



Câmara Municipal de Olinda

1ª Capital Brasileira da Cultura
Olinda Patrimônio da Humanidade

LEI nº 5631/2008.

Ementa: Estabelece a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Olinda

A CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA, decreta

E eu sanciono a presente Lei.

Olinda, 23 de dezembro de 2008.


LUCIANA SANTOS
Prefeita

CAPÍTULO I - Das Disposições Preliminares

Art. 1º Em atendimento às disposições do artigo 43 da Lei Complementar Municipal nº 26, de 10 de janeiro de 2005, que instituiu o Plano Diretor do Município de Olinda, e em conformidade com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, fica aprovada, nos termos desta lei, a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Olinda.

Art. 2º A presente lei tem como finalidades:

- I - Complementação e detalhamento dos parâmetros para a ocupação do solo definido pelo Plano Diretor;
- II - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- III - Fixação de regras para novos parcelamentos do solo levando em conta a exigüidade de terrenos disponíveis.

Art. 3º As disposições desta Lei aplicam-se às obras de infra-estrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, de alvarás de localização e funcionamento, habite-se, aceite-se, parcelamento do solo e certidões.

Art. 4º A organização do espaço urbano do Município de Olinda propiciará a sua integração à Região Metropolitana do Recife.

Art. 5º Fazem parte integrante desta Lei, complementando seu texto, os Anexos de números 1 a 10.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

CAPÍTULO II - Da Divisão Territorial

Seção I - Do Macrozoneamento

Art. 6º O território do Município fica dividido em duas Macrozonas complementares, delimitadas em mapa constante do Anexo 10.

- I - Macrozona Urbana - corresponde à porção urbanizada do território
- II - Macrozona Rural - corresponde às áreas de proteção do ambiente natural.

Seção II - Do Zoneamento da Macrozona Urbana

Art. 7º A macrozona Urbana do Município de Olinda está dividido em 11 (onze) zonas delimitadas em mapa constante do Anexo 10.

- I - Zona de Reserva Futura (ZRF);
- II - Zona de Consolidação da Ocupação (ZCO);
- III - Zona de Verticalização Moderada (ZVM);
- IV - Zona de Verticalização Elevada (ZVE);
- V - Zona de Proteção Ambiental Especial (ZPAE);
- VI - Zona de Proteção Ambiental Recreativa (ZPAR);
- VII - Zona Especial de Proteção do Patrimônio Cultural (ZEPC);
- VIII - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- IX - Zona de Grandes Equipamentos (ZGE);
- X - Zona de Aterro Sanitário (ZAS);
- XI - Zona de Interesse Estratégico (ZIE).

Subseção I - Zona de Reserva Futura (ZRF)

Art. 8º A Zona de Reserva Futura (ZRF) é caracterizada pela baixa densidade de ocupação, funcionando como área de reserva para futuros adensamentos e está identificada em 02 (dois) locais conforme explicitado a seguir e descrito no anexo 9 desta lei:

- I - ZRF 01 - Expansão do Jardim Atlântico;
- II - ZRF 02 - Lindeira à II Perimetral.

Subseção II - Zona de Consolidação da Ocupação (ZCO)

Art. 9º A Zona de Consolidação da Ocupação (ZCO) busca conservar o padrão de urbanização dominante e está identificada em 12 (doze) locais conforme explicitado a seguir e descrito no anexo 9 desta lei:

- I - ZCO 01 - Rio Doce;
- II - ZCO 02 - INOCOOP;
- III - ZCO 03 - Cidade Tabajara;
- IV - ZCO 04 - Jatobá e Ouro Preto;
- V - ZCO 05 - Cohab 7ª RO;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

- VI - ZCO 06 – Bairro Novo;
- VII - ZCO 07 – Varadouro;
- VIII - ZCO 08 – Umuarama;
- IX - ZCO 09 – Jardim Brasil e Vila Popular;
- X - ZCO 10 – Aguazinha e Alto da Conquista;
- XI - ZCO 11 – São Benedito e Alto do Sol Nascente;
- XII - ZCO 12 – Sítio Novo.

Subseção III - Zona de Verticalização Moderada (ZVM)

Art. 10 A Zona de Verticalização Moderada (ZVM) tem como objetivo compatibilizar o crescimento urbano com a necessidade de conservação da qualidade ambiental da cidade, tendo em vista as limitações infra-estruturais do Município de Olinda e está identificada em 8 (oito) locais conforme explicitado a seguir e descrito no anexo 9 desta lei:

- I - ZVM 01 – Orla de Rio Doce;
- II - ZVM 02 – Jardim Atlântico;
- III - ZVM 03 – Bultrins e Fragoso;
- IV - ZVM 04 – Orla Bairro Novo;
- V - ZVM 05 – Peixinhos;
- VI - ZVM 06 – Matadouro de Peixinhos;
- VII - ZVM 07 – Beberibe e Peixinhos;
- VIII - ZVM 08 – Salgadinho e Peixinhos.

Subseção IV - Zona de Verticalização Elevada (ZVE)

Art. 11 A Zona de Verticalização Elevada (ZVE) tem a finalidade de incrementar o desenvolvimento das atividades produtivas, respeitada a especificidade do Município de Olinda como Patrimônio Cultural da Humanidade, e tendo em vista a disponibilidade de infra-estruturas instaladas neste tipo de zona e está identificada em 7 (sete) locais conforme explicitado a seguir e descrito no anexo 9 desta lei:

- I - ZVE 01 – Eixo Frederico Lundgren;
- II - ZVE 02 – Eixo Fagundes Varela;
- III - ZVE 03 – Casa Caiada 01 (entre Av. Beira Mar e Governador Carlos de Lima Cavalcanti);
- IV - ZVE 04 – Casa Caiada 02 (entre Av. Governador Carlos de Lima Cavalcanti e o Canal do Matadouro);
- V - ZVE 05 – Eixo da PE 15 e sub-eixos Chico Science e Canal Rio Doce – Fragoso;
- VI - ZVE 06 – Eixo da PE 15 e Av. Presidente Kennedy;
- VII - ZVE 07 – Salgadinho.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Subseção V - Zona de Proteção Ambiental Especial (ZPAE)

Art. 12 A Zona de Proteção Ambiental Especial – ZPAE é área de conservação ambiental, destinada a proteger e conservar a qualidade ambiental e os sistemas naturais ali existentes, visando a melhoria da qualidade de vida da população local e também objetivando a proteção de sistemas ambientais frágeis e está identificada em 4 (quatro) locais conforme explicitado a seguir e descrito no anexo 9 desta lei:

- I - ZPAE 01 – Foz do Rio Paratibe;
- II - ZPAE 02 – Mangue de Sta. Tereza;
- III - ZPAE 03 – Mata do Passarinho;
- IV - ZPAE 04 – Istmo de Olinda.

Subseção VI - Zona de Proteção Ambiental Recreativa (ZPAR)

Art. 13 A Zona de Proteção Ambiental Recreativa (ZPAR) tem a finalidade de proteger áreas que, tendo em vista seus atributos ambientais, oferecem potencial para atividades recreativas e está identificada em 8 (oito) locais conforme explicitado a seguir e descrito no anexo 9 desta lei:

- I - ZPAR 01 – Parque do Fragoso;
- II - ZPAR 02 – Mata do Ronca;
- III - ZPAR 03 – Monte;
- IV - ZPAR 04 – Horto d'El Rey;
- V - ZPAR 05 – Mangues do Varadouro;
- VII - ZPAR 06 – Lagoas do Jardim Brasil;
- VIII - ZPAR 07 – Parque do Sítio Novo;
- VIII - ZPAR 08 – Parque do Memorial Arcoverde.

Subseção VII - Zona Especial de Proteção do Patrimônio Cultural (ZEPC)

Art. 14 A Zona Especial de Proteção do Patrimônio Cultural (ZEPC) tem como finalidade proteger áreas e bens que encerram valores culturais reconhecidos, tangíveis e intangíveis, assegurando a qualidade ambiental, quando se tratar das áreas próximas e a proteção rigorosa, quando se tratar do entorno imediato e está identificada em 4 (quatro) locais conforme explicitado a seguir e descrito no anexo 9 desta lei:

- I - ZEPC 01 – Santuário da Mãe Rainha;
- II - ZEPC 02 – Sítio Histórico Bonsucesso-Monte;
- III - ZEPC 03 – Sítio Histórico Carmo-Varadouro;
- IV - ZEPC 04 – Sítio Histórico Santa Tereza.

Art 15 Ficam definidos os sítios históricos isolados, conforme previsão da Lei Complementar nº 26 de 10 de janeiro de 2005, que instituiu o Plano Diretor do Município de Olinda, identificados em 5 (cinco) locais, conforme explicitado a seguir e descrito no anexo 9 desta Lei.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

- I - Capela de Santana do Rio Doce;
- II - Ruínas da Casa da Pólvora;
- III - Ruína do Convento de Santo Amaro;
- IV - Ruína da Capela de Santana do Engenho Fragoso
- V - Casarão do Complexo de Salgadinho - Casarão Rosa.

§ 1º Os sítios históricos isolados relacionados no *caput* deste artigo ficam definidos como setores superpostos às zonas onde estão inseridos.

§ 2º Os referidos setores são de preservação rigorosa com área definida como *non edificandi*.

Subseção VIII - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

Art. 16 A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é área de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária e está identificada em 4 (quatro) locais conforme explicitado a seguir e descrito no anexo 9 desta lei:

- I - ZEIS Ilha do Maruim;
- II - ZEIS Azeitona;
- III - ZEIS Vila Manchete;
- IV - ZEIS V8 / V9.

