



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

PERNAMBUCO

## LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA PARA OS SÍTIOS HISTÓRICOS

### EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

#### CAPÍTULO I

##### INTRODUÇÃO

A necessidade de ordenamento dos espaços urbanos, nasceu do crescimento acelerado das cidades que acarretou uma queda na qualidade de vida das populações.

É papel da Legislação Urbanística, a definição de parâmetros que ordenam e direcionam o crescimento das cidades de forma a minimizar os efeitos negativos da urbanização intensiva, contribuindo para a garantia da qualidade de vida da população.

A Legislação Urbanística propicia ao poder público e à comunidade, mecanismos de controle das intervenções públicas e privadas, conciliando-as com o interesse comum e as funções sociais da cidade, mediante:

- definição dos espaços urbanos para as atividades econômicas e sociais;
- preservação e controle do meio ambiente;
- preservação dos elementos naturais da paisagem urbana e dos sítios de valor histórico cultural;
- controle do crescimento urbano e das densidades demográficas, através de padrões de ocupação;
- estímulo e controle da localização e dimensionamento dos usos e atividades urbanas;
- definição e hierarquização do Sistema Viário Municipal e Metropolitano;
- melhoramento e elevação das condições naturais e do potencial sócio-econômico da cidade.

#### CAPÍTULO II

##### DO MUNICÍPIO DE OLINDA

A situação urbana de Olinda, é hoje o reflexo das transformações sociais, políticas e econômicas que a cidade acumulou ao longo de sua história, conhecendo períodos de crescimento e estagnação, de centro político e econômico e de simples cidade residencial.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

Com uma área de 29 Km<sup>2</sup>, uma das mais altas densidades demográficas do país, e mais de 50% da população carente, Olinda sofreu a partir do processo de metropolização e conurbação com Recife, um transbordamento da população desta sobre o seu território, assumindo na década de quarenta a função de "Cidade Dormitório do Recife". Na década de 60, Olinda praticamente dobra sua população, período em que são construídos vários conjuntos da COHAB/BNH, carreando para o município não só a população do Recife como também de toda a Área Metropolitana.

Pela própria exiguidade de território e pela vizinhança com Recife e Paulista, municípios que apresentam condições para a expansão de distritos industriais, e além de fatores decorrentes de sua situação sócio-econômica, Olinda ressentiu-se pela ausência de atividades produtivas oriundas do setor secundário.

A partir dos anos 70, inicia-se um novo processo de resgate ou redescobrimto do prestígio da cidade, desta feita, como "Polo do Turismo e Lazer da Região Metropolitana do Recife".

Reconhecida sua vocação como Polo de Lazer e Turismo da RMR, identificada e justificada no PDLI (Plano de Desenvolvimento Local Integrado do Município de Olinda - 1973), enfatizada na atual administração, o fortalecimento dessas atividades passa a se constituir em diretriz para o seu desenvolvimento.

Dentro dessa perspectiva, o Sítio Histórico desempenha função primordial, com a riqueza de seu acervo arquitetônico, histórico e urbanístico, de interesse nacional, consagrado na sua elevação à Cidade Monumento Nacional em 1980 e Internacional, quando em 1982, recebe oficialmente o título de Patrimônio Natural e Cultural da Humanidade.

"Olinda, ao te inscrever na Lista de Patrimônio Natural e Cultural da Humanidade, a comunidade internacional reconhece a tua maravilhosa arquitetura, teu espaço natural de cidade amada por tua história e admirada por tua beleza" — palavras de Amadou Mathar M'Bow, Diretor Geral da UNESCO.

### CAPÍTULO III

#### DO SÍTIO HISTÓRICO DE OLINDA

O Sítio Histórico de Olinda e sua vizinhança imediata, ocupando uma área de aproximadamente 1,2 Km<sup>2</sup>, conserva até hoje o seu traçado original, obedecendo a critérios urbanos medievais e contendo um rico acervo de bens culturais móveis e imóveis.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

Nos últimos anos, intensifica-se o interesse da população da área metropolitana por Olinda, como local favorável às atividades de lazer, sobretudo no Sítio Histórico e na orla marítima. Este fato contribuiu para o aumento progressivo da circulação de veículos nas ruas estreitas e ladeiras e a multiplicação de forma indiscriminada de estabelecimentos de comércio e serviços, com sobrecarga da infra-estrutura local e problemas de coleta de lixo e saneamento, agravando a poluição ambiental. Como consequência de todo esse processo, a especulação imobiliária vem causando a expulsão da população de renda mais baixa.

Visando reduzir esses conflitos, foram instituídas nestes últimos anos, algumas medidas complementares às legislações vigentes, para as áreas de proteção rigorosa e de importância ambiental, com relação ao controle da implantação de usos não residenciais, até a conclusão de Plano de Uso do Solo e reestruturação do Sistema de Fiscalização.

O agravamento dessa situação culminou com uma ação popular pelo fechamento da cidade, determinado em março de 1987 pela Justiça Federal através da 5ª Vara. Essa medida proíbe a circulação de veículos de peso superior a 2 ton. no Sítio Histórico, cabendo à Prefeitura e Detran fazer cumprir essa determinação.

### CAPÍTULO IV

#### DAS LEGISLAÇÕES ANTERIORES

No primeiro quartel deste século, o Sítio Histórico sofre bruscas intervenções do poder municipal: a demolição das ruínas do Convento do Carmo em 1907 e da Igreja de São Pedro Mártir, em 1915, uma das mais antigas da cidade; a elaboração do projeto de urbanização da área compreendida entre os conventos de São Bento e Carmo, no qual se pretendia eliminar a Igreja, a Colina do Carmo e da Casa Seiscentista, o qual felizmente não foi executado. Estes exemplos, são suficientes para caracterizar uma fase em que a preservação do Patrimônio Cultural não fazia parte das preocupações nem interesse das administrações públicas.

A partir da criação do SPHAN (Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) em 1937, foi iniciado o tombamento de monumentos de arquitetura religiosa e civil de excepcional valor.

Em 1968, o tombamento é estendido ao conjunto arquitetônico da Cidade Alta, através da Notificação nº 10004/68, que delimita um polígono de preservação.

"Nesta área tombada, a preservação se refere principalmente à manutenção do ga-



## CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA PERNAMBUCO

barito e de caráter plástico das edificações, frontispícios e telhados de telhas antigas e a preservação da vegetação pública e particular, com a fixação de densidade máxima de ocupação de 20%, com vistas nos seus terrenos e limitados a um único pavimento para as novas construções. A única exceção será na área plana do litoral, onde não haverá limite de densidade, mas tão somente limite de gabarito de dois pavimentos".

Em 1973, é desenvolvido o Plano de Desenvolvimento Local Integrado de Olinda - (PDLI) e simultaneamente a Legislação Urbanística Básica do Município, aprovada pela Câmara Municipal, constituindo-se na Lei nº 3826/73. Nesta lei, o livro III, trata especificamente do Sítio Histórico, estabelecendo um zoneamento para o conjunto urbanístico e arquitetônico, de acordo com as necessidades e critérios de preservação da época.

São definidas restrições para as construções e reformas; normas de ocupação para as áreas vizinhas ao polígono tombado pela SPHAN e identificadas as funções primordiais das zonas de Preservação Rigorosa e Ambiental, destinadas a: "conter o Centro Cívico Administrativo e Cultural da Cidade, as sedes do Governo Municipal, dos principais órgãos públicos, as associações civis ou religiosas e instituições culturais - Museus, Bibliotecas, Arquivos e Horto Botânico - e ainda ateliês e residências de artistas e artesãos, pousadas e estabelecimentos destinados ao comércio de artesanato e turismo"... "O Campus Universitário, além da função residencial".

A construção do Complexo de Salgado abre uma nova perspectiva do Sítio e a possibilidade de intervenções nas áreas de mangues aterrados, com prováveis prejuízos à paisagem e ao meio ambiente.

Como uma decorrência dessa nova situação, em 1979 é aprovada pelo Conselho Consultivo do IPHAN, proposta de ampliação do antigo polígono tombado em 1968, sob a denominação de Notificação Federal 1155, que passaria de 1,2 Km<sup>2</sup> aproximados, para cerca de 10,4 Km<sup>2</sup>, quase 1/3 do território municipal, onde são estabelecidas normas de proteção de visibilidade e de preservação das áreas naturais, através de restrições de ocupação das áreas de entorno, sujeita ainda ao exame de seus efeitos pelo município e das modificações introduzidas na Lei Municipal 3826/73.

Em setembro do mesmo ano, através da Lei Municipal nº 4119/79, é criado



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

o Sistema Municipal de Preservação, composto pelo Conselho de Preservação, órgão deliberativo, a Fundação Centro de Preservação, órgão técnico e executivo das ações de Preservação, o Fundo de Preservação e é instituída a figura do Tombamento Municipal.

A partir de 1980, a Fundação Centro de Preservação, juntamente com o Conselho de Preservação, iniciam estudos para adequação das normas contidas na notificação federal 1155, à realidade da cidade, estudos estes que se estenderam até 1982, quando foi encaminhada proposta ao Conselho Consultivo da SPHAN, obtendo aprovação sob a denominação de "Rerratificação da Notificação 1155".

Esta institui o polígono tombado, constituído pelo núcleo do Sítio Antigo e a área de entorno, formada ao sul pelo Complexo de Salgadinho, Triângulo de Peixinhos, parte do Sítio Novo ao Norte pelos assentamentos de ocupação recente de Bultrins e Bairro Novo.

A proposta procura aperfeiçoar a Legislação anterior e ajustar-se à realidade da cidade. Entretanto, as definições quanto à normatização dos usos e atividades seriam, por natureza, da exclusiva competência do Município, estabelecendo-se a partir de então, o compromisso da elaboração da nova legislação Urbanística do Sítio Histórico, com a complementação necessária ao equacionamento da questão.

Posteriormente, a Lei nº 4821 (Lei Gondim) sancionada em 1985, determina a proibição de bares e restaurantes, casas noturnas e similares, apenas na área de Preservação Rigorosa do Sítio Histórico, funcionando como uma medida emergencial de contenção da proliferação indiscriminada de usos incompatíveis na área.

### CAPITULO V

#### DAS JUSTIFICATIVAS E OBJETIVOS

A elaboração da nova Legislação Urbanística para o Sítio Histórico, está inserida em uma ação maior, a Lei de Uso do Solo do Município, nesta proposta de Lei, o Sítio Histórico é identificado como Zona Especial de Interesse Cultural e Paisagístico (ZEPC), incluídos também nesta classificação os demais sítios e edifícios isolados de interesse histórico, arquitetônico e urbanístico do Município como: o conjunto antigo do Convento de Santa Tereza e Rua Duarte Coelho, a Rua de Santa Tereza e a Fábrica da Tacaruna, situados na área de entrono do Sítio; a Capela de Santana do Rio Doce; as ruínas de Santo Amaro, Casa da Pólvora, Fortaleza do Buraco e a Capela do Engenho Fragoso.



## CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA PERNAMBUCO

Considerando-se a urgência que tem o Município em solucionar os problemas gerados pela situação atual em que se encontra o Sítio Histórico, foi decidido que a Legislação para a área em questão deveria ser efetivada prioritariamente, constituindo-se em uma primeira etapa, a qual completar-se-á com a Lei de Uso do Solo do Município.

Nesse sentido, desenvolveu-se o detalhamento do Sítio Histórico - ZEPC 1, após de finidos os conceitos gerais de zoneamento do Município, objetivando assim a integração do Sítio no contexto urbano, procurando-se uniformizar os conceitos referentes aos padrões de uso e ocupação e adequando-se ao caráter singular do Sítio Histórico.

Para a determinação dos parâmetros de uso e ocupação, foram considerados aspectos, aparentemente conflitantes entre si, mas passíveis de uma conciliação, a qual se constitui na meta a ser atingida: a preservação da qualidade de vida da comunidade residente na área, a preservação do patrimônio cultural e o disciplinamento de atividades voltadas para o lazer e turismo, como principal fonte geradora de emprego e renda para o Município.

Com o objetivo de conciliar os aspectos acima referidos, estabeleceram-se mecanismos visando minimizar o impacto das transformações de usos na área, sendo a predominância da função residencial considerada ponto básico para a fundamentação da Lei.

A setorização da área por funções específicas, a limitação do porte dos estabelecimentos conforme a localização e a determinação de uso misto com o uso residencial para tipos de serviços, são alguns dentre outros parâmetros fixados para alcançar os objetivos.

### Diretrizes Gerais:

- Estabelecer o Sítio como área predominantemente residencial;
- Preservar o traçado das ruas do Sítio Histórico e os edifícios de interesse histórico e arquitetônico;
- Estabelecer setores predominantemente de comércio e serviços de turismo e lazer em função da localização e tendências;
- Permitir nas áreas predominantemente residenciais, apenas atividades de comércio vicinal (cotidiano) e serviços domiciliares;
- Rever e redefinir as normas de obras e posturas;
- Definir as normas de proteção ao meio ambiente natural e urbano, proibindo entre



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

outros aspectos a circulação de veículos pesados no Sítio, e modificação no relevo, corte de árvores e remoção da cobertura vegetal.

### CAPITULO VI

#### METODOLOGIA ADOTADA

Em vista da existência de normas legais a níveis Federal e Municipal, em vigência para o Sítio Histórico, a preocupação que norteou de início a elaboração da nova legislação Urbanística, foi a tarefa de revisão, atualização e complementação dessas normas, com a fixação de parâmetros urbanísticos que regulam o uso e ocupação do solo e sua adequação à situação urbana atual do sítio e às expectativas da comunidade.

Inicialmente, através de análise em cartografia do século XVII, mapeou-se a área do sítio primitivo, com a delimitação do conjunto urbano remanescente da antiga vila, denominado na proposta de CONJUNTO MONUMENTAL, constituído portanto, das ruas e edificações, vegetação e ambientação que deverão ter sua unidade e integração preservadas.

A área periférica, ao norte do polígono tombado, formada por assentamento de ocupação mais recente, bairros do Amaro Branco e Bonsucesso, de importância fundamental para a preservação da visibilidade do Conjunto Monumental, foi denominada de ÁREA DE PROTEÇÃO AO CONJUNTO.

Quanto à malha viária, as vias foram classificadas como regionais, principais e secundárias, tanto pela concentração de tráfego quanto pelo porte, além da potencialidade da predominância de usos comerciais e prestação de serviços, denominando-se de Eixos Regionais Urbanos, Eixos Urbanos e Eixos de Atividades Múltiplas, respectivamente.

