservação e proteção dos bens naturais, arquitetônicos e urbanísticos, além da melhoria da qualidade de vida dos moradores. É considerada o instrumento legal mais importante por definir normas e índices urbanísticos, regulamentar os usos permitidos e não permitidos, assim como as atividades permitidas em cada setor do Sítio Histórico de Olinda.
- Lei Municipal Complementar nº 013/2002 – Código de Obras e Edificações do Município de Olinda. Estabelece as normas para elaboração de projetos e execução de obras e instalações em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais.
- Lei Municipal nº 5.387/2003 – Incide sobre a definição de gabarito permitido no Setor Residencial da Zona Especial de Proteção Cultural e Paisagística 1 (ZEPC 1), alterando o artigo 28 da Lei nº 4.849/92.
- Lei complementar nº 026/2004 – Plano Diretor do Município de Olinda. O Plano Diretor é um instrumento que orienta a atuação da administração pública e da iniciativa privada, de forma a assegurar o desenvolvimento ordenado das funções sociais da cidade e da propriedade.
- Lei Municipal nº 5.631/2008 – Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de Olinda (Luopas). Detalha parâmetros para a ocupação e o ordenamento dos usos do solo definidos pelo Plano Diretor de Olinda e estabelece normas para infraestrutura; urbanização; reurbanização; construção; reconstrução; reforma e ampliação de edificações; instalação de usos e atividades; aprovação de projetos; concessão de licenças de construção, de alvarás de localização e de funcionamento, de Habite-se, de Aceite-se; parcelamento do solo; e certidões.

Observação:

O conhecimento e a adequação a essas leis de proteção não excluem as possibilidades de ocorrerem atualizações futuras nas legislações que incidem sobre o Sítio Histórico de Olinda.

Polígono de Tombamento do Sítio Histórico de Olinda e Setorização – ZEPC 1 ZONEAMENTO



Boas Práticas no Casario: Olinda aguarda seus passos

Este encarte sintetiza o manual *Conservar:*

Olinda Boas Práticas no Casario, produzido

pelo Centro de Estudos Avançados da

Conservação Integrada (Ceci).

Seu conteúdo tenta responder, de

forma direta e simples, a uma pergunta

fundamental: como agir conforme a lei no

caso de intervenções arquitetônicas no

casario do Sítio Histórico de Olinda?

Primeiros passos

Todos os projetos relacionados à intervenção arquitetônica no casario do Sítio Histórico de Olinda devem ser encaminhados à Prefeitura Municipal para serem analisados e aprovados antes da execução das obras.

A Diretoria de Controle Urbano (DCU), Departamento ou Divisão, analisa o projeto arquitetônico que será realizado no imóvel, observando se sua proposta é compatível com as legislações gerais em vigor.

Havendo necessidade, a Prefeitura encaminha seu projeto para órgãos como o Conselho de Preservação dos Sítios Históricos de Olinda e/ou o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan). Esse encaminhamento é realizado pela Secretaria de Patrimônio e Cultura, que recebe o projeto da DCU e analisa qual é o procedimento mais adequado.

Saiba que a legislação federal possui caráter preventivo e estabelece normas urbanísticas e arquitetônicas que devem direcionar os projetos no casario tombado. Já a legislação municipal possui um maior nível de detalhamento por setores e regulamenta também as normas de uso e ocupação do solo. Portanto, lembre-se de que seu projeto deve ser aprovado nos âmbitos federal e municipal. Também é muito importante saber que as instituições possuem competência para adotar ações de caráter punitivo a quem fizer obras irregulares.

Detalhamento dos passos para aprovar um projeto de intervenção arquitetônica

Como cada serviço tem sua própria singularidade, pois atende às necessidades de cada morador ou usuário, seu caso pode se enquadrar nas seguintes situações:

1. Consulta prévia.
2. Análise preliminar.
3. Pequenos serviços.
4. Projeto de intervenção arquitetônica.
5. Licença de legalização de imóvel irregular.

É importante ressaltar que, para realizar qualquer um desses serviços, você deverá preencher, na DCU, uma ficha indicando o serviço que deseja realizar. Essa ficha gera um número, que corresponde à identificação do seu processo, e origina a elaboração de um parecer técnico sobre o projeto.

1. Consulta prévia

Para saber as normas e restrições técnicas às quais o seu imóvel deve obedecer, você deve comparecer à DCU com um pedido de informação sobre o setor em que seu imóvel está situado, os índices urbanísticos permitidos para o setor, os respectivos parâmetros de intervenção presentes nos artigos das leis e os usos permitidos. Para receber essas informações, basta você solicitar uma Certidão de Informações, na qual deverão ser descritas, em ficha-padrão, as informações desejadas.

Documentação Exigida

- Cópia do RG, do CPF e do comprovante de residência do proprietário.
- Cópia do IPTU do imóvel e endereço do mesmo.

2. Análise preliminar

Essa análise consiste em apresentar à DCU uma proposta de intervenção no imóvel em caráter de estudo preliminar. Dependendo do parecer técnico, você pode ter condições de desenvolver seu projeto (conservação, reforma ou restauração) e receber aprovação técnica.