Subseção IX - Zona de Grandes Equipamentos (ZGE)

Art. 17 A Zona de Grandes Equipamentos (ZGE) é a zona que concentra equipamentos com raio de ação de âmbito regional e está identificada em 2 (dois) locais conforme explicitado a seguir e descrito no anexo 9 desta lei:

- I - ZGE 01 – Salgadinho - Centro de Convenções;
- II - ZGE 02 – Escola de Aprendizes Marinheiros.

Subseção X - Zona de Aterro Sanitário (ZAS)

Art. 18 A Zona de Aterro Sanitário (ZAS) é destinada a receber resíduos sólidos a fim de serem tratados, dentro das normas ambientais legais exigidas e encontra-se descrita no anexo 9 desta lei.

Subseção XI - Zona de Interesse Estratégico (ZIE)

Art. 19 A Zona de Interesse Estratégico (ZIE) consiste em uma zona que pela sua localização, extensão e continuidade territorial assume importância estratégica para o desenvolvimento urbano do Município e está identificada em 4 (quatro) locais conforme explicitado a seguir e descrito no anexo 9 desta lei:

- I - ZIE 01 – Centro Novo;
- II - ZIE 02 – Umuarama;
- III - ZIE 03 – Presidente Kennedy;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

IV - ZIE 04 – Coqueiral.

Seção III – Do Zoneamento da Macrozona Rural

Art. 20 O Zoneamento da Macrozona Rural será definido pela legislação específica estabelecida pelo Plano de Zoneamento Econômico e Ecológico da Zona Rural de Olinda.

Seção IV - Das Vias Urbanas

Art. 21 Para efeito da regulação urbanística de que trata esta Lei, o sistema viário do Município é composto dos seguintes tipos de vias:

I - VIA ARTERIAL – é aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões do Município;

II - VIA COLETORA – é aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões do Município;

III - VIA LOCAL - é aquela caracterizada por interseções em nível, não semaforizada, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas;

IV - CICLOVIA – é a área destinada para o tráfego exclusivo de bicicletas, segregada através de elementos físicos separadores, de modo a evitar conflitos com os fluxos de veículos automotores e pedestres;

V - CICLOFAIXA – é a área com sinalização específica destinada também ao tráfego exclusivo de bicicletas, de modo a evitar conflitos com os fluxos de veículos automotores e pedestres, mas sem elementos físicos separadores, implantadas em vias que não possuem área suficiente para uma ciclovia.

Art. 22 O sistema viário do Município contém 15 (quinze) vias arteriais existentes, sendo 1 (uma) arterial I e 14 (catorze) arteriais II, e 04 (quatro) arteriais II propostas, conforme Anexo 2 desta lei.

Art. 23 O sistema viário do Município é composto por 9 (nove) vias coletoras existentes e 8 (oito) propostas, conforme Anexo 2 desta lei.

Art. 24 O sistema viário do Município propõe uma rede de 18 (dezoito) ciclovias e/ou ciclofaixas principais, que seguem as direções das vias arteriais, conforme o Anexo 2 desta lei.

Art. 25 O Município de Olinda contém 5 (cinco) Terminais Metropolitanos de Integração Rodoviária, sendo 2 (dois) existentes e 3 (três) propostos, conforme Anexo 2 desta Lei.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

CAPÍTULO III - Da Ocupação do Solo

Seção I - Da Definição dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 26 Para os efeitos desta lei ficam definidos os seguintes índices de regulação da ocupação do território que devem ser atendidos concomitantemente:

- I - Coeficiente de Aproveitamento Máximo;
- II - Quantidade Máxima e Básica de Pavimentos;
- III - Taxa de Solo Natural;
- IV. Afastamentos.

Subseção I - Do Coeficiente de Aproveitamento Máximo

Art. 27 O Coeficiente de Aproveitamento Máximo corresponde a um índice definido por zona que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do terreno.

Parágrafo único. Para efeito do cálculo da área máxima de construção serão computados todos os pavimentos e as áreas cobertas da edificação, com todos os elementos que os compõem, excetuando o pavimento da casa de máquinas.

Art. 28 Os Coeficientes de Aproveitamento Máximo estabelecido para cada zona estão discriminados no Anexo 4 desta lei.

Subseção II - Da Quantidade Máxima e Básica de Pavimentos

Art. 29 A Quantidade Máxima de Pavimentos é a quantidade de lajes de piso de uma edificação contadas a partir do nível do solo natural, considerando a cota mais baixa do terreno, até o último pavimento, excetuando a laje de piso da casa de máquinas.

Parágrafo único. No caso de existir um pavimento semi-enterrado este não será computado no cálculo da quantidade máxima de pavimentos.

Art. 30 A Quantidade Básica de Pavimentos é um patamar a partir do qual os pavimentos acrescidos, até a Quantidade Máxima de Pavimentos serão considerados solo criado.

Art. 31 As Quantidades Máximas e Básicas de Pavimentos estabelecidas para cada zona estão discriminadas no Anexo 4 desta lei.

Subseção III - Da Taxa de Solo Natural

Art. 32 A Taxa de Solo Natural - TSN é o percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais, preferencialmente tratada com vegetação e variável por Zona.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 33 A Taxa de Solo Natural estabelecida para cada zona está discriminada no Anexo 4 desta lei.

§ 1º As quadras esportivas, passeios ou acessos, quando revestidos por material impermeável, e as piscinas não serão consideradas áreas de solo natural;

§ 2º Nas zonas com taxa de solo natural de 25% ou mais será admitido, que até 10% (dez por cento) da área total do terreno, seja tratada com revestimento permeável.

§ 3º A área a ser mantida em solo natural deverá ser tratada com vegetação, sendo que 50% da mesma deverá permitir o plantio de árvores de porte.

Subseção IV - Dos Afastamentos

Art. 34 Os Afastamentos representam as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, laterais e de fundos.

§ 1º Os afastamentos frontal, laterais e de fundos serão medidos segundo uma perpendicular à linha divisória do terreno, traçada a partir da linha poligonal, definida pela projeção da edificação no plano horizontal e obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas no anexo 4 desta lei.

§ 2º Nenhum elemento construtivo poderá ultrapassar os afastamentos calculados, exceto nos casos de compensação de área conforme implantação do edifício no terreno, caracterizando o afastamento permitido respeitado o abaixo explicitado:

I - Máximo de até 70% do afastamento calculado e preservado o afastamento inicial estabelecido no anexo 5 (FIGURA 1);

II - O avanço sobre afastamento calculado deverá ser compensado em área equivalente de recuo sobre o mesmo afastamento.

Art. 35 Os afastamentos frontal, laterais e de fundos serão definidos em função do número de pavimentos, observados os critérios dispostos nos parágrafos deste artigo e as condições estabelecidas no Anexo 4 desta lei.

§ 1º As edificações com até 2 (dois) pavimentos poderão colar em 2 (duas) das divisas laterais e de fundos, obedecendo às seguintes condições:

I - quando colarem em 2 (duas) divisas, ou apresentarem afastamentos inferiores a 1,50m para duas divisas, deverão manter um afastamento mínimo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) da outra divisa;

II - a altura total das edificações coladas nas divisas laterais e/ou de fundos não poderá exceder à cota de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), cota esta medida a partir do nível do solo natural, considerando a cota mais baixa do terreno.

§ 2º Para as edificações com até 2 pavimentos quando apresentarem vãos abertos para os vizinhos, o afastamento mínimo para as divisas será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º Para as edificações com mais de 2 (dois) e até 5 (cinco) pavimentos, os afastamentos frontais, laterais e de fundos serão iguais aos respectivos afastamentos iniciais previstos no Anexo 4 desta Lei.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

§ 4º Para as edificações a partir de 6 (seis) pavimentos, os afastamentos serão obtidos através das seguintes fórmulas :

Afastamento Frontal Onde: Af = afastamento frontal
Af = Afi + (n-6). 0,25 Afi = afastamento frontal inicial = 6,25m
n = total de pavimentos exceto o Semi-enterrado
e casa de máquinas.

Afastamento Lateral Onde: Al = Afastamento lateral
Al = Ali + (n-6). 0,25 Ali = Afastamento lateral Inicial = 3,25m
n = total de pavimentos exceto o Semi-enterrado
e casa de máquinas.

Afastamento Fundos = Afastamento lateral.

§ 5º Para a aplicação das fórmulas mencionadas no parágrafo anterior, não serão computados os seguintes pavimentos:

I - O pavimento de subsolo ou semi-enterrado, quando o piso do pavimento imediatamente superior a este não exceder a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima nível do solo natural, considerando a cota mais baixa do terreno ou na condição prevista no § 6º deste artigo;

II - O pavimento casa de máquinas.

§ 6º Quando for utilizada a mesma rampa de acesso, tanto para veículos como para pessoas portadoras de deficiência, resguardada a segurança destes últimos, atendendo à declividade máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento), será admitida a laje de cobertura do pavimento de subsolo ou semi-enterrado à altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), medido a partir do nível do solo natural, considerando a cota mais baixa do terreno.