Os aspectos históricos, arquitetônicos e urbanísticos, as funções urbanas e a densidade de ocupação por quadras, foram elementos determinantes para a definição das áreas mais restritivas, resultando desse processo a setorização do Conjunto Monumental, em setores predominantemente residenciais, setores de Comércio e Serviços e as áreas verdes.

Introduziu-se conceitos de porte dos equipamentos e seu raio de influência para a classificação de usos e atividades, considerados, permitidos, proibidos e não conformes para cada setor urbano específico, inclusive as Zonas que compõem o entorno inseridas na poligonal de preservação definida pela rerratificação da notificação



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

Federal nº 1155/79 da SPHAN.

### CAPITULO VII

#### DA DISTRIBUIÇÃO DOS ASSUNTOS

A Legislação Urbanística do Sítio Histórico encontra-se disposta em 125 (cento e vinte e cinco) artigos, agrupados em 09 (nove) títulos e, fazendo parte integrante do texto, 10 (dez) anexos, contendo: mapas do Zoneamento Funcional, Quadros de Usos Permitidos e de Índices Urbanísticos, além da Listagem de Usos e Atividades.

**O título I** - "Das Disposições Gerais", estabelece a criação das Zonas Especiais de Proteção Cultural e Paisagística e faz referência aos anexos do texto.

**O título II** - "Da Divisão e Setorização das Zonas Especiais de Proteção Cultural e Paisagística" é instituído o zoneamento funcional das áreas.

**O título III** - "Do Uso e Ocupação", define as condições de Uso e Ocupação do Solo nas ZEPC, através dos índices urbanísticos determinados para cada setor e zonas.

**O título IV** - "Das Obras", normatiza os critérios edilícios para o construir do Sítio tombado e ambiência.

**O título V** - "Do Parcelamento", determina as normas de parcelamento e os procedimentos administrativos para o parcelar.

**O título VI** - "Da Publicidade e Letreiro", estabelece critérios para a publicidade em logradouro público e a instalação de letreiros nas edificações do Sítio tombado e ambiência.

**O título VII** - "Das Posturas nas ZEPC", discrimina os tipos de alvará e as condições de concessão, regulamenta as atividades em logradouro público e normatiza a proteção ao meio ambiente natural e urbano.

**O título VIII** - "Das Infrações e Penalidades", normatiza sanções administrativas para os infratores da lei.

E por fim o título IX - "Das Disposições Finais", realiza o fechamento da lei, ampliando as atribuições do Conselho de Preservação dos Sítios Históricos de Olinda.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

PERNAMBUCO

## SUMÁRIO

- TÍTULO I - Disposições Gerais
- TÍTULO II - Da divisão e setorização das Zonas Especiais de Proteção Cultural e Paisagística.
- CAPÍTULO I - Da ZEPC 1**
- SEÇÃO I - Disposições Gerais
- SEÇÃO II - Do Conjunto Monumental
- SEÇÃO III - Da Área de Proteção do Conjunto
- SEÇÃO IV - Dos Eixos
- CAPÍTULO II - Da ZEPC 2**
- CAPÍTULO III - Da ZEPC 3**
- CAPÍTULO IV - Das Zonas de Entorno**
- TÍTULO III - Do Uso e Ocupação
- TÍTULO IV - Das Obras
- TÍTULO V - Do Parcelamento
- CAPÍTULO I - Disposições Gerais**
- CAPÍTULO II - Procedimento Administrativos**
- TÍTULO VI - Da Publicidade e Letreiro
- TÍTULO VIII - Das Posturas
- CAPÍTULO I - Dos Alvarás**
- SEÇÃO I - Disposições Gerais
- SEÇÃO II - Da Licença de Localização e Funcionamento
- SEÇÃO III - Da Licença de Obras
- SEÇÃO IV - Da Licença de habitar
- SEÇÃO V - Da Licença de Demolir
- SEÇÃO VI - Da Licença de Legalização
- SEÇÃO VII - Da Licença de Parcelar
- SEÇÃO VIII - Da Licença de Letreiro
- SEÇÃO IX - Da Licença para Instalação e Utilização de Máquinas e Motores
- SEÇÃO X - Da Autorização de Comércio e Prestação de Serviços
- SEÇÃO XI - Da Autorização de Publicidade



**CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA**  
**PERNAMBUCO**

**CAPÍTULO II** - Das atividades em logradouro público

**CAPÍTULO III** - Da Proteção ao Meio Ambiente Natural e Urbano

**TÍTULO VIII** - Das Infrações e Penalidades

**TÍTULO IX** - Das Disposições Finais



LEI Nº 4849/92

**CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA** decreta  
**E EU, SANCIONO A PRESENTE LEI.**

Olinda, 23 de junho de 1992.

*LUIZ FRÉRE*  
**LUIZ FRÉRE**  
Prefeito

## TÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** - Esta Lei institui, no Município de Olinda, as ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO CULTURAL DE PAISAGÍSTICA - ZEPC e Zonas de Entorno do Sítio Histórico definindo as normas urbanísticas para estas áreas, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - Melhoria da qualidade de vida dos moradores;
- II - Preservação e valorização dos bens culturais, arquitetônicos e naturais.

**Art. 2º** - As ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO CULTURAL (ZEPC) estão classificadas nas seguintes categorias:

- I - SÍTIO HISTÓRICO (ZEPC 1);
- II - CONJUNTO OU MONUMENTO ISOLADO (ZEPC 2);
- III - RUÍNAS (ZEPC 3).

§ 1º - As Zonas de Entorno do Sítio Histórico são aquelas contidas na poligonal de preservação definida pela rerratificação da Notificação Federal nº 1155/79 da SPHAN, que não se classificam como ZEPC.

§ 2º - A ZEPC 1 corresponde ao sítio constituído pelo núcleo urbano primitivo do Município de Olinda, definido a partir das citações da Carta Foral de Olinda e cartografia do séc. XVI, compreendendo edifício e áreas verdes de reconhecido valor arquitetônico, histórico, arqueológico, estético e sócio cultural, que é envolvido por uma extensa área de entorno, como definido pela rerratificação da Notificação Federal nº 1155/79 da extinta SPHAN, em cuja poligonal, denominada Polígono de Preservação do Município de Olinda, estão inseridas também outras categorias de ZEPC.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 02.

§ 3º - A ZEPC 2 se caracteriza como área de preservação de edificação em conjunto ou isolada, de valor histórico-cultural, assim discriminadas:

- I - Rua de Santa Tereza;
- II - Rua Duarte Coelho e Convento de Santa Tereza;
- III - Fábrica da Tacaruna;
- IV - Capela de Santana do Rio Doce;
- V - Casarão do Complexo de Salgadinho (Casarão Rosa).

§ 4º - A ZEPC 3 se caracteriza pelas ruínas de edificações e seu entorno, que tenham grande importância histórico-cultural assim discriminadas:

- I - Ruínas da Fortaleza do Buraco;
- II - Ruínas da Casa da Pólvora;
- III - Ruínas do Convento de Santo Amaro;
- IV - Ruínas da Capela de Santana do Engenho Fragoso.

Art. 3º - São parte integrante desta Lei, como complemento de seu texto, os seguintes anexos:

- I - **MAPA 01** - Polígono de Preservação do Município de Olinda e Setorização;
- II - **MAPA 02** - Polígono de Tombamento do Sítio Histórico e Setorização (ZEPC 1);
- III - **MAPA 03** - Polígono de Tombamento da Capela de Santana do Rio Doce e Setorização (ZEPC 2);
- IV - **MAPA 04** - Polígono de Preservação das Ruínas da Casa da Pólvora e Setorização (ZEPC 3);
- V - **MAPA 05** - Polígono de Preservação das Ruínas do Convento de Santo Amaro e Setorização (ZEPC 3);
- VI - **MAPA 06** - Polígono de Preservação das Ruínas da Capela de Santana do Engenho Fragoso e Setorização (ZEPC 3);
- VII - **QUADRO I** - Usos Permitidos;
- VIII - **QUADRO II** - Índices Urbanísticos;
- IX - Listagem de Usos e Atividades.

§ 1º - As Zonas, setores e eixos em que se subdividem as ZEPCs estabelecidas nesta lei, e as Zonas de Entorno, têm seus limites territoriais definidos graficamente nos Anexos I, II, III, IV, V, VI e VII desta Lei.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 03.

§ 2º - Todas as zonas, setores e eixos em que se subdividem as ZEPCs estabelecidas nesta Lei, e as Zonas de Entorno estão submetidas aos usos estabelecidos no QUADRO I - Usos Permitidos, e aos índices urbanísticos preconizados pelo QUADRO II - Índices Urbanísticos.

§ 3º - Quando a linha que define o limite entre dois ou mais setores dividir o imóvel, aplicam-se-lhe os índices urbanísticos mais restritivos.

### T I T U L O II

#### DA DIVISÃO E SETORIZAÇÃO DAS ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO CULTURAL E PAISAGÍSTICA (ZEPC 1, ZEPC 2 e ZEPC 3)

##### CAPITULO I

##### Do Sítio Histórico (ZEPC 1)

##### SEÇÃO I

##### Disposições Gerais

Art. 4º - O Sítio Histórico (ZEPC 1) fica dividido em:

- I - CONJUNTO MONUMENTAL;
- II - ÁREA DE PROTEÇÃO DO CONJUNTO;
- III - EIXOS DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS 3 (EAM 3).

§ 1º - Considera-se CONJUNTO MONUMENTAL a área do Sítio Antigo formada pelos logradouros e edificações de interesse histórico, urbanístico, arquitetônico e paisagístico, cuja unidade e integração deverão ser preservadas.

§ 2º - Considera-se ÁREA DE PROTEÇÃO DO CONJUNTO a área que envolve o Conjunto Monumental, cuja finalidade é de atenuar as diferenças entre este e as áreas circunvizinhas.

§ 3º - Consideram-se Eixos de Atividades Múltiplas 3 as áreas ao longo das principais vias de tráfego que cortam a ZEPC 1.

##### SEÇÃO II

##### Do Conjunto Monumental

Art. 5º - O CONJUNTO MONUMENTAL, compreende os setores a seguir designados, definidos em razão das características de tipologia arquitetônica, urba-



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 04

nística e paisagística, como também das funções urbanas que deverão exercer:

- I - SETOR RESIDENCIAL RIGOROSO (SRR);
- II - SETOR RESIDENCIAL AMBIENTAL (SRA);
- III - SETOR CULTURAL DO ALTO DA SÉ (SCA);
- IV - SETOR DE INTERESSE TURÍSTICO (ST);
- V - SETOR COMERCIAL DO VARADOURO (SCV);
- VI - SETOR VERDE 1 (SV1);
- VII - SETOR VERDE 2 (SV2);
- VIII - SETOR VERDE 3 (SV3).

§ 1º - Considera-se SETOR RESIDENCIAL RIGOROSO, a área com uso predominantemente residencial, constituída pelo núcleo que mantém a morfologia urbana e tipologia das edificações de interesse histórico e arquitetônico, sujeitando-se por isso a rígido controle das intervenções.

§ 2º - Considera-se SETOR RESIDENCIAL AMBIENTAL, a área com uso predominantemente residencial, que mantém na maioria das ruas, a escala e traçado urbano primitivo, e onde se registra ocorrência rarefeita de edificações de interesse histórico arquitetônico.

§ 3º - Considera-se SETOR CULTURAL DO ALTO DA SÉ, a área de importância histórica, cultural e paisagística, situação dos primeiros assentamentos da Vila de Olinda, constituída por mirantes e monumentos, destinada ao lazer contemplativo e cultural.

§ 4º - Considera-se SETOR DE INTERESSE TURÍSTICO, a área plana, próxima ao mar, que vai desde a Pça. do Carmo até a Pça. Dantas Barreto, incluindo toda a rua do Sol e entorno do Fortim de São Francisco, destinada predominantemente a atividades de lazer da comunidade e turistas.

§ 5º - Considera-se SETOR COMERCIAL DO VARADOURO, a área destinada predominantemente a atividades de comércio e prestação de serviços.

§ 6º - Considera-se SETOR VERDE 1 (SV1), as áreas de grande densidade de elementos naturais que envolvem monumentos tombados:

- I - Igreja de Santo Antonio do Carmo;
- II - Mosteiro de São Bento;
- III - Convento de São Francisco, Seminário de Olinda e Igreja da Sé;
- IV - Igreja de Nossa Senhora do Monte.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 05

§ 7º - Considera-se SETOR VERDE 2 (SV2), as áreas especiais de proteção ecológica, caracterizadas pela densa vegetação existente:

- I - Horto D'El Rey;
- II - Sítio Marroquim.

§ 8º - Considera-se SETOR VERDE 3 (SV3), todas as Praças, Largos e Mirantes abrangidos pelo polígono da ZEPC 1, a saber:

### I - Praças:

- a) Abolição (Preguiça), no Bairro do Carmo, ao lado da Igreja de Stº Antonio do Carmo;
- b) Barão do Rio Branco (Jacaré), no bairro do Varadouro, em frente ao Colégio de São Bento;
- c) Carmo, no bairro do mesmo nome, diante da Igreja de Stº Antonio do Carmo;
- d) Conselheiro João Alfredo, no bairro do Carmo, diante da Igreja de São Pedro Apóstolo;
- e) Conselheiro Miguel Canuto, no bairro de Guadalupe, diante da Igreja Nossa Senhora do Guadalupe;
- f) Coronel João Lapa, no bairro do Varadouro, diante do antigo Cinema Duarte Coelho;
- g) João Pessoa (Correio), no bairro do Carmo ao lado do antigo Cinema Olinda;
- h) Manuel Mansinho, no bairro do Guadalupe, entre a Av. Joaquim Nabuco e a Rua Orlando da Silva;
- i) Milagres, no bairro dos Milagres, nos fundos da Igreja de Stª Cruz dos Milagres;
- j) Monsenhor Fabrício, no bairro do Varadouro, em frente ao Palácio dos Governadores, hoje Gabinete do Prefeito Municipal;
- l) São Pedro Mártir, antiga praça Bernardo Vieira de Melo, no bairro da Ribeira, diante do Passo da Ribeira;
- m) Sé de Olinda, no bairro da Sé, diante da Igreja de Nosso Senhor São Salvador do Mundo ou Sé de Olinda;
- n) Sítio de Seu Reis, no bairro do Carmo, por detrás da Igreja de Stº Antonio do Carmo;



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 06.