Documentação Exigida

- Cópia do RG, do CPF e do comprovante de residência do proprietário.
- Cópia do IPTU do imóvel e endereço do mesmo.
- Um jogo de plantas do levantamento da situação atual e do estudo preliminar contendo: planta de situação, planta de locação e cobertura com indicação da área de solo virgem e da vegetação existente no terreno, plantas baixas, cortes e fachadas. Nesse caso, o estudo preliminar pode ser esquemático.

3. Pequenos serviços

São intervenções destinadas exclusivamente à manutenção e conservação do imóvel, sem que isso pressuponha alteração das características da tipologia tampouco dos materiais construtivos da edificação. Diz respeito a serviços de manutenção e limpeza em geral, tais como: recuperação de esquadrias, pintura de fachada, troca de peças sanitárias, de pisos e de revestimentos em geral e revisão das redes elétrica e hidráulica. Incluem também os *Serviços Emergenciais*, que são relativos à recuperação de cobertura ou à conservação estrutural. Qualquer pequeno serviço que signifique alteração das características tipológicas ou dos materiais construtivos da edificação deve ser acompanhado de projeto e encaminhado à DCU com o requerimento de projeto de intervenção arquitetônica, para análise.

Documentação Exigida

- Descrição dos serviços a serem executados e, quando for o caso, representação gráfica do serviço, com especificações técnicas a serem informadas em ficha-padrão.
- Em casos de *Serviços Emergenciais*, é solicitada a planta baixa atual do imóvel com indicação do serviço a ser realizado e do local, com a descrição dos procedimentos técnicos a serem adotados, além de possíveis detalhamentos. Esse material deve vir acompanhado de laudo técnico com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e CIM do responsável técnico.
- Cópia do RG, do CPF e do comprovante de residência do proprietário e do responsável técnico.
- Cópia da Escritura registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis.
- Cópia do IPTU do imóvel.

4. Projeto de intervenção arquitetônica

Contempla os casos de novas construções ou de serviços de conservação, reforma ou restauração no imóvel. Seu projeto de intervenção arquitetônica deve ser encaminhado para a DCU.

Documentação Exigida

- Memorial Justificativo contendo a descrição e a argumentação relativas à intervenção arquitetônica adotada e as possíveis pesquisas complementares: histórica, iconográfica, arqueológica.
- Um jogo de plantas do levantamento arquitetônico do imóvel com a situação atual e três jogos de plantas do projeto com indicação de demolições e a proposta, abrangendo: planta de situação, planta de locação e cobertura com indicação da área de solo virgem e da vegetação existente no terreno, plantas baixas, cortes e fachadas. O projeto deve conter a assinatura do proprietário, com o número da identidade, e do responsável técnico, com o número do registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (Crea).
- Documentos gerais: Título da propriedade registrado em Cartório de Imóvel; cópia do comprovante de pagamento de Imposto Sobre Serviço (ISS) do ano em exercício e da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/Crea) do responsável técnico; também cópias da identidade, do CPF e do comprovante de residência do proprietário e do responsável técnico.

5. Licença de legalização de imóvel irregular

Para legalizar intervenções arquitetônicas já executadas, mas de modo irregular, é necessário que você apresente o projeto de legalização na DCU para análise e aprovação. Isso pode ocorrer de duas maneiras: 1) Espontaneamente, isto é, por iniciativa do proprietário; 2) Compulsoriamente, ou seja, para atender a notificações de instituições ou sentenças judiciais.

Em todos os casos de legalização de imóvel, o processo apenas é concluído quando, além da aprovação do projeto de intervenção arquitetônica, a obra é realizada segundo o projeto aprovado, e você recebe da Prefeitura o documento de Aceite-se ou Habite-se.

Documentação Exigida

- Memorial Justificativo contendo a descrição e a argumentação relativas à intervenção arquitetônica adotada e as possíveis pesquisas complementares: histórica, iconográfica, arqueológica.
- Um jogo de plantas do levantamento arquitetônico do imóvel com a situação atual e três jogos de plantas do projeto com indicação de demolições e a proposta, abrangendo: planta de situação, planta de locação e cobertura com indicação da área de solo virgem e da vegetação existente no terreno, plantas baixas, cortes e fachadas. O projeto deve conter a assinatura do proprietário, com o número da identidade, e do responsável técnico, com o número do registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (Crea).
- Documentos gerais: Título da propriedade registrado em Cartório de Imóvel; cópia do IPTU; cópias do comprovante de pagamento, do ano em exercício, do Imposto Sobre Serviço (ISS) e da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/Crea) do responsável técnico; também cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica do Laudo de Vistoria registrado no Crea; e, por fim, as cópias da identidade, do CPF e do comprovante de residência do proprietário e do responsável técnico. Para a finalização do processo, após a aprovação da Prefeitura de Olinda e do Iphan, o proprietário deve apresentar a aprovação da Companhia Pernambucana de Recursos Hídricos (CPRH-PE) ou carta da Companhia Pernambucana de Saneamento (Compesa). Em caso de uso não residencial e de imóveis multifamiliares, é preciso, ainda, a cópia da licença do Corpo de Bombeiros.