§ 7º As edificações com mais de 2 (dois) pavimentos poderão colar em 2 (duas) das divisas laterais e/ou de fundos os 2 (dois) primeiros pavimentos, desde que:

I - Quando colarem em 2 (duas) divisas, ou apresentarem afastamentos inferiores a 1,50m para duas divisas, deverão manter um afastamento mínimo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) da outra divisa;

II - A altura total das edificações coladas nas divisas laterais e/ou de fundos não poderá exceder a cota de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), cota esta medida a partir do nível do solo natural, considerando a cota mais baixa do terreno, admitindo-se um peitoril relativo ao piso do 2º pavimento com altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), conforme FIGURA 2 do anexo 5, ou 1,10m (um metro e dez centímetros), quando afastado 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das respectivas divisas, conforme FIGURA 3 do anexo 5;

III - Os demais pavimentos obedecerão aos afastamentos estabelecidos no anexo 4 desta lei para edificações de 3 a 5 pavimentos ou a fórmula expressa no § 4º deste artigo para edificações a partir de 6 pavimentos.

§ 8º Nos casos dos pavimentos semi-enterrados será obedecido 5,00 (cinco metros) de afastamento mínimo para frente, podendo colar nas divisas laterais e/ou de fundos.

§ 9º Nos terrenos com mais de uma testada, o pavimento semi-enterrado poderá apresentar afastamento de 3,00m (três metros) para via de menor hierarquia, podendo optar por uma das testadas no caso de vias de mesma hierarquia.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 36 O afastamento frontal não poderá ser inferior a 7m (sete metros) nas Vias Arteriais I, existente e propostas, conforme anexo desta lei.

Art. 37 É permitida a redução de afastamentos nos seguintes casos:

I - As ZCO 01, 02, 03, 04, 05, 09, 10 e 11 poderão ter o afastamento frontal de 3m (três metros), para construções de até 2 pavimentos desde que a área máxima do lote não ultrapasse 200m² (duzentos metros quadrados) e estejam situados em vias locais, podendo optar por uma das testadas no caso dos lotes de esquina;

II - As partes da edificação relativas às caixas de escadas, halls, elevadores e antecâmaras poderão ter os afastamentos reduzidos em até 50% (cinquenta por cento) dos afastamentos exigidos, de acordo com as fórmulas indicadas no § 4 do Artigo 35, desde que o afastamento resultante não seja inferior ao afastamento inicial previsto no anexo 4 desta Lei;

III - Nos terrenos com mais de uma testada, as edificações poderão ter um dos afastamentos frontais reduzido em até 25% (vinte e cinco por cento) do afastamento exigido, de acordo com a fórmula indicada no § 4 do Artigo 35, desde que o afastamento resultante não seja inferior ao afastamento inicial previsto no Anexo 4 desta Lei.

Art. 38 Nos conjuntos habitacionais os afastamentos entre blocos deverão obedecer às seguintes situações, sempre considerando como referência a edificação com maior número de pavimentos:

I - Quando as faces dos blocos tiverem aberturas, o afastamento entre os blocos será igual a 2 (duas) vezes o recuo lateral calculado;

II - Quando as faces dos blocos tiverem apenas abertura em uma delas, apresentando-se a outra face cega, o afastamento entre os blocos deverá ser igual a 1 ½ vez (uma vez e meia) o recuo lateral calculado;

III - Quando as faces dos blocos forem cegas, o afastamento entre blocos deverá ser igual ao recuo lateral calculado;

IV - Os blocos ou edificações poderão ser acoplados, desde que a maior dimensão em plano horizontal não exceda 40m (quarenta metros).

Seção II - Das Condições de Ocupação do Solo por Zona

Art. 39 A ocupação do solo nas ZRF obedecerão aos parâmetros urbanísticos indicados no anexo 4 desta Lei.

Art. 40 A ocupação do solo nas ZCO obedecerão aos parâmetros urbanísticos indicados no anexo 4 desta Lei, e ainda deverão atender às seguintes exigências:

I - Nas ZCO 01, 02, 03, 04, 05, 09, 10 e 11 o afastamento frontal poderá ser de 3,00 (três metros), para construções de até 2 (dois) pavimentos desde que a área máxima do lote não ultrapasse 200m² (duzentos metros quadrados) e que o mesmo esteja situado em vias locais, podendo optar por uma das testadas no caso dos lotes de esquina;

II - Nas ZCO 10 e 11:

a) o corte das barreiras só poderá ser feito mediante projeto, orientação técnica e autorização do órgão competente do Município;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

- b) deverão ser construídas biqueiras e canaletas para garantir escoamento das águas, do terreno para o sistema de drenagem principal ;
- c) as beiras das barreiras deverão ser mantidas livres de fossas e vegetação arbórea, devendo ser revestidas com vegetação apropriada e/ou cimentado;
- d) os muros de arrimo, as muretas e as escadarias deverão ser mantidos livres de construções de quaisquer espécies;

Art. 41 A ocupação do solo nas ZVM obedecerão aos parâmetros urbanísticos indicados no Anexo 4 desta Lei.

Art. 42 A ocupação do solo nas ZVE obedecerão aos parâmetros urbanísticos indicados no anexo 4 desta Lei.

Parágrafo Único: Nas ZVE 03 e 04 a quantidade básica de pavimentos não se aplica aos lotes lindeiros à Av. Governador Carlos de Lima Cavalcanti.

Art. 43 As ZPAE 01, 02,03 e 04 são áreas *non aedificandi*.

Art. 44 Na ZPAR será exigido os parâmetros urbanísticos indicados no anexo 4 desta lei quanto a ocupação do solo, podendo ocorrer a análise especial pela Comissão de Análise de Projetos – CEAP, quanto a taxa de solo natural desde que a taxa não seja inferior a 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo Único. Serão permitidas as construções destinadas exclusivamente ao apoio às atividades recreativas.

Art. 45 A ocupação do solo nas ZEPC obedecerão as seguintes condições:

- I - A ocupação do solo na ZEPC I obedecerá aos parâmetros urbanísticos a serem estabelecidos em legislação específica;
- II - Até que seja elaborada a legislação referida no inciso I, os projetos para essa Zona deverão ser submetidos a análise especial pela Comissão Especial de Análise de Projetos – CEAP;
- III - As ZEPC 2, 3 e 4 obedecerão aos parâmetros da Lei Municipal N°. 4849/92.

Art. 46 As condições de ocupação do solo e a taxa de solo natural nas ZEIS obedecerão a parâmetros específicos definidos em Plano Urbanístico elaborado para cada ZEIS pelo Órgão Municipal responsável pela urbanização destas zonas, com a participação das instâncias de gestão das ZEIS, observando:

- I - As novas ZEIS a serem criadas sobrepor-se-ão às demais zonas estabelecidas nesta lei;
- II - A urbanização, o parcelamento do solo e a regularização das ZEIS obedecerão às normas estabelecidas no Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social – PREZEIS.

Art. 47 A ocupação do solo nas ZGE obedecerão aos parâmetros urbanísticos indicados no anexo 4 desta Lei.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 48 A ocupação do solo nas ZAS obedecerão aos parâmetros urbanísticos indicados no anexo 4 desta Lei estando sujeito a análise especial pela Comissão Especial de Análise de Projetos – CEAP, quanto aos afastamentos.

Parágrafo Único: Serão permitidas as construções destinadas exclusivamente ao apoio do Aterro Sanitário.

Art. 49 A ocupação do solo nas ZIE obedecerão aos parâmetros urbanísticos indicados no anexo 4 desta Lei.

§ 1º Só será admitida a ocupação da ZIE 4 por empreendimento cuja instalação viabilize a sustentabilidade do Parque do Coqueiral (trecho existente entre a Praia Del Chifre e a Av. Olinda inserido na ZPAR 8), cujos parâmetros de ocupação deverão ser respeitados.

§ 2º Para construção de qualquer empreendimento na ZIE 4 o projeto deverá ser objeto de concurso público.

Art. 50 Na hipótese de um terreno situar-se em mais de uma zona, prevalecerão os parâmetros urbanísticos da zona mais restritiva.

Parágrafo Único: Não se aplica o estabelecido no *caput* deste artigo para o área do Coqueiral (parte da ZPAR 08 e ZIE 04), devendo ser resguardados os parâmetros de cada zona.

CAPÍTULO IV Dos Usos e Atividades Urbanas

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 51 Para os fins desta Lei, os usos urbanos classificam-se nas seguintes categorias:

- I - Habitacional;
- II - Não-habitacional;
- III - Misto.

§ 1º Considera-se habitacional o uso destinado à moradia;

§ 2º O uso não-habitacional é destinado ao exercício de atividades urbanas (comerciais, industriais e outras);

§ 3º O uso misto é aquele constituído de mais de um uso (habitacional e não-habitacional) dentro de um mesmo lote.

Art. 52 O uso misto só poderá ser admitido quando o uso não-habitacional não prejudicar o bem-estar, a segurança e o sossego dos moradores e quando tiverem acesso independente a logradouro público e estacionamentos exclusivo para os moradores.

Art. 53 Todos os usos e atividades poderão instalar-se no território municipal, desde que obedeçam às condições estabelecidas nesta Lei quanto à sua localização em função das vias



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

componentes do sistema viário, da zona em que se localiza, do potencial de incomodidade da atividade e da disponibilidade de infra-estrutura, excetuados os abaixo relacionados:

- I - Fábrica de artigos pirotécnicos, pólvoras, explosivos;
- II - Fábrica de materiais radioativos, produtos químicos explosivos e seus elementos acessórios;
- III - Presídios

Art. 54 Os usos ou atividades, *quaisquer* que sejam a categoria, pelo seu caráter de incomodidade, são classificados em:

- I - Geradores de Interferência no Tráfego;
- II - Geradores de Incômodo à Vizinhança;
- III - Empreendimentos de Impacto.