### II - Largos:

- a) Amparo, na frente da Igreja de Nossa Senhora do Amparo;
- b) Bonfim, na frente da Igreja de Nosso Senhor do Bonfim;
- c) Conceição, na frente da Igreja de Nossa Senhora da Conceição;
- d) Cruzeiro de São Francisco, na frente da Igreja de Nossa Senhora das Neves e Convento de São Francisco;
- e) Fortim, onde se situa o Fortim do Queijo, entre a Av. Ministro Marcos Freire e a Rua do Sol;
- f) Milagres, na frente da Igreja de Santa Cruz dos Milagres;
- g) Misericórdia, na frente da Igreja de Nossa Senhora da Misericórdia;
- h) Monte, na frente da Igreja de N. Srª do Monte;
- i) Rosário, na frente da Igreja de N. Srª do Rosário dos Homens Pretos de Olinda;
- j) São Bento, na frente da Igreja de São Bento;
- l) São José, ao lado da Igreja de São José do Ribamar;
- m) Varadouro, na frente do Mercado do Varadouro, hoje Mercado Eufrásio Barbosa.

### III - Mirantes:

- a) Farol, ao pé do Farol de Olinda, com visada sobre a face Norte e Leste da cidade;
- b) Guadalupe, na praça Cons. Miguel Canuto, com visada sobre a face Sudeste e Sul da cidade, com Recife ao fundo;
- c) Misericórdia, no largo do mesmo nome, com visada sobre a face Leste e Sudeste da cidade, com Recife ao fundo;
- d) Ribeira, com duas visadas, uma da praça São Pedro Mártir, sobre a face Leste e Sudeste da cidade, com Recife ao Fundo e outra dos fundos do



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 07.

- Mercado da Ribeira, com visada sobre a face Leste e Nordeste da cidade;
- e) Sê, na Praça da Sê, com duas visadas, uma sobre o Horto D'El Rey, e outra sobre a face Leste e Sudeste da cidade, com Recife ao fundo;
- f) Seminário, localização ao lado esquerdo da Igreja de N. Srã da Graça, com visada sobre a face Leste e Sudeste da cidade, com Recife ao fundo;
- g) Monte, no largo do mesmo nome, com visada de toda a cidade, as praias ao Norte do Município e Recife ao Sul.

### SEÇÃO III

#### Da Área de Proteção do Conjunto

**Art. 6º** - A ÁREA DE PROTEÇÃO DO CONJUNTO, conforme a situação fundiária e urbanística, está dividida nos setores:

- I - SETOR RESIDENCIAL (SR);
- II - SETOR ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (SEIS).

**§ 1º** - Considera-se SETOR RESIDENCIAL as áreas com uso predominantemente residencial, de ocupação posterior, contígua ao Conjunto Monumental.

**§ 2º** - Considera-se SETOR ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL a área de ocupação espontânea, por população de baixa renda, que demanda regularização fundiária e urbanística, devendo submeter-se à legislação específica.

### SEÇÃO IV

#### Dos Eixos de Atividades Múltiplas 3

**Art. 7º** - Os Eixos de Atividades Múltiplas 3 são constituídos pelos lotes lindeiros das vias a seguir designadas, destinados predominantemente às atividades de comércio e prestação de serviços:

- I - Av. Sigismundo Gonçalves;
- II - Rua Santos Dumont;
- III - Rua do Sol;



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 08.

- IV - Rua do Farol;
- V - Av. Joaquim Nabuco;
- VI - Estrada do Bonsucesso.

### CAPITULO II

#### Dos Conjuntos ou Monumentos Isolados (ZEPC 2)

**Art. 89** - A Rua de Stã Tereza e Rua Duarte Coelho e Convento de Santa Tereza (ZEPC 2 - Conjuntos Isolados), inseridas na poligonal de preservação do Sítio Histórico, são constituídas por casario de interesse histórico e arquitetônico, e obedecem aos mesmos índices e restrições do SETOR RESIDENCIAL RIGOROSO da ZEPC 1.

**Art. 90** - Classificam-se como SETOR DE PRESERVAÇÃO RIGOROSA os Edifícios Isolados (ZEPC 2), situados dentro da Poligonal de Preservação do Sítio Histórico:

- I - Fábrica da Tacaruna, que mantém as características básicas das construções industriais do início do século, tem seu limite frontal no alinhamento da Av. Profº Agamenon Magalhães e as laterais e de fundos coincidem com o muro que a delimita;
- II - Casarão do Complexo de Salgadinho (Casarão Rosa), mansão colonial ruaral, de inícios do séc. XIX, que serviu de residência para o olindense Barão de Tacaruna, falecido em 1887, tem seu perímetro coincidindo com o muro que o delimita.

**Parágrafo Único** - Considera-se SETOR DE PRESERVAÇÃO RIGOROSA a área ocupada pelo monumento a preservar, cujas características deverão ser mantidas, obedecendo a um rígido controle de intervenções, a critério da FCPSHO.

**Art. 10** - A Capela de Santana (ZEPC 2 - Edifício Isolado), datada de 1782, junto à qual existe uma casa com características de fins do século XVIII, localizada defronte ap mar, com a Praça Marcílio Dias à frente, fica fora da poligonal de preservação do Sítio Histórico, e inserida em área residencial, submete-se à seguinte setorização:



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 09.

- I - SETOR DE PRESERVAÇÃO RIGOROSA (SPR);
- II - SETOR RESIDENCIAL AMBIENTAL I (SRA I);
- III - SETOR RESIDENCIAL AMBIENTAL II (SRA II).

§ 1º - O SRA I envolve o SPR e tem maiores restrições urbanísticas que o SRA II, que se caracteriza como área de transição com o restante do bairro.

§ 2º - O restante da quadra onde se localiza a Capela de Santana, os lotes de 01 a 08 desocupados inseridos no SRA I, deverão submeter-se a padrões específicos de ocupação:

- I - proibição de parcelamento que resulte em lotes com área inferior aos existentes;
- II - recuo frontal, a Leste, de 20,00m (vinte metros);
- III - recuo lateral direito, ao Sul, de 10,00m (dez metros), para o lote imediatamente próximo à Igreja;
- IV - demais índices de acordo com o preconizado para o SRA I.

### CAPÍTULO III

#### Das Ruínas (ZEPC 3)

**Art. 11** - As Ruínas da Fortaleza do Buraco (ZEPC 3), inseridas na poligonal de preservação do Sítio Histórico, ficam submetidas à seguinte setorização:

- I - Setor de Preservação Rigorosa;
- II - Setor de Preservação Ambiental.

**Parágrafo Único** - Considera-se SETOR DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL, as áreas de proteção do meio ambiente urbano e natural que envolvem monumentos isolados, atuando como faixas de transição para seu entorno, caracterizando-se como "Área Non Aedificandi".

**Art. 12** - As Ruínas da Casa da Pólvora (ZEPC 3), situadas fora da poligonal de preservação do Sítio Histórico, ficam submetidas à seguinte setorização:

- I - Setor de Preservação Rigorosa;
- II - Setor de Preservação Ambiental.

**Art. 13** - As Ruínas do Convento de Santo Amaro (ZEPC 3), situadas fora da poligonal de preservação do Sítio Histórico, ficam submetidas à seguinte setorização:



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 10.

I - Setor de Preservação Rigorosa.

**Art. 14** - As Ruínas da Capela do Engenho Fragoso (ZEPC 3), situadas fora da poligonal de preservação do Sítio Histórico, ficam submetidas à seguinte setorização:

- I - Setor de Preservação Rigorosa;
- II - Setor de Preservação Ambiental.

### CAPITULO IV

#### Das Zonas de Entorno

**Art. 15** - As áreas envolvidas pela poligonal de preservação definida pela rerratificação da Notificação Federal nº 1155/79 da SPHAN, e que não se classificam com ZEPC, ficam submetidas à seguinte divisão:

- I - Zona Residencial 1 (ZR 1);
- II - Zona de Preservação Ambiental (ZPA);
- III - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- IV - Zona de Comércio e Serviços (ZCS);
- V - Zona Especial de Grandes Equipamentos 1 e 2 (ZEGE 1 e ZEGE 2);
- VI - Eixo Regional Urbano (ERU);
- VII - Eixos Urbanos (EU);
- VIII - Eixos de Atividades Múltiplas 1 e 2 (EAM 1 e EAM 2).

**§ 1º** - Consideram-se ZONAS RESIDENCIAIS as áreas de uso predominantemente residencial, de média e baixa densidades, setorizadas em áreas planas e faixas de morros, das quais se preserve a visibilidade do Sítio Histórico e meio ambiente natural, a saber:

- I - ZR setor (a) - ÁREA PLANA DE BAIRRO NOVO - trecho entre a Rua São Miguel e Rua Alberto Lundgreen;
- II - ZR setor (b) - ÁREA PLANA DE UMUARAMA E STª TEREZA - corresponde aos trechos que não integram a Rua Duarte Coelho e Rua Stª Tereza, classificadas como ZEPC 2;
- III - ZR setor (c) - ÁREA PLANA DE SÍTIO NOVO - trecho entre a Av. Luiz de Brito e Av. Profº Andrade Bezerra;



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 11.

- IV - ZR setor (d) - ÁREA PLANA DO GUADALUPE - trecho entre a Av. Joaquim Nabuco e a ZPA Canal da Malária;
- V - ZR setor (e) - FAIXA DE MORRO DOS BULTRINS - trecho entre a Rua Prefeito Manoel Rigueira e Av. Joaquim Nabuco (PE-15), incluindo parte do bairro de Guadalupe.

§ 2º - Consideram-se ZONAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL as áreas formadas pelas vegetações e ecossistemas classificados como de preservação permanente pelo Código Florestal Brasileiro, caracterizando-se como "Áreas Non Aedificandi", a saber:

- I - ZPA PARQUE SALGADINHO - trecho entre o Rio Beberibe e a Av. Profº Agamenon Magalhães, não edificado, cortado pelas vias que integram o Complexo Rodoviário de Salgado, e destinado à instalação de parque municipal;
- II - ZPA BEBERIBE - corresponde à lagoa de contenção do Rio Beberibe, entre a Av. Agamenon Magalhães e a Av. Luiz Correio de Brito;
- III - ZPA CANAL DA MALÁRIA - corresponde ao trecho de mangues que é cortado pelo Canal da Malária, entre a Av. Pan-Nordestina, o bairro do Guadalupe, o bairro de Stª Tereza e a Av. Profº Agamenon Magalhães.

§ 3º - Considera-se ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL as áreas ocupadas espontaneamente por população de baixa renda, que necessita regularização fundiária e urbanística, devendo submeter-se à legislação específica.

§ 4º - Considera-se ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS a área onde se concentram atividades urbanas diversificadas, comerciais e de prestação de serviços, a saber:

- I - ZCA SÍTIO NOVO - o trecho onde se situa o Mercado de Sítio Novo e quadras adjacentes.

§ 5º - Consideram-se ZONAS ESPECIAIS DE GRANDES EQUIPAMENTOS AS áreas onde se concentram equipamentos de grande porte, que demandam áreas extensas e constante afluxo de grande número de usuários, a saber:

- I - ZEGE 1 - o trecho que abriga o Centro de Convenções e quadras adjacentes;



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 12.

II - ZEGE 2 - o trecho próximo ao Girador do Complexo Rodoviário de Salgadinho, que possui já algumas indústrias e serviços pesados, congregando as quadras entre a Av. Pan-Nordestina e Av. Agamenon Magalhães, até a Ponte Preta.

§ 6º - Considera-se EIXO REGIONAL URBANO as áreas formadas pelos lotes lindeiros à PE-15, que atravessa no sentido Sul/Norte algumas zonas envolvidas poligonal de preservação, denominado Av. Profº Agamenon Magalhães, no trecho correspondente ao limite com o Município de Recife e o Girador do Complexo Rodoviário de Salgadinho, Av. Pan-Nordestina no trecho entre o girador e o cruzamento com a Av. Joaquim Nabuco, e em seguida constitui-se na continuação da Av. Joaquim Nabuco.

§ 7º - Considera-se EIXO URBANO as áreas formadas pelos lotes lindeiros às vias de ligação urbana que integram o sistema viário principal do município, e que concentram atividades de comércio e serviços, a saber:

- I - Av. Olinda;
- II - Av. Andrade Bezerra;
- III - Av. Correia de Brito;
- IV - Av. Presidente Kennedy;
- V - Rua Severino Pereira.

§ 8º - Considera-se EIXO DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS 1 e 2 as áreas formadas pelos lotes lindeiros às vias que integram o sistema viário secundário e que concentram atividades do comércio e serviços, a saber:

- I - EIXO DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS 1 - Rua do Farol e Avenida da Beira-Mar;
- II - EIXO DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS 2 - Av. Getúlio Vargas e Rua São Miguel.

### T Í T U L O III

#### Do uso e ocupação

**Art. 16** - Para fins de aplicação deste Lei, os usos e atividades urbanas estão agrupadas segundo características específicas, relativas a:

- I - HABITAÇÃO (H);
- II - COMÉRCIO VAREJISTA (CV);
- III - COMÉRCIO ATACADISTA (CA);



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 13.

- IV - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (PS);
- V - SERVIÇOS DE REPAROS (SR);
- VI - CULTO (CT);
- VII - DIVERSÕES (DV);
- VIII - AÇÃO COMUNITÁRIA (AC);
- IX - CULTURA (C);
- X - EDUCAÇÃO (E);
- XI - SAÚDE (S);
- XII - SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM (HT);
- XIII - SERVIÇOS GOVERNAMENTAIS (GO);
- XIV - COMUNICAÇÕES (CO);
- XV - INDÚSTRIAS (I).

**Parágrafo Único** - O detalhamento dos usos e atividades agrupados neste artigo, estão definidos no Anexo VIII, (Quadro I) - desta Lei, e Anexo X (Listagem de Usos e Atividades).

**Art. 17** - Os usos e atividades permitidos em ZEPC e Zonas de Entorno estão determinados no Anexo VIII - Quadro I - Usos Permitidos, desta Lei.

**§ 1º** - Considera-se USO PERMITIDO, o uso admitido e desejado em determinado setor, para possibilitar o bom desempenho das funções urbanas.

**§ 2º** - Considera-se USO NÃO CONFORME, aquele regularmente instalado antes da vigência desta Lei e incompatível com os usos definidos para o setor, vedada a ampliação das instalações e da atividade.

**§ 3º** - Considera-se USO PROIBIDO, aquele não relacionado entre os usos permitidos em cada setor ou que não esteja instalado regularmente, antes da vigência desta Lei.

**Art. 18** - As condições de aproveitamento e ocupação nas Zonas Especiais de Preservação Cultural e Paisagística - ZEPC, são as definidas no Anexo IX, (Quadro II), obedecidos os seguintes índices urbanísticos:

- I - TAXA DE OCUPAÇÃO;
- II - GABARITO;
- III - AFASTAMENTO.

**§ 1º** - Considera-se TAXA DE OCUPAÇÃO, o percentual expresso pela relação entre a projeção da área edificada sobre o Plano Horizontal e a área do Lote do terreno.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 14.

§ 2º - Considera-se GABARITO, a altura máxima permitida para a edificação.

§ 3º - Considera-se AFASTAMENTO, as distâncias mínimas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, medidas perpendicularmente a estas últimas.

**Art. 19** - O gabarito é medido a partir da soleira, a qual não poderá estar fixada a mais de 0,50m (meio metro) acima do meio-fio, até o nível da platibanda.

§ 1º - Acima da platibanda somente será permitido a colocação de coberta com a inclinação máxima de 30% (trinta por cento).

§ 2º - Quando o lote apresentar declividade superior a 10% (dez por cento), a fixação do gabarito obedecerá às seguintes disposições:

- I - Para terrenos em declive, a soleira será fixada em relação ao nível do meio-fio;
- II - Para terrenos em aclave, a soleira será fixada em relação ao ponto médio do lote, no sentido longitudinal;
- III - Para terrenos localizados em ruas em aclave ou declive, o nível da soleira será fixado no ponto médio da testada do lote.

§ 3º - Para terrenos de cota abaixo do nível da rua, a soleira será fixada em relação ao ponto médio do desnível entre a rua e o lote.

**Art. 20** - Nos SETORES RESIDENCIAIS RIGOROSO E AMBIENTAL, os usos PS1, SR1 e as escolas de línguas, datilografia e música, somente serão admitidos como uso misto Residencial.

**Parágrafo Único** - Considera-se Uso Misto Residencial, aquele que além da função habitacional preponderante, abriga no mesmo imóvel função não habitacional, desde que exercida pelo morador do imóvel.

**Art. 21** - Nos Setores Residenciais Rigoroso e Ambiental, além das restrições estabelecidas no Quadro I (Anexo VII), os usos permitidos deverão ser adequados à edificação, entendendo como tal o respeito à integridade física e arquitetônica do imóvel e a preservação das relações de vizinhança.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 15

**Parágrafo Único** - A análise da adequação de uso em determinada edificação, deverá ser realizada na consulta prévia, por órgão competente da Prefeitura.

**Art. 22** - Nos setores Residenciais Rigorosos e Ambiental e no Setor Cultural do Alto da Sé, não será permitida a ampliação da atividade que implique na utilização de mais um imóvel.

**Parágrafo Único** - Excetua-se do disposto neste artigo os usos HT1 e HT3.

**Art. 23** - As panificadoras existentes no Setor Residencial Rigoroso e localizadas em imóveis conjugados, terão o prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da data de publicação da lei, para atender às seguintes exigências:

- I - Substituir forno a lenha por forno elétrico;
- II - Executar isolamento térmico.

**Art. 24** - As definições quanto aos afastamentos e ao gabarito, no Setor Residencial Ambiental, no Setor de Interesse Turístico e Setor Comercial do Varadouro, serão estabelecidas a partir do existente na vizinhança imediata do lote, da quadra ou ainda da rua em que se situa o imóvel.

**Art. 25** - No Setor Residencial Rigoroso e no Setor Cultural do Alto da Sé, não será permitida a ampliação da edificação que implique em aumento da taxa de ocupação existente.

**Parágrafo Único** - Nos imóveis que não disponham de instalações adequadas de sanitários e áreas de serviço, será permitido acréscimo de áreas para estes fins, submetendo-se o projeto a análise especial pelo Conselho de Preservação dos Sítios Históricos de Olinda.

**Art. 26** - No Setor Verde 1 não será permitido aumento da taxa de ocupação existente, ficando os Setores Verdes 2 e 3 sujeitos a projetos especiais de ocupação e uso, tendo em vista a proteção à topografia, vegetação e paisagem, sendo obrigatória análise especial pelo órgão federal competente e Conselho de Preservação dos Sítios Históricos de Olinda e aprovação pela Prefeitura Municipal, observados os seguintes requisitos:

- I - Somente será permitido obras ou novas formas de ocu-



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 16.

pação que não impliquem em aterros, desmontes e/ou a  
teração da vegetação existente;

II - A taxa de ocupação permitida é de até 5% (cinco por cen  
to) da área;

III - O gabarito permitido é de 01 (um) pavimento (h=3,00m).

**Art. 27** - No Setor Residencial Ambiental, no Setor de Interesse Turís  
tico e no Setor Comercial do Varadouro, deverá ser mantida uma taxa de ocupação  
máxima de 35% (trinta e cinco por cento).

**Art. 28** - No Setor Residencial da área de proteção do conjunto, o ga  
barito será de 3 (três) metros, observadas as disposições do artigo 19 e obede  
cida a taxa de ocupação máxima conforme tabela abaixo:

Área do lote - a	Taxa de Ocupação
$a < 200m^2$ .....	45%
$200 < a < 400m^2$ .....	35 + 25m <sup>2</sup>
$a > 400m^2$ .....	30 + 45m <sup>2</sup>

**Parágrafo Único** - A taxa de solo virgem não deverá ser inferior a 30%  
(trinta por cento), e coincidirá com a faixa que dispuser de maior con  
centração de vegetação de alto porte.

**Art. 29** - Os usos CV3, CV4, DV2, DV3 e HT3, somente serão permitidos  
com estacionamento próprio, conforme a tabela abaixo:

Tipo de Uso	Parâmetro	Nº de Vagas
CV3	- vagas/m <sup>2</sup> de construção .....	1:30
CV4	- vagas/m <sup>2</sup> de construção destina da ao público .....	1:20
DV2	- vagas/nº de cadeiras .....	1:30
DV4	- vagas/m <sup>2</sup> de construção destina da ao público .....	1:20
HT3	- vagas/nº de quartos .....	1:6

**Art. 30** - Nos Eixos os afastamentos, o gabarito e a taxa de ocupação,  
são definidos no Quadro II (anexo IX).



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 17.

**Art. 31** - Serão consideradas áreas "Non Aedificandi", as Zonas de Proteção Cultural e Paisagística, na categoria de ruínas (ZEPC 3), excluindo-se apenas as obras de agenciamento para valorização do bem cultural, a critério de análise especial, precedida de pesquisa histórica e arqueológica, pela FCPSHO:

- I - Ruínas da Fortaleza do Buraco;
- II - Ruínas da Casa de Pólvora;
- III - Ruínas do Convento de Santo Amaro;
- IV - Ruínas da Capela de Santana do Engenho Frágoso.

**Art. 32** - Nas Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) admite-se ocupação apenas para os casos de construções de apoio ao funcionamento de parques públicos, desde que não impliquem em aterros de áreas de mangue e não interfiram nas visadas do Sítio Histórico.

**Art. 33** - Para os usos permitidos nas Zonas de Entorno discriminadas nesta Lei, as edificações submeter-se-ão às seguintes normas gerais:

§ 1º - Somente os pavimentos da edificação destinados a garagem, guarda de veículos ou estacionamentos, poderão ultrapassar a área definida pela Taxa de Ocupação exigida.

§ 2º - Para o cálculo da área total de construção não serão computadas as seguintes áreas: garagem em sub-solo, armários, pavimento vazio, garagem semi-enterrada, circulação vertical, (elevadores e escada), pilotis, áreas de poço de iluminação, varandas e jardineiras.

**Art. 34** - Os usos residenciais nas Zonas de Entorno submeter-se-ão às seguintes normas específicas:

- I - Para edificações de Uso Habitacional de mais de dois pavimentos, os afastamentos frontal, lateral e de fundos serão calculados em função do número de pavimentos, a partir da distância mínima estabelecida no Quadro II - Índices Urbanísticos, denominada Afastamento Inicial, aplicando-se as fórmulas seguintes:
  - a) - AFASTAMENTO FRONTAL .....  $AF = AF_i + 0,50 (n - 2)$ ;
  - b) - AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO..  $AL = AL_i + 0,40(n - 2)n > 2$ .
- II - Para as edificações em lotes de esquina, um dos Afastamento Frontais poderá ser igual ao Afastamento Fron



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 18.

- tal Inicial;
- III - O menor recuo será aplicado:
- a) - na maior frente quando lindeira a duas vias locais;
  - b) - na frente lindeira à via de menor importância.
- IV - Nos usos habitacionais, os pavimentos térreos destinados a garagem, deverão obedecer aos afastamentos frontais iniciais e poderão ter afastamentos laterais e de fundos reduzidos para 1,50m (hum metro e meio);
- V - O uso H<sub>1</sub> e H<sub>2</sub> poderão ter seus afastamentos laterais nulos e de fundos em qualquer zona, nos pavimentos térreo e primeiro, desde que não ultrapassem 2/3 das divisas e atendam às condições de taxa de ocupação e recuo frontal exigidos para as zonas respectivas;
- VI - No Setor Residencial Ambiental 2 (SRA 2) da ZEPC 2 - Capela de Santana do Rio Doce, admite-se para o uso H5 a dispensa dos afastamentos nos pavimentos do sub-solo e semi-enterrado, se destinados a garagem, observada a reserva de 20% (vinte por cento).

**Art. 35** - Apenas na Zona de Comércio e Serviços e nos Eixos, se admitem as seguintes exceções:

- I - Nas Zonas de Comércio e Serviços (ZCS), e nos Eixos de Atividades Múltiplas e Urbanas, as edificações que abrigam os usos pertencentes aos sub-grupos CV1, CV2, PS1, PS2, PS3, CV5, CV6, CV9, CV10, CA1, CA2, PSH, SR1, AC1, HT3 e HT5, poderão ter afastamentos laterais e de fundos nulos;
- II - Construções sobre as divisas laterais não poderão ultrapassar a extensão contínua de 15,00m (quinze metros), devendo ser intercaladas áreas livres de iluminação e ventilação, obedecidas as exigências contidas na Legislação Urbanística do Município;
- III - As edificações do tipo galpão deverão obedecer aos recuos convencionais não admitindo exceções, em todas as zonas.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 19.

**Art. 36** - No Setor Residencial Ambiental 2 (SRA2) da ZEPC 2 - Capela de Santana do Rio Doce, as categorias HT<sub>3</sub> e HT<sub>5</sub> admitem a anulação dos recuos laterais no terreno e primeiro pavimento, para os casos de taxa de ocupação maior que nos restantes pavimentos e afastamentos frontais e de fundos iguais aos respectivos afastamentos iniciais.

**Parágrafo Único** - Para o cálculo dos afastamentos da parte superior da edificação, não serão considerados o terreno e o primeiro pavimento.

**Art. 37** - Admite-se em qualquer zona e instalação de Composteiras Urbanas, para reciclagem e compostagem de lixo urbano, desde que atenda às seguintes exigências:

- I - Ocupe área máxima de 1.500,00m<sup>2</sup> (hum mil e quinhentos metros quadrados);
- II - Atenda especificamente à coleta feita na vizinhança imediata.

**Art. 38** - Os setores que compõem a Zona Residencial (ZR), submeter-se-ão aos critérios estabelecidos na tabela abaixo:

A ÁREA LOTE M <sup>2</sup>	ÁREA PLANA setores (a), (b), (c) e (d)		FAIXA DE MORRO setor (e)	
	GAB = 1 pav. H = 3,00 m	GAB = 2 pav. H = 6,00 m	GAB = 1 pav. H = 3,00 m	GAB = 2 pav. H = 6,00 m
A ≤ 200	50%	45%	45%	40%
200 < A ≤ 400	40% + 25m <sup>2</sup>	35% + 25m <sup>2</sup>	35% + 25m <sup>2</sup>	30% + 20m <sup>2</sup>
A > 400	35% + 45m <sup>2</sup>	30% + 45m <sup>2</sup>	30% + 45m <sup>2</sup>	25% + 45m <sup>2</sup>
<b>Obs.</b>	TAXA SOLO VIRGEM: 20%		TAXA SOLO VIRGEM: 30%	

**Parágrafo Único** - Os lotes em faixa de morro deverão obedecer ainda ao disposto nos § 2º e 3º do Art. 20 desta Lei.

**Art. 39** - Os usos industriais submeter-se-ão às seguintes normas específicas:

**§ 1º** - As indústrias Toleráveis ou Inócuas (I 1) poderão localizar-se em quaisquer zonas, com exceção de ZPA (Zona de Preservação Ambiental), Conjunto Monumental da ZEPC 1 e Setores Rigorosos das ZEPC 2.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1.20.

§ 2º - Em ZR (Zona Residencial) a área máxima do lote para instalação de Indústria Tolerável ou Inócua (I1) será de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

§ 3º - As indústrias Incômodas (I2) só poderão instalar-se em ZEGE (Zona Especial de Grandes Equipamentos) mediante parecer do órgão estadual responsável pelo controle da poluição ambiental.

§ 4º - São consideradas Indústrias Toleráveis ou Inócuas (I1) aquelas cujo funcionamento não resulta em incômodo nem ameaça à saúde, nem perigo de vida para a vizinhança.

§ 5º - São consideradas Indústrias Incômodas (I2) aquelas cujo funcionamento resulta em rumores, trepidação, odores, fumaças, constituindo incômodo e eventuais ameaças à saúde da vizinhança.

**Art. 40** - São admitidos usos mistos em lotes e edificações localizadas em qualquer Zona de uso, desde que se trate de usos permitidos na Zona e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei.

§ 1º - Não é permitido o uso misto residencial com os usos enquadrados nas categorias SR2.

§ 2º - Caso um dos usos no imóvel esteja sujeito a controle especial, prevalecem as restrições de uso sujeito a controle especial.

**Art. 41** - Para as edificações existentes que abrigam usos permitidos, serão admitidos acréscimos, desde que atendam aos índices previstos para a zona ou setor.