Seção II

Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego

Art. 55 Para os fins desta Lei, são considerados usos geradores de interferência no tráfego:

- I - Os usos com hora de pico do tráfego coincidente com o pico de tráfego geral;
- II - Os usos que podem causar interferências sobre o sistema viário em decorrência de operações de carga e descarga e/ou embarque e desembarque;
- III - Os usos que atraem grande demanda de veículos e áreas de estacionamento.

Art. 56 Com o objetivo de disciplinar o tráfego, o Município exigirá vagas de estacionamento diferenciadas em função da natureza dos usos, da área de construção e da classificação hierárquica das vias urbanas.

§ 1º As exigências previstas no *caput* deste artigo estão discriminadas no **Anexo 3** desta lei.

§ 2º Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, o Município admitirá a oferta de vagas de estacionamento fora do lote do empreendimento, para reforma, com ou sem acréscimo de área, e alvará de localização e/ou funcionamento para qualquer atividade, desde que estejam localizadas nas quadras circunvizinhas, dentro de um raio que não ultrapasse 250m (duzentos e cinquenta metros) do empreendimento, devidamente vinculado ao mesmo.

§ 3º A revalidação do Alvará de Localização ficará condicionada a permanência da disponibilidade das vagas de veículos, dentro ou fora do lote do empreendimento.

Art. 57 Para efeito do cumprimento das exigências previstas no artigo anterior são estabelecidas as seguintes condições:

- I - As exigências de local para carga e descarga de mercadorias deverão ser atendidas dentro do lote do empreendimento;
- II - Edificações existentes que não ofereçam local para carga e descarga de mercadoria no interior do lote do empreendimento deverão respeitar horário de carga e descarga estabelecido em legislação específica;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

III - Para os usos não habitacionais as áreas projetadas que não demandarem densidade populacional, como circulações, copas, depósitos, arquivos e sanitários, poderão ser excluídas para efeito do cálculo de vagas;

IV - Serão dispensadas do cômputo da área total de construção as áreas destinadas ao abrigo de frota de veículos, para efeito de aplicação dos requisitos de vagas de estacionamento;

V - Quando a relação vaga/área construída for fracionada e superior a 0,5 (cinco décimos), o número de vagas deverá ser arredondado para o valor imediatamente superior;

VI - O cálculo das vagas de estacionamento exigidas para os casos de reforma, com acréscimo de área, sem mudança de uso, incidirá sobre a área acrescida, adicionada ao número de vagas já existentes;

VII - Para os imóveis reformados, sem mudança de uso e sem acréscimo de área construída, deverá ser mantido o número de vagas para estacionamento existente antes da reforma;

VIII - Quando a edificação estiver em terreno lindeiro a dois corredores de níveis hierárquicos diferentes, prevalecem as exigências de estacionamento do corredor de nível mais restritivo;

IX - Para os empreendimentos que demandarem número total de vagas de estacionamento superior a 300 (trezentas), será exigida análise especial pela Comissão Especial de Análise de Projetos - CEAP no que se refere à localização, ao impacto no tráfego e às condições de acesso;

X - Para empreendimentos localizados nas Vias Arteriais e Coletoras que demandarem número de vagas de estacionamento superior a 100 (cem) e/ou gerarem tráfego de ônibus e caminhões de carga, serão exigidos:

- a) Que os acessos sejam feitos pelas vias laterais aos lotes ou paralelas aos corredores;
- b) Que, exclusivamente no caso de uso habitacional, os acessos efetuados por via lateral ao lote mantenham uma distância mínima de 10m (dez metros) da testada do lote lindeira ao corredor, quando não for possível o atendimento ao estabelecido nesta alínea, em virtude da dimensão do lote, o empreendimento deverá ser analisado pela Comissão Especial de Análise de Projetos - CEAP;
- c) Que, nos usos não-habitacional e misto, os acessos por via lateral ao lote mantenham uma distância mínima de 20m (vinte metros) da testada do lote lindeira ao corredor; quando não for possível o atendimento ao estabelecido nesta alínea, em virtude da dimensão do lote, o empreendimento deverá ser analisado pela CEAP;
- d) Que os acessos de lotes de meio de quadra sejam submetidos a análise especial pela Comissão Especial de Análise de Projetos - CEAP, atendendo aos requisitos de circulação e estacionamento.

XI - Nas ZPAE, ZPAR, ZEPC e ZEIS os requisitos de estacionamento serão objeto de análise especial pela Comissão Especial de Análise de Projetos - CEAP;

XII - As edificações que abrigarem usos não especificados no Anexo 3 serão objeto de análise especial pela Comissão Especial de Análise de Projetos - CEAP;

XIII - A localização de creche, pré-escola, escolas de 1º e 2º graus, escolas de ensino superior, assim como hospitais e agências bancárias, nas vias Arteriais e Coletoras, serão objeto de análise especial pela Comissão Especial de Análise de Projetos - CEAP;

XIV - Nos terrenos que tiverem opção de acesso por mais de uma via o acesso às áreas de estacionamento se fará obrigatoriamente pela via de menor hierarquia urbana.

XV - Nas vagas de estacionamento a céu aberto será obrigatório o plantio de uma árvore a cada 4 (quatro) vagas com mudas a partir 1,5m de altura, amparada inicialmente com tutor e cerca de proteção conforme orientação técnica do Órgão Municipal competente.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 58 Para o acesso às áreas de estacionamento de veículos será permitido o rebaixamento do meio-fio, desde que:

I - O número de vagas seja inferior ou igual a 6 (seis), com extensão máxima do meio-fio rebaixado de 15,00m (quinze metros);

II - O número de vagas seja inferior ou igual a 10 (dez) com extensão máxima do meio-fio rebaixado de 15,00m (quinze metros) podendo ser atendidas 5 (cinco) vagas através de único acesso ao interior do lote;

§ 1º Quando o terreno ou a exigência de vagas do empreendimento não se enquadrar nas hipóteses previstas nos incisos I e II do *caput* deste artigo, somente será permitido o rebaixamento do meio-fio em um único ponto, observada a extensão máxima de 7m (sete metros) ou em dois pontos distintos com extensão máxima de 4m (quatro metros) cada, para a entrada e saída de veículos.

§ 2º Os acessos as edificações habitacionais multifamiliares e não habitacionais que demandem mais de 10 vagas de veículos, deverão ter seus portões de acesso instalados a 5,00m do alinhamento, garantindo espera no interior do lote.

Art. 59 Quando os terrenos forem de esquina o rebaixamento do meio-fio poderá ser permitido, desde que o seu início fique a uma distância mínima de:

I - 10m (dez metros) da esquina da via, quando tiverem testadas voltadas para as vias Arteriais e Coletoras;

II - 5m (cinco metros) da esquina da via, quando tiverem testadas voltadas para as vias locais.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto nos incisos I e II deste artigo o rebaixamento do meio-fio para o acesso do deficiente físico.

Seção III

Dos Usos Geradores de Incômodo à Vizinhança

Art. 60 São consideradas potencialmente geradoras de incômodo à vizinhança:

I - Atividades potencialmente geradoras de sons e ruídos;

II - Atividades potencialmente geradoras de poluição atmosférica;

III - Atividades que envolvem riscos de segurança;

IV - Atividades potencialmente geradoras de resíduos com exigências sanitárias.

Parágrafo único. As atividades potencialmente geradoras de incômodo à vizinhança, em função da natureza de incomodidade, estão definidas no Anexo 6 desta lei, e são classificadas nos níveis 1, 2 e 3, conforme previsto no Anexo 7 desta lei.

Art. 61 A instalação das Atividades Potencialmente Geradoras de Incômodo à vizinhança - APGI - em função da sua classificação indicada no artigo anterior, obedecerá aos requisitos estabelecidos nos Anexo 7 desta lei, sujeita, ainda às análises previstas neste artigo, sem prejuízo do cumprimento das exigências feitas pelos órgãos competentes do Estado e da União, na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. As análises referidas no *caput* deste artigo classificam-se em:



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

I - Análise Técnica, compreendendo:

- a) Análise de localização e restrições específicas de localização;
- b) Análise de nível de incomodidade;
- c) Análise dos requisitos técnicos de instalação.

II - Análise Especial.

Art. 62 As atividades não constantes do anexo 6 da presente lei e que causem incômodo a vizinhança por sons e ruídos, riscos de segurança, resíduos com exigências sanitárias e poluição atmosférica deverão atender aos requisitos técnicos de instalação estabelecidos no anexo 7 da presente lei.

Art. 63 A análise do nível de incomodidade far-se-á em função da natureza e do grau de incomodidade, tendo por objetivo a sua classificação em níveis 1, 2 e 3, conforme previsto no Anexo 7 desta lei.

Art. 64 Para efeito da classificação das atividades e requisitos técnicos de instalação, por nível de incomodidade, serão considerados os seguintes períodos e respectivos horários:

I - Diurno - das 7:01h às 18:00h;

II - Vespertino - das 18:01h às 22:00h;

III - Noturno - das 22:01h às 7:00h.

Art. 65 A análise de localização referente às APGIs, classificadas nos níveis 1, 2 e 3 de incomodidade, levará em conta a predominância da ocupação não-habitacional regularmente instalada, nos imóveis situados no entorno do objeto da análise, sejam confinantes, defrontantes e circundantes, não sendo considerados os lotes vagos, observados os requisitos estabelecidos no Anexo 7 desta lei.