§ 1º - No caso de recuo para o logradouro ser inferior ao exigido, e se o segmento que define a testada da edificação for superior a 60% (sessenta por cento) da testada do lote, os acréscimos poderão manter o mesmo alinhamento.

§ 2º - Quando não houver área disponível, o espaço destinado a estacionamento de veículos poderá localizar-se em outro imóvel, à distância máxima de 200,00 (duzentos metros) mediante vinculação desse espaço com a edificação existente.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 21.

**Art. 42** - As edificações existentes que abrigam usos não conformes, não poderão ser ampliadas.

### T Í T U L O   I V

#### DAS OBRAS

**Art. 43** - Nas Zonas Especiais de Proteção Cultural e Paisagística ZEPC, poderão ser realizadas obras de:

- I - Conservação;
- II - Restauração;
- III - Reforma e novas edificações;
- IV - Demolição.

§ 1º - Considera-se OBRA DE CONSERVAÇÃO a intervenção de natureza preventiva, que consiste na manutenção da edificação e na reparação de instalações e elementos não estruturais.

§ 2º - Considera-se OBRA DE RESTAURAÇÃO a intervenção de natureza corretiva, que consiste na reconstituição da edificação, recuperando as estruturas afetadas e os elementos destruídos ou danificados, procurando entretanto preservar os elementos de maior relevância, que foram acrescentados ao longo do tempo, resguardando a história da edificação.

§ 3º - As OBRAS DE REFORMA OU NOVA EDIFICAÇÃO deverão respeitar as características da vizinhança, nos aspectos de volumetria, implantação, forma e densidade de ocupação do terreno, tipo e inclinação da coberta, materiais de revestimento externo e esquadrias.

§ 4º - As DEMOLIÇÕES, referentes especificamente à eliminação de acréscimos desvinculados do contexto arquitetônico ambiental, ou à necessidade de substituir elementos que serão reconstruídos, só poderão ocorrer quando da liberação do licenciamento correspondente.

**Art. 44** - Serão considerados de interesse para a revalorização do Conjunto Monumental às obras de restauração definidas no artigo 44, tais como:

- I - Eliminação de acréscimos, comprovadamente desvinculados do contexto arquitetônico e ambiental;



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 22

- II - Modificação das fachadas, restabelecendo as relações compatíveis com as dimensões do imóvel e da vizinhança imediata, utilizando elementos de acabamento adequados ap conjunto;
- III - Recomposição dos telhados no que se refere aos materiais, disposição e detalhes, com eliminação dos elementos incompatíveis com as características da edificação e do conjunto.

**Parágrafo Único** - A restauração das edificações deverá ficar condicionada à existência de documentação ou indícios no local, devendo o projeto ser precedido por pesquisa histórica e arqueológica.

**Art. 45** - Nos imóveis do Conjunto Monumental serão permitidas modificações internas para usos permitidos, desde que não se reflitam no exterior.

§ 1º - Nas edificações que conservam preservado o traçado das plantas, deverá ser respeitada a integridade arquitetônica do imóvel, nas modificações para melhoria das condições de habitabilidade tais como:

- I - Instalações sanitárias adequadas;
- II - Instalações de cozinha e serviços;
- III - Disposição de mezanino;
- IV - Abertura de poço ou área para ventilação, desde que não se reflita na coberta.

§ 2º - Considera-se MEZANINO o pavimento em nível superior e com área inferior ao pavimento existente, havendo necessariamente comunicação interna entre eles e não possuindo acesso direto para o exterior.

§ 3º - As solicitações de modificações não especificadas neste artigo, ficarão a critério de análise da Fundação Centro de Preservação dos Sítios Históricos de Olinda (FCPSHO), do Conselho de Preservação e Órgão Federal competente, para efeito de aprovação.

**Art. 46** - Nas reformas ou restaurações de edifícios no Conjunto Monumental, as condições de iluminação e ventilação nos compartimentos, deverão obedecer os seguintes critérios:

- I - Aqueles destinados a permanência prolongada, como quartos de dormir ou locais de estar, poderão ser ven



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 23.

tilados por áreas internas ou através de outro cômodo;

- II - Aqueles que não exigem permanência prolongada, como áreas de serviços e sanitários, poderão ser ventilados através de áreas internas ou poços de ventilação vertical e em casos especiais através de tiragem mecânica.

**Parágrafo Único** - Os poços e áreas de iluminação e ventilação deverão ser localizados preferencialmente junto às empenas, afastados da cumieira, parcilmente encobertos por telhas de capa.

**Art. 47** - No Setor Residencial Ambiental, no Setor de Interesse Turístico e no Setor Comercial do Varadouro, será permitida abertura nas águas dos telhados que dão para os fundos de quintal, desde que não interfira na visão do conjunto.

- I - Para a abertura nas águas dos telhados voltados para as ruas, será exigida análise especial do Conselho de Preservação.
- II - No Setor Residencial Rigoroso, será permitida apenas abertura nos telhados voltados para os fundos, desde que aprovado pelo Conselho de Preservação.
- III - As aberturas, quando permitidas, não poderão ocupar mais de 2/3 (dois terços) da largura do vão, nem modificar as empenas, tendo altura máxima de 30cm (trinta centímetros), iniciando-se a uma distância mínima de 1,00m (hum metro) da cumieira.

**Art. 48** - No Conjunto Monumental é permitida a instalação de toldos nas fachadas dos imóveis, observados os critérios:

- I - Nos Setores de Preservação Rigorosa não é permitido instalar toldos nas fachadas voltadas para os logradouros, admitindo-se entretanto, nos vãos voltados para os quintais, desde que não interfiram na ambiência;



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 24.

II - Nos Setores de Preservação Ambiental e nos Eixos de Atividades Múltiplas 3 é permitido a instalação de toldos nas fachadas voltadas para os logradouros, desde que:

- a) - sua necessidade seja justificada por razões funcionais e de conforto ambiental;
- b) - acompanhem a forma das aberturas, amoldando-se à verga existente;
- c) - não ocultem elementos de valor arquitetônico da fachada;
- d) - não obstruam os passeios públicos, respeitando uma altura livre mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) uma projeção horizontal máxima de metade da altura do vão (distância entre o piso e a verga), com largura de até 2/3 (dois terços) do passeio;
- e) - sejam restritos à envazadura que se pretende proteger, não podendo ser contínuos;
- f) - sejam confeccionados em tecido ou lona, nas cores fundamentais ou em tons pastéis;
- g) - se possuam letreiro, este se restrinja à identificação do estabelecimento, na lateral ou na frente da peça, proporcionalmente às suas dimensões.

**Art. 49** - No Conjunto Monumental não poderão refletir-se nem ficar aparentes nas fachadas e empenas:

- I - Tubulações para escoamento de águas pluviais e esgotos;
- II - Aparelhos de ar condicionado.

**Art. 50** - No Setor Residencial Rigoroso e no Setor Cultural do Alto da Sé, os revestimentos de paredes, pisos e forros dos cômodos que se abrem para os logradouros, devem ser compatíveis com as características da edificação, e do conjunto.

**Art. 51** - As obras novas nas ZEPC não poderão reduzir a visibilidade dos monumentos ou do conjunto urbano tombado.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 25.

**Art. 52** - No Setor Residencial Rigoroso e no Setor Cultural do Alto da Sé não serão permitidas construções novas.

**Parágrafo Único** - Será permitida a reconstrução de ruínas, através de documentação existente ou indícios no local, através de análise especial, resultante de pesquisa histórica e arqueológica.

**Art. 53** - No Conjunto Monumental, as construções deverão possuir cobertas de telhas cerâmicas.

**Art. 54** - As obras de reforma ou nova construção na Área de Proteção do Conjunto e Zonas de Entorno, deverão obedecer às normas da Legislação Urbânística do Município.

### T Í T U L O V

#### DO PARCELAMENTO

#### CAPÍTULO I

#### Disposições Gerais

**Art. 55** - O parcelamento do solo em Zona Especial de Proteção Cultural deverá obedecer ao estabelecido nesta Lei.

**Parágrafo Único** - Considera-se PARCELAMENTO DO SOLO, para efeito desta lei, o realizado mediante loteamento, desmembramento e remembramento.

**Art. 56** - O Parcelamento do Solo mediante loteamento é vetado em ZEPC, salvo para a regularização fundiária do Setor Especial de Interesse Social.

**Parágrafo Único** - Considera-se LOTEAMENTO, a subdivisão de Gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Art. 57** - As normas para o Parcelamento no Setor Especial de Interesse Social, serão regidas por legislação específica a ser elaborada posteriormente.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 26.

**Art. 58** - O parcelamento do solo mediante desmembramento, somente será permitido na Área de Proteção do Conjunto da ZEPC 1.

§ 1º - Considera-se DESMEMBRAMENTO a subdivisão de Gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 2º - O Desmembramento permitido na Área de Proteção do Conjunto, não poderá resultar em lotes com área menor que 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**Art. 59** - O parcelamento do solo mediante remembramento somente será permitido na Área de Proteção do Conjunto da ZEPC 1.

**Parágrafo Único** - Considera-se REMEMBRAMENTO, a unificação de duas ou mais unidades imobiliárias autônomas.

**Art. 60** - O parcelamento do solo nas Zonas de Entorno deverá submeter-se ao prescrito na Legislação Urbanística do Município.

## CAPÍTULO II

### Procedimentos Administrativos

**Art. 61** - O processado de parcelamento do solo em ZEPC, quando permitido nessa lei, deverá submeter-se às seguintes etapas:

- I - Solicitação de análise prévia ao órgão municipal competente;
- II - Encaminhamento para consulta prévia aos órgãos estaduais pertinentes ao planejamento metropolitano e proteção ao meio-ambiente;
- III - Apresentação do projeto definitivo, ao órgão municipal competente, acompanhado da anuência prévia do órgão estadual de planejamento metropolitano e da licença de funcionamento do órgão responsável pela proteção ao meio-ambiente;
- IV - Envio ao Conselho de Preservação dos Sítios Históricos de Olinda, para concordância;
- V - Aprovação pelo órgão municipal competente;
- VI - Apresentação ao RGI para registro.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA PERNAMBUCO

fl. 27.

**Art. 62** - O projeto de Parcelamento deverá ser apresentado para análise prévia ao órgão competente da Prefeitura Municipal, com os seguintes documentos:

- I - Requerimento, solicitando parecer favorável;
- II - Título de propriedade do imóvel;
- III - Sete vias de planta do imóvel, assinadas pelo responsável técnico, devidamente inscrito no CREA contendo:
  - a) indicação das vias existentes;
  - b) indicação do tipo de uso predominante na área;
  - c) indicação da divisão de lotes pretendida, com respectiva área resultante.

**Art. 63** - Após a data de concessão do parecer favorável, pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, o requerente disporá de 180 dias para submetê-lo à aprovação municipal, sob pena de caducidade do parecer favorável.

**Parágrafo Único** - O prazo de caducidade, a que se refere o caput deste artigo, será interrompido na data do requerimento para aprovação do projeto.

**Art. 64** - O Projeto de Parcelamento deverá ser apresentado para aprovação da Prefeitura Municipal, com os seguintes documentos:

- I - Requerimento, solicitando aprovação do projeto;
- II - Título de propriedade do imóvel;
- III - Anuência Prévia e Licença de Implantação emitidas pelos órgãos estaduais competentes;
- IV - Planta autenticada pelo Serviço de Patrimônio da União - SPU, nos casos dos terrenos de Marinha;
- V - 3 (três) vias da planta do imóvel, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devidamente inscrito no CREA, contendo:
  - a) indicação das vias existentes;
  - b) indicação do tipo de uso predominante na área;
  - c) indicação da divisão dos lotes pretendida, com respectiva área resultante.
- VI - Parecer favorável da Prefeitura na análise prévia.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 28.

**Parágrafo Único** - A Prefeitura Municipal deverá enviar o projeto ao Conselho de Preservação dos Sítios Históricos de Olinda, que deverá opinar antes da aprovação.

**Art. 65** - Aprovado o projeto do parcelamento, o requerente deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação municipal.

### T Í T U L O VI

#### Da Publicidade e Letreiros

**Art. 66** - A publicidade e os letreiros em ZEPC deverão ser disciplinados pela Prefeitura Municipal de Olinda, obedecidas as exigências deste capítulo.

§ 1º - Para efeito desta Lei, considera-se PUBLICIDADE, todo o tipo de divulgação colocado em logradouro público.

§ 2º - Considera-se LETREIRO, a indicação do nome do estabelecimento em fachada do imóvel.

**Art. 67** - Para efeito desta Lei as publicidades ficam divididas nas seguintes tipos:

- I - Aviso;
- II - Anúncio Publicitário;
- III - Sinais.

§ 1º - Considera-se AVISO, a publicidade que se coloca provisoriamente com o objetivo de promover ou anunciar atividades culturais, sociais, políticas, religiosas, desportivas, teatrais, cinematográficas e similares.

§ 2º - Considera-se ANÚNCIO PUBLICITÁRIO a propaganda comercial através da utilização de postes luminosos, placas, faixas, painéis, inclusive *out-door*, ou pinturas visíveis em locais de acesso público.

§ 3º - Consideram-se SINAIS a indicação de trânsito, parada de ônibus, numeração e nome de ruas e estabelecimentos públicos.

**Art. 68** - Somente serão permitidos Avisos, cujas dimensões, material e lugar de colocação, sejam previamente autorizados por órgão competente da Prefeitura.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 29.

**Art. 69** - Os Anúncios Publicitários de qualquer classe ou tipo, são proibidos no Setor Residencial Rigoroso (SRR) e Setores Verdes (SV1, SV2 e SV3) da ZEPC 1, ficando também vedada a instalação de poste luminoso em qualquer Setor ou Zona do Polígono de Preservação do Município de Olinda.

**Parágrafo Único** - Somente é permitida a instalação de *out-door* nos seguintes locais:

- I - Margem esquerda (no sentido Norte) da Av. Profº Agamenon Magalhães e Av. Pan-Nordestina, excetuando-se o trecho correspondente à Fábrica da Tacaruna (ZEPC 2);
- II - Av. Governador Carlos de Lima Cavalcanti;
- III - Av. dos Bultrins;
- IV - Av. Presidente Kennedy;
- V - Rua São Miguel;
- VI - Av. Joaquim Nabuco, do cruzamento com a Av. Pan-Nordestina até a Av. dos Bultrins.

**Art. 70** - No Conjunto Monumental, somente será permitido um letreiro indicativo por estabelecimento, oficina ou entidade de acordo com as seguintes especificações:

- I - Pintados diretamente sobre a parede; ou
- II - Pintado sobre peça de madeira ou metal; ou
- III - Fundido em metal; ou
- IV - Letreiro luminoso.

§ 1º - Os letreiros pintados diretamente sobre a parede não deverão interceptar elementos decorativos ou em cantaria da fachada, podendo ser aplicado no térreo e no pavimento superior.

§ 2º - Nos Setores Residenciais Rigorosos (SRR) e Ambiental (SRA), nos Setores Verdes (SV1, SV2 e SV3) e Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) não serão permitidos letreiros luminosos, admitidos apenas nos Eixos de Atividades Múltiplas 3, desde que não ultrapassem a área máxima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado).

§ 3º - Os letreiros não previstos nesta Lei, serão submetidos à análise especial pelo Conselho de Preservação.

§ 4º - Os letreiros poderão ser dispostos paralelos ou perpendiculares às fachadas, obedecendo às disposições seguintes:



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 30.

### I - Paralelos às fachadas:

- a) - deverão permitir uma altura livre mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), medida do piso à face inferior do letreiro;
- b) - terão dimensão máxima de 0,50m (meio metro) no sentido da altura;
- c) - não deverão encobrir elementos construtivos que façam parte da morfologia original da fachada, tais como: colunas, grades, portas de madeira e vergas em cantaria;
- d) - deverão ser colocados na altura do pavimento térreo.

### II - Perpendiculares à fachada:

- a) - deverão ser fixados na parede, desde que respeitem uma altura livre de 2,50m (dois metros e meio), medida do passeio a face inferior do anúncio;
- b) - deverão ter dimensões máximas de 0,70m (setenta centímetros), 0,50m (meio metro) de altura e 0,20m (vinte centímetros) de espessura;
- c) - serão colocados na altura do pavimento térreo;
- d) - deverá ser deixada uma distância livre mínima de 0,40m (quarenta centímetros) até o meio-fio.

**Art. 71** - É concedido um prazo de 12 (doze) meses para que sejam retiradas todas as classes de publicidade ou letreiros que não se ajustem a esta lei, contados a partir da data de sua publicação.

**Art. 72** - A publicidade e letreiros nas Zonas de Entorno deverão submeter-se ao prescrito na Legislação Urbanística do Município.

## T I T U L O VII

### DAS POSTURAS

#### CAPITULO I

#### DOS ALVARÃS

#### SEÇÃO I

#### Disposições gerais

**Art. 73** - Os alvarãs concedidos pela Prefeitura municipal, nas Zonas



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 31.

Especiais de Proteção Cultural e Paisagística (ZEPC) e Zonas de Entorno, classificam-se em:

- I - ALVARÃ DE LICENÇA;
- II - ALVARÃ DE AUTORIZAÇÃO.

§ 1º - Considera-se ALVARÃ DE LICENÇA, o reconhecimento do Poder Público a um direito do requerente, derivado da observância de todos os critérios e requisitos legais necessários ao exercício deste direito.

§ 2º - Considera-se ALVARÃ DE AUTORIZAÇÃO, a permissão do Poder Público para a exploração de atividade comercial e de prestação de serviços em logradouro, derivado de uma liberalidade da administração pública.

Art. 74 - Os Alvarãs de Licença ficam classificados nos seguintes tipos:

- I - Licença de Localização e Funcionamento;
- II - Licença de Obras;
- III - Licença de Habitar ("HABITE-SE");
- IV - Licença de Demolir;
- V - Licença de Legalização;
- VI - Licença de Parcelar;
- VII - Licença de Letreiros.

§ 1º - Considera-se LICENÇA DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO, o alvará pelo qual a Prefeitura Municipal reconhece a aprovação para o funcionamento e a localização de um estabelecimento comercial ou de prestação de serviço em imóvel.

§ 2º - Considera-se LICENÇA DE OBRAS, o alvará pelo qual a Prefeitura Municipal reconhece e aprova obras em imóvel.

§ 3º - Considera-se LICENÇA DE HABITAR, o alvará pelo qual a Prefeitura Municipal reconhece o cumprimento exato do projeto de construção e atesta as condições de habitabilidade do imóvel.

§ 4º - Considera-se LICENÇA DE DEMOLIR, o alvará pelo qual a Prefeitura Municipal reconhece e aprova demolições em imóvel.

§ 5º - Considera-se LICENÇA DE LEGALIZAÇÃO, o alvará pelo qual a Prefeitura Municipal reconhece e aprova execução de construção, reforma ou ampliação de imóvel, executadas sem a prévia aprovação do estudo de



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 32.

viabilização e licença de obras, desde que:

- I - tenham sido atendidas as normas urbanísticas e construtivas exigidas pela legislação em vigor;
- II - tenham sido acatadas eventuais exigências formuladas ao longo do processo, pelos setores competentes, no objetivo de adequar as obras realizadas às normas legais;
- III - tenham sido quitadas todas as multas decorrentes do não cumprimento das disposições legais atinentes à execução de obras.

§ 6º - Considera-se LICENÇA DE PARCELAR, o alvará pelo qual a Prefeitura Municipal reconhece e aprova o Parcelamento do Solo.

§ 7º - Considera-se LICENÇA DE LETREIRO, o alvará pelo qual a Prefeitura Municipal reconhece e aprova letreiro de estabelecimento comercial ou de prestação de serviço em imóvel.

Art. 75 - Os alvarás de autorização ficam classificados nos seguintes tipos:

- I - AUTORIZAÇÃO DE COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO;
- II - AUTORIZAÇÃO DE PUBLICIDADE.

§ 1º - Considera-se AUTORIZAÇÃO DE COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO, O ALVARÁ PELO QUAL A Prefeitura Municipal permite a atividade de comércio e de prestação de serviço em logradouro público.

§ 2º - Considera-se AUTORIZAÇÃO DE PUBLICIDADE, o alvará pelo qual a Prefeitura Municipal permite a colocação temporária de publicidade em logradouro público.

Art. 76 - Para concessão de Alvará, o interessado deverá apresentar as informações necessárias ao preenchimento de formulário, distribuído pela Prefeitura Municipal.

Art. 77 - Somente será concedido alvará quando o interessado comprovar pagamento de taxa devida nos termos da Legislação Tributária Municipal.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 33.

### SEÇÃO II

#### Da Licença de Localização e Funcionamento

**Art. 78** - Dependem de Licença de Localização e Funcionamento, a localização e funcionamento de qualquer estabelecimento de produção industrial, comercial, de crédito, seguro, capitalização, agropecuário, de prestação de serviços de qualquer natureza, profissional ou não, clube recreativo, estabelecimento de ensino de ensino e empresa em geral, bem como o exercício da atividade de corrente de profissão, arte, ofício e função.

**Parágrafo Único** - Para os efeitos deste artigo, considera-se estabelecimento o local, ainda que residência, de exercício de qualquer natureza das atividades nele enumeradas.

**Art. 79** - Na concessão de Licença de Localização e Funcionamento, a Prefeitura Municipal levará em consideração:

- I - os setores de zoneamento estabelecidos nesta Lei;
- II - as legislações estadual e federal pertinentes;
- III - o sossego, a saúde e a segurança da população.

**Art. 80** - Quando se tratar de construção nova, reforma, restauração ou ampliação do imóvel para atender as necessidades inerentes à atividade proposta somente será concedida a licença de localização e funcionamento após a expedição de licença de habitar.

**Art. 81** - São documentos necessários à concessão da licença de localização e funcionamento:

- I - identidade do requerente;
- II - consulta prévia de localização;
- III - endereço do estabelecimento;
- IV - título de propriedade ou contrato de locação do imóvel;
- V - comprovante de pagamento de taxa prevista na legislação tributária municipal.

**Parágrafo Único** - A consulta prévia de localização, deverá ser feita ao órgão competente da Prefeitura, que verificará a permissão de ati-



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 34.

vidade proposta na área prevista para o estabelecimento e a adequação do uso ao imóvel.

**Art. 82** - Em caso de mudança de uso, em qualquer setor do Conjunto Monumental, a aprovação do projeto, licenciamento de obras ou de localização e funcionamento, estarão condicionados à aposição na fachada principal do imóvel, pelo requerente, de faixa alusiva para conhecimento dos interessados, simultaneamente ao requerimento.

§ 1º - A exigência da aposição da faixa alusiva somente se dará quando se tratar de mudança do uso residencial para outro uso permitido.

§ 2º - Na faixa alusiva deverá constar o novo uso proposta, bem como o prazo para as reclamações dos interessados.

§ 3º - Excetuam-se, dos procedimentos previstos neste artigo, a concessão de licença de localização e funcionamento para as atividades como AC1, AC2, C1, S1, G01, COM1, desde que permitidas no setor pretendido.

**Art. 83** - Quem que se julgue prejudicado com o licenciamento requerido na forma do art. 82, poderá manifestar oposição de forma circunstanciada à Fundação Centro de Preservação dos Sítios Históricos de Olinda (FCPSHO), no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data de aposição da faixa.

§ 1º - Somente será considerada a oposição que demonstre prejuízo à saúde, segurança, silêncio, e bem estar públicos.

§ 2º - A oposição poderá indicar alternativas para eliminação ou diminuição do prejuízo alegado.

§ 3º - As oposições, uma vez acatadas pela Fundação Centro de Preservação dos Sítios Históricos de Olinda e homologadas pelo Conselho de Preservação dos Sítios Históricos de Olinda, constituir-se-ão em novas normas urbanísticas para concessão ou não de licença.

**Art. 84** - A licença de localização e funcionamento, é de validade para cada exercício fiscal, podendo ser renovada, desde que atendidos os critérios e requisitos legais ao tempo da renovação e previstos em regulamento.

**Parágrafo Único** - A licença não será renovada caso fique demonstrado que a atividade mostrou-se prejudicial à saúde, segurança, silêncio



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 35.

e bem estar públicos.

### SEÇÃO III

#### Da Licença de Obras

**Art. 85** - Dependem de licença de obras, as obras de restauração, ampliação, construção nova, reforma e demolição realizadas em imóvel localizado em ZEPC e Zonas de Entorno.

**Art. 86** - Na concessão de licença de obras, a Prefeitura Municipal levará em consideração:

- I - as normas de obras municipais;
- II - as legislações estadual e federal pertinentes;
- III - a preservação urbana do conjunto.

**Art. 87** - Na concessão de licença de obras deverão ser observadas as seguintes fases:

- I - estudo de viabilização;
- II - projeto definitivo.

**Art. 88** - São documentos necessários ao estudo de viabilização de obra:

- I - requerimento solicitando parecer favorável;
- II - levantamento fotográfico da edificação, em caso de restauração ou reforma;
- III - apresentação de levantamento da situação atual do imóvel;
- IV - anteprojeto com especificações das obras pretendidas;
- V - título de propriedade do imóvel;
- VI - apresentação da inscrição municipal do técnico responsável.

**Art. 89** - São documentos necessários na apresentação do projeto de construção definitivo:

- I - parecer favorável do estudo de viabilização da obra;
- II - parecer favorável do órgão federal competente.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 36.

**Parágrafo Único** - Além destes documentos, deverão ser obedecidas as exigências contidas na Legislação Urbanística do Município.

**Art. 90** - O requerente terá o prazo de 1 (hum) ano, a contar da concessão da licença de obra, para solicitar a licença de habitar e o não cumprimento deste prazo implica na caducidade da licença de construir.

**Parágrafo Único** - Havendo a caducidade da licença de construir, ela poderá ser renovada, desde que atendidos os critérios e requisitos legais ao tempo da renovação.

### SEÇÃO IV

#### Da licença de habitar (Habite-se)

**Art. 91** - Dependem de licença de habitar a edificação construída, restaurada ou reformada e o funcionamento de qualquer atividade em imóvel.

**Parágrafo Único** - Na concessão de licença de habitar (habite-se) a Prefeitura Municipal levará em consideração:

- I - As normas previstas nesta Lei;
- II - As legislações Estadual e Federal pertinente;
- III - As condições de higiene e segurança do imóvel.

**Art. 92** - São documentos necessários à concessão de licença de habitar:

- I - Atestado de segurança de corpo de bombeiros;
- II - Uma via de planta aprovada pela Prefeitura Municipal;
- III - Licença de construir do imóvel;
- IV - Comprovante de pagamento de taxa prevista na Legislação Tributária do Município.

**Parágrafo Único** - A Prefeitura Municipal somente concederá licença de habitar após perícia no imóvel.

### SEÇÃO V

#### Da licença de demolir

**Art. 93** - Depende de licença de demolir a execução de obras de demolição parcial ou total em imóvel, por motivo de segurança ou remoção de anexos e acréscimos desvinculados do contexto arquitetônico ambiental.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 37.

**Parágrafo Único** - Exige-se para a concessão da licença de demolição o cumprimento do preconizado para a liberação da licença de obras, na Seção III do Título VII dessa Lei.

### SEÇÃO VI

#### Da licença de legalização

**Art. 94** - Depende de licença de legalização a regularização de obra total ou parcial em imóvel, não licenciada previamente na forma dessa Lei.

**Parágrafo Único** - São documentos necessários ao pedido de legalização de imóvel:

- I - Requerimento solicitando parecer favorável;
- II - Planta de Levantamento da edificação e laudo de vistoria técnica;
- III - Título de propriedade do imóvel;
- IV - Parecer favorável do órgão Federal competente, quando necessário;
- V - Apresentação da inscrição municipal do responsável técnico;
- VI - Quitação de multas acumuladas em decorrência das infrações cometidas.

### SEÇÃO VII

#### Da licença de parcelar

**Art. 95** - Depende de licença de parcelar, qualquer parcelamento permitido de gleba, lote ou terreno, em ZEPC.

**Parágrafo Único** - Os procedimentos administrativos a concessão da licença de parcelar, estão regulados no Capítulo II do Título V dessa Lei.

### SEÇÃO VIII

#### Licença de Letreiro

**Art. 96** - Dependem de licença de letreiro a instalação ou colocação de letreiro luminoso ou não, em imóvel, indicando estabelecimento comercial ou prestação de serviços.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 38.

**Art. 97** - Na concessão de licença de letreiro, a Prefeitura Municipal levará em consideração:

- I - As normas previstas nesta Lei;
- II - As legislações Estadual e Federal pertinentes;
- III - A estética urbana.