§ 1º Consideram-se regularmente instaladas as atividades que possuem o Cadastro de Inscrição Mercantil - CIM - no Município de Olinda;

§ 2º A análise de localização para as atividades classificadas no nível 1 compreende a análise das atividades instaladas dentro dos limites dos lotes confinantes, só podendo ser instaladas se houver no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes com ocupação não-habitacional, de acordo com o gráfico 1 constantes do anexo 8 desta lei;

§ 3º A análise de localização para as atividades classificadas no nível 2 compreende duas etapas a seguir indicadas, que deverão ser atendidas concomitantemente de acordo com os gráficos 2 e 3 constantes do anexo 8 desta lei:

I - Análise de atividade potencialmente geradora de incômodo, dentro dos limites dos lotes confinantes, só podendo ser instalada se houver no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes com ocupação não-habitacional;

II - Análise de atividade potencialmente geradora de incômodo, dentro dos limites dos lotes defrontantes, só podendo ser instalada se houver no mínimo 40% (quarenta por cento) da área dos lotes com ocupação não-habitacional.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

§ 4º A análise de localização para os usos e atividades classificados no nível 3, compreende duas etapas a seguir indicadas, que deverão ser atendidas concomitantemente de acordo com os gráficos 4 e 5 constantes do anexo 8 desta lei:

I - A análise correspondente à análise de localização para os usos e atividades classificados no nível 2;

II - Análise da atividade potencialmente geradora de incômodo, dentro dos limites dos lotes circundantes, só podendo ser instalada se houver no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área dos referidos lotes com ocupação não-habitacional, numa extensão de 100m (cem metros) para cada lado a partir do eixo do lote sob análise, e 50 m (cinquenta metros) em todas as direções, para os lotes de esquina; no cálculo do percentual acima referido, incluem-se as áreas dos lotes defrontantes e confinantes.

Art. 66 Os Postos de Abastecimento e Serviços de Veículos deverão atender também as seguintes restrições específicas de localização, medidas a partir dos limites do terreno:

I - Distância de raio mínimo de 200m (duzentos metros) de túneis, pontes e viadutos, canais e lagoas;

II - Distância de raio mínimo de 200m (duzentos metros) dos limites de creches, escolas, universidades, hospitais, asilos e estabelecimentos que operem ou armazenem produtos inflamáveis e/ou explosivos, devendo também tais atividades respeitar a distância de raio mínimo de 200m dos limites de postos;

III - Distância de raio mínimo de 500m de locais cujas atividades gerem concentração de grande contingente de pessoas.

Art. 67 Fica vedada a instalação de Postos de Abastecimento e Serviços de Veículos nos seguinte locais:

I - Áreas definidas pela Lei Municipal 4.849/92 (Lei dos Sítios Históricos de Olinda);

II - Terrenos cujos acessos estejam localizados em vias públicas com larguras mínimas inferiores a 12,00m (doze metros).

Art. 68 Ficam dispensadas de análise de localização:

I - As APGIs classificadas nos níveis 1, 2 e 3 de incomodidade a serem instaladas nas vias arteriais existentes I e II e as vias arteriais propostas;

II - As APGIs classificadas nos níveis 1, 2 e 3 de incomodidade, nas edificações a serem reformadas com fontes de ruídos ou sons já instalados legalmente, desde que a área acrescida pela reforma seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) da construção existente;

III - As APGIs classificadas nos níveis 1, 2 e 3 a serem instaladas em centros comerciais existentes, com 12 (doze) ou mais subunidades;

IV - As APGIs, como atividade complementar, inserida em atividade principal, não classificada como APGI;

V - As APGIs, inseridas no perímetro ZEPC 3 desde que permitidas no local pela Lei Municipal Nº 4.849/92;

VI - As APGIs, por ocasião da renovação do alvará de localização de atividades regularmente instaladas e licenciadas antes da vigência da presente lei.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 69 A análise dos requisitos de instalação atenderá às exigências constantes do Anexo 7 desta lei, obedecidos os padrões ali estabelecidos para cada nível, de conformidade com a natureza da incomodidade.

Art. 70 A Análise Especial, prevista no Inciso II do parágrafo único do Art. 61 desta lei, será efetuada pela Comissão Especial de Análise de Projetos - CEAP, quando a natureza da incomodidade a exigir, nas situações indicadas no Anexo 6 desta lei, e consistirá na apreciação final das análises a seguir indicadas:

- I** - Análise de Localização exigida para os usos classificados no nível 2, nos casos de atividades classificadas nos níveis 1 e 2;
- II** - Análise de Localização exigida para os usos classificados no nível 3, nos casos de atividades classificadas no nível 3.

Art. 71 Nenhuma Atividade Potencialmente Geradora de Incômodo à Vizinhança - APGI - por ruídos ou sons, poderá ser instalada nas proximidades de escolas, bibliotecas, hospitais, clínicas e cemitério, quando gerarem, nos limites destas propriedades, níveis de ruído iguais ou superiores a 50 decibéis -db(A) nos períodos diurno e vespertino e 45 decibéis - db(A) no período noturno.

§ 1º Para efeito de enquadramento nas exigências previstas no *caput* deste artigo, a análise considerará próximos à APGI aquelas escolas, hospitais, clínicas e cemitérios, inseridos em área delimitada por uma circunferência com raio de 100m (cem metros) a partir do centro do imóvel.

§ 2º As escolas, hospitais, clínicas e cemitérios que venham a se instalar, posteriormente à APGI, na área delimitada no parágrafo anterior, deverão adequar-se à exigência prevista no *caput* deste artigo.

Art. 72 As consultas de viabilidade, aprovação dos projetos ou expedição dos alvarás de localização, relativos às APGIs sujeitas a Análise Especial, na forma prevista no inciso II do parágrafo único do Art. 61 desta lei, ficarão condicionadas, ainda, aos seguintes procedimentos:

- I** - O interessado deverá comprovar perante o órgão municipal competente a notificação aos ocupantes dos lotes circundantes, confinantes e defrontantes do empreendimento quanto a instalação pretendida, por meio de carta registrada e às suas expensas.
- II** - O interessado deverá ainda instalar no local previsto para o empreendimento, por um prazo mínimo de 30 dias, uma faixa com informações legíveis acerca da instalação pretendida e suas características.
- III** - No prazo de 30 dias após a notificação, qualquer pessoa física ou jurídica, cujo imóvel esteja localizado no perímetro definido na análise de localização, poderá manifestar-se por escrito, perante o órgão municipal competente, discordando da pretendida instalação.

Parágrafo único. Esgotado o prazo referido no inciso III deste artigo, a solicitação será submetida a apreciação pela Comissão Especial de Análise de Projetos - CEAP, para emissão de parecer final.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Seção IV Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 73 Os empreendimentos de impacto são aqueles usos ou atividades que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica instalada, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

Parágrafo único. A aprovação dos empreendimentos de impacto está condicionada ao parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Urbano e homologação final pelo Chefe do Poder Executivo.

Art. 74 São considerados empreendimentos de impacto:

- I - As edificações, qualquer que seja o uso, com área construída igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- II - Os empreendimentos em terrenos com área superior a 1ha (um hectare);
- III - Os empreendimentos residenciais com mais de 100 (cem) subunidades.

Art. 75 São considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades, independentemente da área construída e da área do terreno onde venha ser implantado:

- I - *Shopping Center*;
- II - Centrais de Carga;
- III - Centrais de Abastecimento;
- IV - Estações de Tratamento de água, esgoto e/ou lixo;
- V - Terminais de Transporte;
- VI - Garagem de veículos de transporte de passageiros;
- VII - Cemitérios;
- VIII - Hipermercados e Supermercados;
- IX - Escola de Ensino Superior;
- X - Centro de Diversão;
- XI - Hospitais.

Art. 76 A instalação de empreendimentos de impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Parágrafo único. Até regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, os empreendimentos enquadrados nos artigos 74 e 75, deverão apresentar memorial justificativo do empreendimento de impacto, contendo análises e estudos seguindo roteiro a ser definido pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

CAPÍTULO V

Da Aplicação dos Instrumentos da Política Urbana

Seção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e do Solo Criado

Art. 77 O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, do artigo 46 da Lei Complementar Municipal nº 26/05 - Plano Diretor do Município de Olinda e do instituído em legislação municipal específica.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir e o Solo Criado poderão ser negados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura instalada ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 78 Solo criado é a soma de áreas de lajes de piso de uma edificação que excedam a quantidade básica de pavimentos.

§1º A quantidade de pavimentos da edificação, como solo criado, não poderá exceder a quantidade máxima de pavimentos da zona onde se localiza a edificação, conforme definida no Anexo 4 desta lei.

§2º A área construída total de uma edificação com solo criado, não poderá exceder a permitida pelo coeficiente de aproveitamento máximo da zona onde o lote da edificação se encontra.

Art. 79 O Município de Olinda cobrará, a título de outorga onerosa, um valor monetário correspondente ao solo criado.

Art. 80 Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a implementação da outorga onerosa do direito de construir, determinando:

- I - As porções das zonas definidas em lei, onde o instrumento será aplicado;
- II - O cálculo do valor monetário da outorga onerosa;
- III - Os casos passíveis de isenção para a cobrança;
- IV - A contrapartida do beneficiário.