**Art. 98** - São documentos necessários para a concessão de licença de letreiros:

- I - Desenho do letreiro com inscrições e dimensões;
- II - Planta da fachada com a localização pretendida;
- III - Planta da situação do imóvel;
- IV - Licença de localização e funcionamento do estabelecimento.

### SEÇÃO IX

#### Da licença para instalação e utilização de máquinas e motores

**Art. 99** - Considera-se LICENÇA PARA INSTALAÇÃO E UTILIZAÇÃO DE MÁQUINAS E MOTORES, o alvará pelo qual a Prefeitura Municipal aprova e permite a instalação e a utilização de máquinas e motores em estabelecimentos comerciais, industriais e de prestação de serviços no município.

**Art. 100** - Considera-se máquina ou motor qualquer equipamento de propulsão elétrica, mecânica ou por combustão que sirva de instrumento para produzir, aperfeiçoar cortar ou pintar produtos quaisquer ou ainda utilizados para realização de serviços, exceto as máquinas e motores considerados de uso exclusivamente doméstico.

**Art. 101** - Dependem de prévia licença, a instalação e a utilização de máquinas e motores em estabelecimentos comerciais, industriais e de prestação de serviços, bem como pelos profissionais autônomos, para o exercício de suas atividades.

**Art. 102** - Para concessão de licença para instalação e utilização de máquinas e motores, a Prefeitura Municipal considerará:

- I - As normas previstas nesta Lei;
- II - As Legislações Ambientais Pertinentes;



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 39.

III - A Proteção Ambiental, contra Poluição Sonora e atmosférica.

**Art. 103** - A licença para instalação e utilização de máquinas e motores não será concedida a contribuinte sem a devida licença para localização e funcionamento de máquinas e motores, somente no horário de 8 (oito) às 18 (dezoito) horas, de segunda a sexta-feira e de 8 (oito) às 13 (treze) horas, aos sábados, ainda que o estabelecimento possua licença para funcionamento em horário especial.

### SEÇÃO X

#### Da Autorização de Comércio e Prestação de Serviços

**Art. 104** - Dependem de autorização de comércio e prestação de serviço, qualquer espécie de comércio ou prestação de serviço em logradouro público.

**Parágrafo Único** - Considera-se LOGRADOURO PÚBLICO, as ruas, praças, parques, mirantes, bosques, alagados, travessas, largos, passagens, galerias, pontes, praias, jardins, becos, passeios, estradas e qualquer via aberta ao público.

**Art. 105** - Na concessão de Autorização de Comércio e Prestação de Serviços, a Prefeitura Municipal levará em consideração:

- I - a higiene dos logradouros públicos;
- II - a não obstrução de passeios e vias públicas;
- III - a estética urbana.

**Art. 106** - A Autorização de Comércio e Prestação de Serviços e intransferível de validade máxima por 1 (um) ano, podendo ser renovada ou não, desde que atendidos os critérios e requisitos legais ao tempo de renovação.

**Parágrafo Único** - A Autorização de Comércio e Prestação de Serviços poderá ser cancelada, a juízo do órgão competente do município, a qualquer tempo da sua vigência.

**Art. 107** - São documentos necessários à concessão de Autorização de Comércio e Serviços:

- I - identidade do requerente;



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 40.

- II - carteira de saúde em caso de venda de produtos alimentícios;
- III - local pretendido de instalação.

### SEÇÃO XI

#### Da Autorização de Publicidade

**Art. 108** - Depende de Autorização de Publicidade qualquer espécie de publicidade em logradouro público.

**Art. 109** - Na concessão de Autorização de Publicidade, a Prefeitura Municipal levará em consideração:

- I - a estética urbana;
- II - a segurança da população;
- III - a moral e costumes.

**Art. 110** - O prazo de validade da Autorização de Publicidade será fixado no ato da concessão, tendo prazo máximo de validade de 60 (sessenta) dias, sem renovação.

**Art. 111** - São informações necessárias à concessão da Autorização de Publicidade;

- I - meio pelo qual será feita a publicidade;
- II - mensagem a ser propagada;
- III - local pretendido.

### CAPÍTULO II

#### DAS ATIVIDADES EM LOGRADOUROS PÚBLICOS

**Art. 112** - Qualquer atividade em logradouro público, de eventos religiosos e festas populares, deverá ter disciplinamento estabelecido pela Prefeitura Municipal.

**Art. 113** - Somente será permitido em ZEPC a instalação em logradouro público de atividades comerciais provisórias e de equipamentos de prestação de serviços, através de projetos especiais e aprovação do Conselho de Preservação.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. 41.

### CAPÍTULO III

#### DA PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE NATURAL E URBANO

**Art. 114** - Com o objetivo de proteger o meio ambiente Natural e Urbano, em ZEPC e ZPA, ficam vetadas as seguintes atividades:

- I - as modificações no relevo como cortes de morros, terraplenagem e aterros que alterem a paisagem, ou afetem a segurança das edificações;
- II - o desmatamento e a remoção de cobertura vegetal;
- III - a exploração de minerais, inclusive os classificados como jazida classe II no Código de Mineração Brasileiro;
- IV - o emprego de fogo em práticas agropastoris ou qualquer outra atividade;
- V - a instalação de out-door, exceto nos locais previstos no art. 70 desta lei.
- VI - o depósito de lixo em lotes, terrenos baldios e logradouros públicos.

§ 1º - Além das atividades enumeradas neste artigo, ficam expressamente proibidas as atividades geradoras de poluição atmosférica, hídrica, sonora e visual.

§ 2º - O lixo domiciliar, acondicionado em recipientes aprovados pela Comissão Municipal de Saúde, será coletado pelo órgão competente da administração municipal.

§ 3º - Não são considerados lixo domiciliar, devendo ser removidos às custas do cidadão:

- I - entulho de obras;
- II - resíduos comerciais e de oficinas;
- III - resíduos industriais;
- IV - material resultante de poda e varrição de jardins e quintais.

**Art. 115** - Fica proibida a circulação de veículos pesados na área do Conjunto Monumental.

**Parágrafo Único** - São considerados veículos pesados, os ônibus e ca-



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA PERNAMBUCO

f1. 42.

minhões que:

- I - tenham comprimento maior que 6,00m (seis metros);
- II - tenham altura superior a 3,00m (três metros);
- III - tenham peso líquido superior a 02 (duas) toneladas.

**Art. 116** - Deverã ser precedida de análise especial pela FCPSHO, visando uma adequação aos padrões urbanos das Zonas Especiais de Proteção Cultural:

- I - a instalação de mobiliário urbano;
- II - os serviços de infra-estrutura executados pelos órgãos do poder público;
- III - a renovação de autorização de atividades de comércio e prestação de serviços em logradouro público.

**§ 1º** - Considera-se MOBILIÁRIO URBANO, os elementos de sinalização de trânsito, de informações turísticas, de iluminação pública, de telefonia e correio, e demais equipamentos de uso comunitário em logradouro público.

**§ 2º** - Considera-se SERVIÇOS DE INFRA-ESTRUTURA, as obras de pavimentação de ruas e passeios, as intervenções em redes de distribuição de água, gás e energia elétrica, saneamento básico e drenagem de águas pluviais.

## T I T U L O   I X DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 117** - O proprietário do imóvel situado em ZEPC, que infringir quaisquer das normas constantes desta Lei, estará sujeito às penalidades previstas na Lei Municipal nº 3.826 de 29 de janeiro de 1973, no que não esteja previsto neste título.

**Art. 118** - A demolição de edificação ou execução de obras em ZEPC, sem licença da Prefeitura, implicará em multa equivalente a 15% (quinze por cento) do valor venal do respectivo imóvel.

**Art. 119** - O desmatamento e a remoção de cobertura vegetal, em ZEPC, implicará em multa equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor venal do imó-



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 43.

vel por metro quadrado de remoção.

**Art. 120** - As modificações no relevo que afetam a segurança de edificações em ZEPC, a 0,5% (meio por cento) do valor venal do imóvel implicará em penalização imediata da obra e multa equivalente aos prejuízos causados às edificações afetadas.

**Art. 121** - As alterações no relevo que afetam a paisagem natural ou urbana, implicará em multa equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor venal do imóvel por metro quadrado da superfície modificada.

### T Í T U L O X

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 122** - Caberá ao Conselho de Preservação dos Sítios Históricos de Olinda, além das atribuições enumeradas no art. 2º da Lei Municipal nº 4.119 de 28 de setembro de 1979, as seguintes atribuições:

- I - promover sistematicamente o acompanhamento dos resultados provenientes da aplicação desta lei;
- II - propor ao Executivo Municipal modificação na Legislação Urbanística do Sítio Histórico, para atender às tendências da dinâmica urbana;
- III - dar parecer sobre os casos omissos nesta lei;
- IV - dar parecer nos seguintes casos:
  - a) - acréscimos de áreas para sanitários e serviços no SRR e SCA do Conjunto Monumental, onde não se permite aumento da taxa de ocupação existente;
  - b) - projetos nos Setores Verdes 2 e 3 do Conjunto Monumental;
  - c) - aberturas nos telhados de imóveis situados no SRA e SRR do Conjunto Monumental;
  - d) - parcelamento do Solo em ZEPC;
  - e) - oposição a mudanças de uso residencial para outros não residenciais, no Conjunto Monumental;
  - f) - instalação de atividades comerciais provisórias e equipamentos de prestação de serviços em logradouros públicos em ZEPC.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

f1. 44.

V - analisar casos especiais que apresentem justificativas ou melhores condições que as estabelecidas por esta lei.

**Art. 123** - Caberá à Fundação Centro de Preservação dos Sítios Históricos de Olinda, além das atribuições enumeradas no art. 11 da Lei Municipal nº 4.119 de 28 de setembro de 1979, as seguintes atribuições:

- I - aprovar projeto de obras de construção, conservação, reparação, restauração, acréscimo e demolição, bem como os pedidos de localização e funcionamento de atividades comerciais ou de prestação de serviços, os pedidos de instalação de letreiros em imóveis situados em ZEPC;
- II - aprovar a autorização de publicidade e de Comércio e Prestação de Serviços nos logradouros públicos situados em ZEPC;
- III - Aplicar e executar as penalidades previstas nesta lei, na Lei Municipal nº 3826 de 29 de janeiro de 1973 e na Lei Municipal nº 4714 de 29 de dezembro de 1989, nas infrações cometidas em ZEPC.

**Art. 124** - Ficam revogadas todas as disposições do livro III da Lei Municipal nº 3.826 de 29 de janeiro de 1973 e as disposições em contrário.

**Art. 125** - Esta lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação.

Casa Bernardo Vieira de Melo, em 17 de junho de 1992.

*[Handwritten signature]*  
SEVERINO ARRUDA DE LIMA IRMÃO  
Presidente

*[Handwritten signature]*  
MAURO FONSECA FILHO  
1º Vice-Presidente

*[Handwritten signature]*  
NATANAEL EMERY LOPES  
2º Vice-Presidente

*[Handwritten signature]*  
VANILDO LEITE  
1º Secretário

*[Handwritten signature]*  
FAUSTO SILVA  
2º Secretário



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

PERNAMBUCO

## A N E X O X

### Listagem de usos e atividades

#### **H - Habitação**

- H1 - Habitação unifamiliar isolada até 2 pavimentos;
- H2 - Habitação unifamiliar em conjunto até 2 pavimentos;
- H3 - Habitação multifamiliar, isolada, até 2 pavimentos;
- H4 - Habitação multifamiliar em conjunto até 2 pavimentos;
- H5 - Habitação multifamiliar isolada até 4 pavimentos.

#### **CV - Comércio Varejista**

CV1 - Comércio Varejista de âmbito local - estabelecimentos de pequeno porte para venda direta ao consumidor, de produtos que se relacionam com o uso residencial de consumo intenso, cujo raio de ação se limita ao bairro, com uma área máxima de 100,00m<sup>2</sup>:

- Mercarias, farmácias, padarias, drogarias, quitandas, frutas legumes e verduras, casa de carnes, (açougue, avícola e peixaria), casa de laticínios e frios, doceria, sorveteria, lanchonete, pastelaria, casas de chá, restaurante com área de atendimento de no máximo 20,00m<sup>2</sup> e/ou 5 mesas, cujo funcionamento se limita ao horário comercial;

Obs.: 1 - A partir de 100,00m<sup>2</sup> passam a ser enquadrados em CV2;

Obs.: 2 - Os restaurantes que tiverem um atendimento maior enquadraram-se em CV3;

CV2 - Comércio Varejista Diversificado - estabelecimento de médio porte de venda direta ao consumidor, de produtos de consumo eventual, com área máxima de 180,00m<sup>2</sup>, cujos tipos são:

- Artigos fotográficos, livrarias, papelarias, armarinho, bazar, comércio de artesanato, charutaria, floricultura e plantas medicinais, jornais e revistas, comércio de tecidos e artefatos de tecidos, artigos de vestuário, artigos para escritório, decorações, ferragens, eletrodomésticos, artigos



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

de habitação, antiquários, artigos importados, boutiques, caçados, brinquedos, eticas, galerias de arte, joalherias, discos e fitas, cosméticos e artigos para cabeleireiro, artigos religiosos, produtos homeopáticos, artigos esportivos, artigos para festas;

**Obs.:** A partir de 180,00m<sup>2</sup> passam a ser enquadrados em CV4;

**CV3** - Comércio Varejista de consumo no local ou associado a diversões, cujos tipos são:

- Restaurante, bar e restaurante, cafés, churrasarias, pizzarias, adega, com área máxima de atendimento de 60,00m<sup>2</sup> ou 10 mesas;

**Obs.:** A partir de 60,00m<sup>2</sup> de área de atendimento e apresentação de shows de música ao vivo, enquadraram-se em DV3;

**CV4** - Comércio Varejista diversificado com raio de influência interbairro, de produtos relacionados ou não com uso residencial:

- Supermercados, mercados públicos e similares;

**CV5** - Comércio Varejista especializado de produtos relacionados com a construção, com raio de influência interbairro:

- Armazém de material de construção, serrarias e serralhas, depósitos de qualquer natureza, material hidráulico, material elétrico, ferragens, ferramentas, artefatos de metal;

**Obs.:** Os estabelecimentos ou depósitos com área superior a 1.000m<sup>2</sup> ficarão sujeitos a análise por comissão especial;



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

PERNAMBUCO

- 0.
- CV6** - Comércio Varejista especializado, de produtos relacionados com automóveis, peças e acessórios de veículos e similares;
- CV7** - Comércio Varejista com raio de influência regional (área metropolitana), em equipamentos de grande porte:
- Hipermercados, shopping center, lojas de departamentos, revenda de veículos;
- Obs.:** Os equipamentos acima ficarão sujeitos a análise especial, por comissão;
- CV8** - Comércio Varejista de equipamentos de grande porte: Revendedoras e concessionárias de revenda de veículos com oficinas de reparação, manutenção e conservação, comércio de produtos agropecuários, comércio de aparelhos industriais e elétricos, materiais de engenharia em geral, máquinas e equipamentos agrícolas e de escritório, mobiliário e aparelhos médico-hospitalares;
- CV9** - Comércio Varejista em conjunto comercial situado em edifícios mistos;
- CV10** - Comércio Varejista em conjunto comercial situado em edifícios apropriados;
- CV11** - Comércio de produtos perigosos - posto de venda de gás liquefeito, carvão vegetal, comércio de produtos químicos e fertilizantes, combustíveis minerais, vegetais e similares, artefatos de borracha e plástico, inseticidas, materiais lubrificantes, fertilizantes, óleos combustíveis, pneus, tintas e vernizes.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

PERNAMBUCO

## CA - Comércio Atacadista

CA1 - Comércio Atacadista de pequeno porte de gêneros alimentícios com área máxima de 300,00m<sup>2</sup>:

- Produtos agropecuários, produtos alimentícios, bebidas e similares;

Obs.: A partir de 300,00m<sup>2</sup>, enquadra-se em CA2.

CA2 - Comércio Atacadista diversificado de médio porte:

- Comércio de máquinas, aparelhos industriais e elétricos, instrumentos de precisão, materiais metálicos e não metálicos, veículos, madeiras e manufaturados de madeiras, manufaturados e artigos de vestuário;

Obs.: A partir de 1.000m<sup>2</sup> ficará sujeito a análise especial por comissão.

CA3 - Comércio de Produtos Perigosos - Produtos químicos e farmacêuticos, fertilizantes, borracha e plástico, tintas e vernizes, defensivos agrícolas e inseticidas e carvão vegetal.

## PS - Prestação de Serviços

PS1 - Estabelecimentos de pequeno porte, destinados à prestação de serviços pessoais à população, compatíveis com o uso residencial, quanto às características de ocupação dos lotes de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

05

ruídos, vibrações e de poluição ambiental, com área construídas máxima de 100,00m<sup>2</sup>:

- Alfaiatarias, confecções sob medida, cabeleireiros, barbearias, manicures, fotografias, sapateiro, chaveiro e serviços de apoio a confecções e vestuário em geral, lavanderia, tinturaria, consultórios médico-dentários, escritórios ou ateliers de profissionais autônomos e ateliers de artesanato.
- PS2** - Estabelecimento de pequeno porte, de prestação de serviços à população, que acarretam maiores restrições quanto à localização e ao tráfego gerado, com área máxima construída de 180,00m<sup>2</sup>:
- Escritórios técnicos, comerciais, financeiros, jurídicos, consultores, administrativos, despachantes, corretores, postos de serviços bancários, copiadores, carimbos, encadernação, loterias, agência funerária, agências de viagens e turismo, agências de emprego, vídeo locadoras.
- PS3** - Termas, saunas, centros de cultura física, academias de dança
- PS4** - Estabelecimentos destinados à prestação de serviço à população, geradores de tráfego intenso, com maiores restrições de acessos e áreas de estacionamento:
- Agências bancárias e financeiras.
- PS5** - Estabelecimento de prestação de serviços de grande porte, que exigem análise específica das condições de sua localização no espaço urbano e das condições de aproveitamento e ocupação do terreno:
- Auto locadoras, garagens de ônibus, táxis ou similares, transportadoras de veículos pesados em geral, estação rodoviária terminais rodoviários.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

PERNAMBUCO

## SR - Serviços de reparação e manutenção

SR1 - Estabelecimentos de prestação de serviços de âmbito local, de pequeno porte, relacionados com o uso residencial:

- Reparação de eletrodomésticos, relojoeiros, sapateiros, jardineiros, conservação e reparação de móveis.

SR2 - Postos de lubrificação de veículos, distribuidores de combustíveis e similares.

SR3 - Oficina de reparação de bicicletas e motocicletas.

SR4 - Estabelecimento de prestação de serviços eventuais relacionados com a reparação e manutenção de veículos:

- Oficina de veículos, máquinas, motores e similares.

## TR - Templos religiosos

## DV - Diversões

DV1 - Jogos de salão, jogos eletrônicos;

DV2 - Cinemas e teatros;

DV3 - Clube noturno, boites, locais de dança, café concerto, restaurantes turísticos de grande porte com música ao vivo;

DV4 - Clube social;

DV5 - Estádios, ginásios esportivos, quadras cobertas.

## AC - Ação comunitária

AC1 - Associações comunitárias, de moradores e sindicatos;



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

PERNAMBUCO

07

AC2 - Abrigos de anciões, creches, orfanatos, centro social.

## C - Cultura

C1 - Biblioteca e centros culturais de bairro e similares;

C2 - Clubes folclóricos, grêmios culturais, museus, pinacotecas;

C3 - Biblioteca Central

## E - Educação

E1 - Estabelecimento de ensino Pré-escolar e de 1º grau;

E2 - Estabelecimento de ensino de 2º grau;

E3 - Escolas de línguas, auto-escolas, datilografia, música, escola técnico-comercial, escola especializada em deficientes;

E4 - Escola de aprendizagem e treinamento de profissionalização, cursinhos pré-vestibulares, cursos preparatórios, escola superior isolada.

## S - Saúde

S1 - Postos de Saúde, postos de atendimento médico, laboratórios;

S2 - Centros de saúde, unidades mistas;

S3 - Hospitais especializados, hospitais veterinários, clínicas especializadas.

## HT - Serviços de hospedagem

HT1 - Hospedaria de turismo, pensão;

HT2 - Albergue da juventude;

HT3 - Pousada;

HT4 - Moteis;

HT5 - Hotel, hotel-residência;

HT6 - Hotel de lazer.



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

PERNAMBUCO

08

## GO - Serviços governamentais

- GO1 - Postos Policiais e delegacias, Postos de informações turísticas;
- GO2 - Repartições públicas, técnicos administrativos e de atendimento ao público.

## COM - Comunicações

- COM1 - Postos de correios, postos telefônicos;
- COM2 - Agências de correios e telégrafos, empresas de transporte postal, divulgadora e estúdios de rádio e TV.

## I - Indústrias

### I1 - Indústrias Inócuas ou Toleráveis

- Fabricação de cronômetros, relógios e peças;
- Confeção de roupas e agasalhos;
- Fabricação de chapéus;
- Fabricação de calçados de tecidos e couro não associados ao curtume;
- Fabricação de acessórios de vestuário, guarda-chuvas, lenços, gravatas, cintos, bolsas e similares;
- Padaria, confeitaria e pastelaria com forro elétrico;
- Fabricação de sorvetes, bolos e tortas geladas.

### I2 - Indústrias incômodas

- Aparelhamento de pedras para construção e execuções de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras;
- Fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso;
- Fabricação e elaboração de vidro e cristal;
- Fabricação de estruturas metálicas;
- Fabricação de artefatos de trefilados de ferro e aço e de metais não-ferrosos;



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

09

- Estamparia, funilaria e latoaria;
- Serralharia, fabricação de tanques, reservatórios e outros recipientes metálicos e de artigos de caldeireiro;
- Fabricação de artigos de cutelaria, armas, ferramentas manuais e fabricação de artigos para escritório, usos pessoais e domésticos;
- Fabricação de máquinas motrizes não elétricas e de equipamento e de transmissão para fins industriais - inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de máquinas, aparelhos e equipamentos industriais para instalações hidráulicas, térmicas, de ventilação e refrigeração, equipados ou não com motores elétricos - inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de máquinas-ferramentas, máquinas-operatrizes e aparelhos industriais acoplados ou não a motores elétricos;
- Fabricação de peças, acessórios, utensílios e ferramentas para máquinas industriais;
- Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais para agricultura, avicultura, cunicultura, criação de outros pequenos animais e obtenção de produtos de origem animal e para beneficiamento ou preparação de produtos agrícolas - inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de máquinas, aparelhos e equipamentos para instalações industriais e comerciais - inclusive elevadores;
- Fabricação de máquinas, aparelhos e equipamentos para o exercício de artes e ofícios;
- Fabricação de máquinas, aparelhos e utensílios elétricos ou não, para escritório;
- Fabricação de máquinas e aparelhos para uso doméstico equipados ou não com motor elétrico, máquina de costura, refrigeradores, conservadoras e semelhantes, máquinas de lavar e secar roupa;
- Fabricação e montagem de tratores e de máquinas e aparelhos de terraplenagem - inclusive peças e acessórios;
- Reparação ou manutenção de máquinas, aparelhos e equipamentos industriais, agrícolas e de máquinas de terraplenagem;



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

10

- Fabricação, recondicionamento ou recuperação de motores para veículos rodoviários;
- Fabricação de máquinas e aparelhos para produção e distribuição de energia elétrica;
- Fabricação de material elétrico;
- Fabricação de lâmpadas;
- Fabricação de material elétrico para veículos;
- Fabricação de aparelhos elétricos para usos domésticos e pessoal, peças e acessórios;
- Fabricação de aparelhos e utensílios elétricos para fins industriais e comerciais - inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de aparelhos e equipamentos elétricos para fins terapêuticos eletroquímicos e outros usos técnicos - inclusive peças e acessórios;
- Fabricação de material eletrônico - inclusive o destinado a aparelhos e equipamentos de comunicações;
- Reparação e manutenção de máquinas e aparelhos elétricos e eletrônicos e de comunicação para fins industriais;
- Construção de embarcações e fabricação de caldeiras máquinas, turbinas e motores marítimos;
- Reparação de embarcações e de motores marítimos de qualquer tipo;
- Construção e montagem de veículos ferroviários;
- Reparação de veículos ferroviários;
- Fabricação de veículos automotores, rodoviários e de unidades motrizes;
- Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores;
- Fabricação de carroçarias para veículos automotores;
- Fabricação de bicicletas e triciclos, motorizados ou não e motocicletas - inclusive peças e acessórios;



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

## PERNAMBUCO

fl. II.

- Construção e montagem de aeronaves - inclusive a fabricação de peças e acessórios
- Reparação de aeronaves, de turbinas e de motores de aviação
- Fabricação de estofados e capas para veículos
- Desdobramento de madeira
- Fabricação de estruturas de madeira e artigos de carpintaria
- Fabricação de chapas de madeira aglomerada ou prensada e de madeira compensada revestida ou não com material plástico
- Fabricação de artigos de tanoaria e de madeira arqueada
- Fabricação de artigos diversos de madeira
- Fabricação de artefatos de bambu, vime, junco ou palha trançada
- Fabricação de móveis de bambu, vime ou junco
- Fabricação de artigos de cortiça
- Fabricação de móveis de madeira
- Fabricação de móveis de metal ou com predominância de metal revestidos ou não com lâminas plásticas - inclusive estofados
- Fabricação de acabamento de móveis e artigos do mobiliário
- Fabricação de artefatos de papel, papelão, cartolina e cartão, impressos ou não, simples ou plastificados, não associada à produção ou reprocessamento
- Fabricação de artigos diversos de fibra prensada ou silodante - inclusive peças e acessórios para máquinas e veículos
- Fabricação de artigos de material plástico para usos industriais
- Fabricação de móveis moldados de material plástico
- Fabricação de artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não
- Fabricação de manilhas, canos, tubos e conexões de material plástico para todos os fins
- Fabricação de artigos de material plástico para usos domésticos e pessoal
- Fabricação de produtos de milho - exclusive óleos
- Fabricação de produtos de mandioca
- Fabricação de farinha diversas
- Refeições conservadas, conservas de frutas, legumes e outros vegetais, preparação de especiarias e condimentos e fabricação de doces
- Fabricação de balas, caramelos, pastilhas, drops, bombons, cho-



# CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA

PERNAMBUCO

f1. 12.

- colates e gomas de mascar
- Fabricação de massas alimentícias e biscoitos
  - Preparação de sal de cozinha
  - Fabricação de fermentos e leveduras
  - Engarrafamento e gaseificação de águas minerais
  - Fabricação de cigarros
  - Fabricação de charutos e cigarrilhas
  - Fabricação de instrumentos, utensílios e aparelhos - inclusive de medida, para usos técnicos e profissionais, que não contemham mercúrio
  - Fabricação de membros artificiais e aparelhos para correção de defeitos físicos, inclusive cadeiras de rodas
  - Fabricação de material para usos em medicina, cirurgia e odontologia, exclusive produtos farmacêuticos
  - Fabricação de aparelhos fotográficos e cinematográficos
  - Fabricação de material fotográfico e cinematográfico
  - Fabricação de instrumentos e material óticos
  - Lapidagem de pedras preciosas e semipreciosas
  - Fabricação de artigos de joalheria e ourivesaria
  - Fabricação de artigos de bijouterias
  - Fabricação de instrumentos musicais - inclusive elétricos
  - Reprodução de discos para fonógrafos
  - Reprodução de fitas magnéticas gravadas
  - Fabricação de escovas, broxas e pincéis, vassouras, espanadores e semelhantes
  - Revelação, copiagens, corte, montagem, gravação, dublagem, sonorização e outros trabalhos concernentes à produção de película cinematográfica
  - Fabricação de brinquedos
  - Fabricação de artigos de caça e pesca, esporte e jogos recreativos e armas de fogo
  - Fabricação de artigos de vestuário de couro e peles, não associados ao curtume
  - Fabricação de calçados de borracha
  - Recondicionamento de pneumáticos



CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA  
PERNAMBUCO

fl. 13.

- Fabricação de laminados e fios de borracha
- Fabricação de espumas de borracha - inclusive látex e artigos de colchoaria
- Fabricação de artigos de selaria e correaria, não associados ao curtume
- Fabricação de malas, valises e outros artigos para viagem, não associados ao curtume
- Impressão de jornais, outros periódicos, livros, manuais, material escolar, material para usos industriais e comerciais, para propaganda e outros fins
- padaria, confeitaria e pastelaria com forno a lenha.