Art. 81 O solo criado poderá incidir nas zonas ZVE 01, ZVE 02, ZVE 03, ZVE 04, ZVE 5, ZVE 06, ZVE 07, ZGE 1, ZGE 2, ZIE 01 e ZIE 03.

Art. 82 A outorga onerosa do direito de construir poderá incidir nas zonas ZVE 03 e ZVE 04.

Art. 83 Os recursos provenientes, da aplicação da outorga onerosa, nas zonas definidas no artigo anterior terão sua destinação definida na lei municipal que regulamentará o instrumento e deverão atender ao disposto no art. 31 da Lei Federal 10.257/2001.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Seção II

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 84 Lei municipal específica, baseada no Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir, previsto neste diploma legal, ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, cultural, ambiental, paisagístico ou social;
- III - Realização de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A transferência do direito de construir poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III deste artigo.

§ 2º Os imóveis localizados nas zonas **ZVE**, **ZGE**, **ZIE 1** e **ZIE 3** poderão receber o potencial construtivo excedente – solo criado - decorrente da aplicação do instrumento da transferência do direito de construir.

Art. 85 A quantidade de área construída que for transferida de uma propriedade urbana a outra, por meio do instrumento da transferência do direito de construir, deverá ser considerada como solo criado e estará sujeita às determinações do art. 47 da Lei Complementar Municipal nº 26/05 – Plano Diretor do Município de Olinda e dos artigos 77 e 78 desta lei.

Art. 86 O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que tornará público, anualmente, os relatórios do monitoramento.

Seção III

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 87 Estudo de Impacto de Vizinhança –EIV - é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existirão com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.

Art. 88 O EIV será exigido para todos os empreendimentos de impacto previstos nos artigos 74 e 75 desta lei, mesmo quando tal enquadramento decorrer de:

- I - Construção;
- II - Ampliação, quando esta for superior a 50% (cinquenta por cento) da área regularmente existente;
- III - Funcionamento de atividades.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 89 O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente e/ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I - Adensamento populacional;
- II - Uso e ocupação do solo;
- III - Valorização imobiliária;
- IV - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI - Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII - Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII - Poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX - Vibração;
- X - Periculosidade;
- XI - Geração de resíduos sólidos;
- XII - Riscos Ambientais;
- XIII - Impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 90 O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar do empreendedor, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários.

§1º As exigências previstas no caput deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento;

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§3º O Habite-se ou Aceite-se da Obra e o Alvará de Localização só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 91 A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 92 Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Seção IV – Dos Programas Especiais

Art. 93 Ficam criados os seguintes programas especiais:

- I - Programa Especial do Sítio Histórico;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

- II - Programa Especial do Eixo Tacaruna-Salgadinho;
- III - Programa Especial de Recuperação da Av. Beira-Mar;
- IV - Programa Especial de Qualificação Urbana do Santuário da Mãe-Rainha;
- V - Programa Especial de Requalificação das Zonas de Consolidação da Ocupação – ZCO.

Parágrafo único. A criação de outros programas por parte do Poder Público, além dos indicados no *caput* deste artigo, será necessariamente submetida à aprovação do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Art. 94 Os programas especiais especificarão diretrizes de desenvolvimento econômico, social e de uso e ocupação do solo, bem como as ações que atendam às necessidades de redes infra-estruturais, considerando o contexto local e metropolitano.

Art. 95 Nos casos em que uma operação urbana consorciada apresentar sobreposição, total ou parcial, com a área de um programa especial, relacionados nos incisos I a IV do art. 93 desta Lei, prevalecerão às diretrizes especificadas para o programa especial.

Art. 96 A implantação do programa especial do Sítio Histórico nas zonas ZEPC 03 e ZEPC 04 obedecerá às seguintes diretrizes:

- I - Conservação das edificações;
- II - Restauração e utilização, com novos usos, das edificações monumentais;
- III - Ordenamento do sistema local de transportes;
- IV - Criação de estacionamento para moradores e visitantes;
- V - Desenvolvimento do potencial turístico;
- VI - Incentivo ao uso habitacional;
- VII - Prevenção de riscos ao patrimônio e à pessoa humana;
- VIII - Gestão compartilhada, pública e privada, do espaço público e da conservação das edificações;
- IX - Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 97 O programa especial do Eixo Tacaruna – Salgadinho será implantado nas zonas ZPAR 07, ZPAR 08, ZGE 01, ZGE 02, ZPAE 04, ZIE 04, ZVM 08 e ZVE 07 e obedecerá às seguintes diretrizes:

- I - Conservação do Istmo de Olinda;
- II - Manutenção da visibilidade do Sítio Histórico;
- III - Aproveitamento do potencial econômico, cultural e ambiental da área;
- IV - Redução do impacto do eixo de transporte nas atividades urbanas.

Art. 98 O programa especial de recuperação da Av. Beira-Mar será implantado nas zonas ZVM 01, ZVM 04, ZCO 06 e ZVE 03 e obedecerá às seguintes diretrizes:

- I - Recuperação da faixa de praia e de sua balneabilidade;
- II - Implantação de via Beira Mar, em toda extensão da faixa litorânea com previsão de estacionamentos;
- III - Recuperação e criação de faixa de uso para apreciação paisagística, lazer, recreação e esportes urbanos;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

- IV - Criação de normas para tratamento de fachadas e calçadas da Av. Beira Mar;
- V - Implantação de mobiliário urbano adequado aos novos usos.

Art. 99 O programa especial de qualificação urbana do Santuário da Mãe-Rainha será implantado na zona ZEPC 01 e obedecerá às seguintes diretrizes:

- I - Implantação de parque urbano no entorno do Santuário, com proteção da vegetação da área e a apreciação paisagística do local;
- II - Organização do sistema de acesso de pedestres e veículos, estacionamentos e pontos de embarque e desembarque de peregrinos;
- III - Estabelecimento de normas de uso de edificações para atividades econômicas, sociais e culturais relacionadas ao Santuário e de normas de uso e ocupação do espaço público, regulamentando as atividades econômicas e sociais;
- IV - Implantação de mobiliário urbano adequado aos novos usos.

Art. 100 O Programa Especial de Requalificação das Zonas de Consolidação da Ocupação obedecerá as seguintes diretrizes:

- I - Melhoria da infra-estrutura de conjuntos habitacionais;
- II - Redução de áreas de risco humano e ambiental;
- III - Melhoria do sistema de macro-drenagem;
- IV - Urbanização de áreas com assentamentos de população pobre.

CAPÍTULO VI Do Parcelamento do Solo

Seção I Das Disposições Preliminares

Art. 101 O parcelamento do solo e as modificações da propriedade urbana no Município de Olinda guardarão conformidade com as legislações federal e estadual pertinentes.

Art. 102 O parcelamento do solo no Município de Olinda atenderá à função social da propriedade urbana, em conformidade com o Plano Diretor de Olinda.

Art. 103 As condições de parcelamento estabelecidas no capítulo VI desta Lei aplicar-se-ão a todas as zonas que compõem o território municipal, exceto:

- I - Nas Zonas Especiais de Proteção do Patrimônio Cultural (ZEPC) e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) indicadas no artigo 7º desta lei, sujeitas a legislações específicas;
- II - Nas Zonas de Proteção Ambiental Especial (ZPAE), Zonas de Proteção Ambiental Recreativa (ZPAR) e Zona de Aterro Sanitário (ZAS), onde fica proibido o parcelamento do solo.

Art. 104 É proibido o parcelamento do solo:

- I - Em terrenos sem condições geológicas estáveis para edificação;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

- II - Em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
- III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%;
- IV - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- V - Em áreas de Proteção Ambiental ou de Preservação do Patrimônio Cultural;
- VI - Quando a legislação específica assim determinar.

Art. 105 O parcelamento do solo deverá observar a adequação ao sistema de circulação e transporte existente e/ou projetado.

Art. 106 Dependerá de anuência prévia dos órgãos competentes do Estado, a aprovação dos projetos de parcelamento do solo nas seguintes condições:

- I - Quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais e outras sujeitas à jurisdição estadual, na forma da respectiva legislação;
- II - Quando localizados em área limítrofe do Município de Olinda;
- III - Quando o parcelamento abranger área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Art. 107 O parcelamento do solo e as modificações da propriedade urbana no Município de Olinda far-se-ão através de:

- I - Loteamento;
- II - Desmembramento;
- III - Remembramento.

§ 1º Loteamento é a subdivisão de uma área de terreno com abertura de vias e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas existentes.

§ 2º Desmembramento é a subdivisão de área de terreno para constituição de outros ou então desvinculação de parte de um terreno para incorporação à propriedade contígua, respeitadas as vias oficiais, sem criação de novas vias e logradouros públicos ou sem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Remembramento é a unificação de dois ou mais terrenos contíguos ou de parte deles, passando a constituir um novo terreno.

§ 4º A regularização de terreno quanto à forma, dimensões e áreas far-se-á através de demarcação, sem alteração da natureza de sua identificação e do seu registro imobiliário.

Art. 108 Será exigido loteamento de áreas de terreno superiores a 6,25 ha (seis virgula vinte e cinco hectare), quando destinadas a edificações para uso habitacional ou misto.

Art. 109 O Município exigirá, ainda, plano urbanístico para parcelamento em terrenos com área igual ou superior a 10 ha (dez hectares)

Seção II

Dos Requisitos técnicos e urbanísticos do loteamento

Art. 110 São requisitos para o loteamento:

- I - A reserva de áreas públicas;
- II - A definição de quadras e lotes;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

III - A reserva de faixa *non aedificandi* e faixas de área de preservação permanente – APP, nos casos exigidos por legislação específica.

Subseção I Das áreas públicas

Art. 111 Todo terreno a ser parcelado deverá destinar 35% (trinta e cinco por cento) de sua área total para áreas públicas, destinadas à implantação das vias de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes, nas proporções abaixo indicadas:

- I - 20% (vinte por cento) para o sistema viário (vias de circulação);
- II - 10% (dez por cento) para áreas verdes;
- III - 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 112 As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários não poderão ter sua função alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público, a partir da aprovação do parcelamento.

Art. 113 As vias de circulação deverão:

- I - Integrar-se com a estrutura urbana e com o sistema viário oficial da vizinhança, existente ou projetado;
- II - Harmonizar-se com a topografia local;
- III - Ter diretrizes quanto ao seu traçado e dimensionamento estabelecidos pelo órgão responsável pelo sistema viário municipal, considerando as peculiaridades locais e os planos urbanísticos aprovados.

Art. 114 As vias de circulação de veículos deverão enquadrar-se ao sistema viário previsto no Plano Diretor, composto das seguintes vias:

- I - Via Arterial ;
- II - Via Coletora;
- III - Vias Locais.

Art. 115 As implantação das áreas verdes obedecerá às diretrizes estabelecidas pelo órgão competente do Município.

§ 1º A critério do órgão municipal competente, poderão ser consideradas áreas verdes, as faixas *non aedificandi* previstas nesta legislação, desde que não inseridas no interior dos lotes.

§ 2º Não serão consideradas como áreas verdes as áreas dos canteiros centrais de vias, as rótulas viárias e similares ou as áreas localizadas entre os passeios e os alinhamentos dos lotes.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Subseção II Das quadras e lotes

Art. 116 A quadra terá área máxima de 6,25 ha (seis vírgula vinte e cinco hectares), não podendo sua extensão ser superior a 300,00m (trezentos metros) e sua dimensão ser inferior a 25,00m (vinte e cinco metros).

Art. 117 As extremidades de quadra apresentarão uma terceira face, próxima ao vértice formado pelos alinhamentos adjacentes.

Parágrafo único. A terceira face será um único segmento de reta, definido por dois pontos situados sobre cada um dos alinhamentos e afastados entre si no mínimo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 118 É obrigatório o rebaixamento do meio-fio nas extremidades das quadras, de modo a garantir a livre circulação de deficientes físicos.

Parágrafo único. O rebaixamento terá a extensão de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros), ao longo do meio fio e será efetuado no trecho correspondente à faixa de travessia de pedestres, tangente à terceira face dos lotes de esquina.

Art. 119 O lote deverá ter no mínimo 10,00m (dez metros) de frente, 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área e permitir a inscrição de círculo com 3,00m (três metros) de raio.

§ 1º Quando localizado em esquina, o lote deverá ter, pelo menos, 15,00m (quinze metros) de frente, 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área e permitir a inscrição de círculo com raio mínimo de 5,00m (cinco metros).

§ 2º O lote localizado às margens das Vias Arteriais I e II, existentes e propostas, conforme o anexo 2 desta lei, obedecerá às dimensões mínimas, a seguir indicadas:

a) 12,00m (doze metros) de frente, 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área e permitir a inscrição de círculo com raio mínimo de 5,00m (cinco metros), quando constituir terreno central de quadra;

b) 15,00m (quinze metros) de frente, 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) de área e permitir a inscrição de círculo com raio mínimo de 5,00m (cinco metros), quando constituir terreno de esquina.

§ 3º Quando a superfície edificável do lote estiver engastada no interior da quadra, a frente do lote poderá possuir o mínimo de 5,00m (cinco metros) de testada desde que utilizada exclusivamente como faixa de acesso ao interior do lote.

§ 4º O cálculo da área será restrito à superfície delimitada pelas divisas do terreno, incluindo-se a terceira face nos casos de lote em extremidade de quadra.

Art. 120 Será admitido lote com o mínimo de 5,00m (cinco metros) de frente e 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área nos seguintes casos:

I - Quando resultante do desmembramento de terreno ocupado por casas geminadas, unifamiliares, averbadas no registro imobiliário;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

II - Quando destinado à demarcação de imóvel antigo, cujas dimensões não constem da respectiva certidão narrativa, atualizada, do Registro de Imóveis;

III - Quando necessário à regularização de benfeitoria legalizável, tributada há mais de 8 (oito) anos na ocasião da aprovação desta lei;

IV - Quando necessário à definição de terreno, aprovado sem dimensões, em loteamento antigo, integrante de conjunto habitacional patrocinado por órgão governamental;

V - Quando remanescente de desapropriação.

Art. 121 Poderá ser admitida frente de terreno com acesso indireto à via pública, através de servidão, desde que sejam simultaneamente vinculados os terrenos dominante e serviente, em certidão do Cartório de Imóveis.

Art. 122 Quando o terreno possuir mais de uma testada satisfazendo à dimensão mínima, será considerada frente do terreno a da divisa que estiver voltada para a via pública de maior importância.

Parágrafo Único. Tratando-se de vias da mesma importância, caberá ao proprietário eleger como frente a testada que melhor convier ao seu empreendimento.

Art. 123 O segmento da divisa lateral do terreno, que incidir sobre o alinhamento deverá formar, com este, um ângulo compreendido entre 70° (setenta graus) e 110° (cento e dez graus).

Art. 124 São isentos das restrições concernentes a frente, área e ângulos, os terrenos:

I - Configurados em certidão de Registro de Imóveis;

II - Configurados em sentença judicial favorável em processo demarcatório, transitada em julgado;

III - Encravados entre propriedades contíguas, onde existam edificações regularmente averbadas no Registro de Imóveis;

IV - Resultantes de projeto para modificação de logradouro público;

V - Remanescentes de desapropriação e destinados à rememoração de propriedade limreira.

Art. 125 Fica proibida a constituição de lote cortado por curso d'água ou por sistema de serviços públicos.

Parágrafo Único. É facultado ao Município, ouvido o CDU, autorizar a criação de servidão de passagem, aérea ou subterrânea, nos casos de aproveitamento da superfície do terreno.

Subseção III

Das faixas *non aedificandi* e das áreas de Preservação Permanente

Art. 126 Em parcelamentos do solo para fins urbanos, as Áreas de Preservação Permanente (APPs) podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

I - A vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral das funções ambientais das APPs;

II - A utilização da área não gere degradação ambiental;

III - Seja observado o limite máximo de 10% (dez por cento) de impermeabilização do solo e 15% (quinze por cento) de ajardinamento;

IV - Haja autorização prévia da autoridade licenciadora.

Art. 127 Admite-se a intervenção ou supressão em vegetação de APP por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos pelas normas ambientais.

Art. 128 São faixas *non-aedificandi* para os fins desta Lei:

I - Os terrenos que contenham fundos de vale, numa faixa medida sobre o plano horizontal, com 20,00m (vinte metros) de largura, de cada lado do eixo do talvegue;

II - Uma faixa de 15,00m(quinze metros) de cada lado dos terrenos que margeiem rodovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão.

Art. 129 Nos projetos de loteamento de terreno com declividade superior a 10% (dez por cento) deverá ser reservada uma faixa *non aedificandi* destinada a implantação dos serviços de escoamento d'água, de acordo com os critérios estabelecidos pelos órgãos competentes do Estado e/ou do Município.

Art. 130 A parte do terreno que apresentar declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) será reservada para a faixa *non aedificandi*.

Parágrafo único. A faixa *non aedificandi* prevista no *caput* deste artigo, poderá ser tratada com terraplanagem, na forma e condições estabelecidas pelos órgãos competentes no Município e/ou do Estado, não podendo essa terraplanagem exceder a 35% (trinta e cinco por cento) da aludida faixa.

Art. 131 É proibida a terraplanagem de terreno com declividade igual ou superior a 60% (sessenta por cento).

Art. 132 A faixa *non aedificandi* deverá estar incluída em lote, cuja área restante ofereça condições para construção.

Parágrafo único. Quando houver projeto aprovado para logradouro público ou o trecho já estiver urbanizado, fica dispensada a indicação de faixas *non aedificandi* que coincidirem com o projeto e trecho citados.

Subseção IV

Dos procedimentos técnicos e administrativos para aprovação de loteamentos

Art. 133 Para efeito de aprovação do loteamento, o proprietário do terreno deverá cumprir as seguintes etapas:

I - Consulta prévia à Prefeitura Municipal de Olinda - PMO;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

II - Apresentação e aprovação do projeto de arruamento, com identificação das quadras e logradouros públicos e demais projetos de infra-estrutura;

III - Execução das obras de infra-estrutura;

IV - Expedição do termo de verificação ou de aceitação das obras de que trata o inciso anterior;

V - Aprovação final do loteamento.

Parágrafo único. O loteador deverá, ainda, cumprir as exigências técnicas e procedimentos administrativos estabelecidos pelos órgãos competentes do Estado e da União, quando for o caso.

Art. 134 A consulta prévia à PMO será instruída com memorial descritivo e planta do imóvel, em 03 (três) vias, na escala de 1:2.000 (um por dois mil), indicando:

I - Identificação da propriedade e seu Registro Imobiliário;

II - Locação e situação da propriedade e sua orientação magnética;

III - Dimensões lineares e angulares das divisas e área da propriedade;

IV - Confrontantes, arruamentos e loteamentos contíguos;

V - Localização de lâminas de água, faixas *non aedificandi* e faixas de APP;

VI - Curvas de nível a intervalo máximo de 2,00m (dois metros) e relacionadas à referência de nível (RN) do Sistema Cartográfico da Região Metropolitana do Recife;

VII - Terrenos de marinha e acrescidos de marinha, quando houver.

Art. 135 Recebida a consulta prévia, a PMO estabelecerá as diretrizes quanto a:

I - Sistema de vias de circulação da circunvizinhança com a respectiva hierarquia;

II - Traçado básico do sistema viário principal no interior da propriedade;

III - Localização e área dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas verdes e dos espaços livres de uso público;

IV - Faixas dos terrenos, necessárias ao escoamento das águas pluviais e faixas não edificáveis;

V - Parâmetros específicos, no caso de projeto que exija análise especial.

§ 1º As diretrizes a que se refere o *caput* deste artigo vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 2º A Prefeitura poderá exigir, quando for o caso, estudos alternativos ou cumprimento de requisitos técnicos feitos por órgãos competentes do Estado e da União, na forma da legislação pertinente.

Art. 136 Obtida a anuência prévia da PMO e aceita pelos demais órgãos competentes do Estado, quando for o caso, o proprietário encaminhará, para aprovação, o memorial descritivo e o projeto de arruamento, de acordo com as diretrizes estabelecidas na Consulta Prévia que conterà as seguintes representações:

I - Vias propostas, com seus eixos longitudinais e ângulos centrais dimensionados, bem como suas curvas de concordância com seus respectivos raios, cotados nos pontos de tangência;

II - As vias propostas devidamente articuladas com as adjacentes, existentes ou projetadas, oficialmente aprovadas;

III - Indicação em planta de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

IV - Localização das superfícies d'água, faixas *non aedificandi* e faixas de APP.

Art. 137 Aprovado o projeto de arruamento, fica o proprietário obrigado a executar, a sua própria custa, as seguintes obras de infra-estrutura:

I - Movimento de terras;

II - Abertura das vias públicas;

III - Terraplanagem das áreas destinadas aos demais logradouros públicos;

IV - Colocação do meio fio e linha d'água em todas as ruas;

V - Locação das quadras;

VI - Iluminação das vias públicas;

VII - Sistema de drenagem dos logradouros;

VIII - Tronco principal da rede de abastecimento de água;

IX - Tronco principal da rede de esgotos e seu sistema final;

X - Arborização dos logradouros, respeitadas as determinações dos órgãos competentes do Município.

Parágrafo único. O loteador deverá executar as obras de infra-estrutura no prazo de 2 (dois) anos, a contar da aprovação do projeto de arruamento.

Art. 138 Executadas as obras de infra-estrutura previstas no projeto de arruamento, a PMO fará a devida vistoria e expedirá, se for o caso, o termo de aceitação das mesmas.

Art. 139 Após o termo de aceitação das obras o loteador deverá apresentar o memorial descritivo, bem como o projeto geral do loteamento, que deverá conter:

I - Denominação da propriedade que estiver sendo loteada;

II - Divisas da propriedade e suas confrontações;

III - Subdivisão das quadras em lotes, explicitando aqueles que serão destinados a equipamentos comunitários e urbanos;

IV - Dimensões lineares e angulares de cada lote;

V - Faixas *non aedificandi* e faixas de APP;

VI - Áreas verdes;

VII - Áreas de terrenos restantes, eventualmente não incluídas no loteamento;

VIII - Limites de terrenos de marinha e acrescidos de marinha, quando houver;

IX - Curvas de nível, a distância adequada, quando a inclinação do lote estiver compreendida entre 20% (vinte por cento) e 30% (trinta por cento);

X - Quadro de áreas, referentes às vias de circulação, áreas verdes, equipamentos, explicitando os percentuais correspondentes em valores absolutos, em função da superfície total da propriedade parcelada.

Art. 140 O Projeto de Loteamento aprovado pela PMO deverá ser submetido ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Seção III

Dos Requisitos técnicos e urbanísticos do desmembramento

Art. 141 Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições relativas aos requisitos urbanísticos do loteamento, estabelecidos na Seção II deste Capítulo.

Art. 142 No caso de desmembramento em terrenos ainda não parcelados e com área total ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) serão exigidos os 15% (quinze por cento) de sua área total para áreas públicas (equipamentos urbanos e comunitários), sendo 5% (cinco por cento) destinados a equipamentos urbanos e comunitários e 10% (dez por cento) para áreas verdes.

Art. 143 O pedido de desmembramento será acompanhado do título de propriedade, do memorial descritivo e da planta do terreno a ser desmembrado, contendo:

- I - A indicação das vias existentes, quadras e loteamentos próximos;
- II - A indicação de divisão de lotes pretendida na área;
- III - Outros elementos exigidos pelo órgão competente do Município.

Art. 144 Em qualquer caso de desmembramento é indispensável a aprovação da divisão geral do terreno, incluindo os lotes resultantes, a área do terreno restante, e as faixas, quando houver.

Parágrafo único. Quando a parte desmembrada não atender às condições para constituir lote autônomo, será requerido, conjuntamente, o remembramento dessa faixa ao terreno contíguo.

Art. 145 O desmembramento de terreno, contendo benfeitorias, obrigará a aprovação simultânea das plantas de modificação do terreno e dos projetos de reforma das edificações, quando necessárias, a critério do órgão competente do Município.

Art. 146 O desmembramento de terreno, ocupado por unidades autônomas, será instruído com planta explicativa da cota parte de terreno, correspondente a cada unidade resultante.

Art. 147 A existência de mais de uma edificação dentro de um mesmo terreno, nos casos permitidos em lei, bem como de passagens, de muros, muretas ou outras divisórias, não constitui desmembramento.

Seção IV

Dos Requisitos técnicos e urbanísticos do remembramento

Art. 148 Aplicam-se ao remembramento, no que couber, as disposições relativas aos requisitos urbanísticos do loteamento estabelecidas na Seção II deste Capítulo.

Art. 149 O pedido de remembramento será acompanhado do título de propriedade, do memorial descritivo e de planta dos terrenos a serem remembrados, contendo:

- I - A indicação das vias existentes, quadras e loteamentos próximos;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

II - A indicação da unificação dos lotes pretendida;

III - Outros elementos, exigidos pelo órgão municipal competente.

Art. 150 O remembramento de terrenos com benfeitorias obriga a aprovação do projeto de reforma das mesmas, quando necessária à compatibilização das benfeitorias com o terreno resultante da operação.

Art. 151 Quando o terreno tiver edificações autônomas, o remembramento será instruído com planta explicitando as cotas partes condominiais relativas ao terreno resultante da operação.

Seção V Da Demarcação

Art. 152 Caberá ao proprietário a iniciativa de promover a definição dos limites do seu terreno com os confinantes, para efeito de demarcação.

Art. 153 O interessado na demarcação deverá atender às seguintes condições:

I - Comprovar a propriedade, de acordo com o contido no registro do terreno no cartório competente;

II - Demonstrar a configuração dos elementos a serem fixados ou retificados necessários à exata definição do terreno, constantes de sentença judicial transitada em julgado;

III - Outros elementos exigidos pelo órgão competente do Município.

Art. 154 O pedido de demarcação poderá ser apresentado, simultaneamente, com o de desmembramento e de remembramento, desde que satisfaça, isoladamente, aos requisitos técnicos e jurídicos de cada imóvel envolvido.

Art. 155 Quando o pedido de demarcação se referir a parte de terreno, e houver uma superfície de terreno restante, o aludido pedido deverá ser acrescido de solicitação de desmembramento, ambos na forma estabelecida nesta Lei.

Art. 156 Os parcelamentos promovidos por órgãos governamentais e constantes do Arquivo de Projetos Urbanísticos aprovados pelo Município, cujas dimensões ou áreas não sejam possíveis identificar, poderão ter seus lotes demarcados, com base no título da propriedade original onde estiver inserido o empreendimento de cunho social.

Seção VI Das Investiduras e dos Recuos

Art. 157 Quaisquer modificações em terrenos atingidos por alteração de arruamento implicarão a definição dos terrenos dela resultantes, em estrita observância aos novos alinhamentos aprovados pelo Município.

Parágrafo único. A alteração prevista no *caput* deste artigo dependerá de ato do Poder Executivo, no qual serão identificados os imóveis atingidos.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 158 É da responsabilidade do proprietário requerer ao Município a delimitação dos terrenos resultantes da modificação, para os fins de definição e avaliação das faixas comprometidas, sujeitas a recuo ou investidura.

Art. 159 O pedido de avaliação, previsto no artigo anterior, deverá ser acompanhado do título de propriedade que abranja a faixa a desapropriar e cujo registro tenha sido efetuado antes da data da aprovação do novo plano para logradouro público.

§ 1º As partes de terreno avançadas sobre logradouro público, em decorrência de invasão, não serão consideradas para efeito de recuo ou desapropriação.

§ 2º Para os fins previstos no *caput* deste artigo é obrigatória a apresentação de planta com todos os terrenos da quadra, respeitados a Planta Cadastral do Município, Planta do Loteamento, bem como, os projetos aprovados constantes dos arquivos municipais e, ainda, os títulos de propriedade.

Art. 160 É facultado ao proprietário de terreno, no qual exista parte sujeita a recuo, indicá-la como faixa permutada, respeitado o interesse do Município.

Parágrafo Único. A permuta prevista neste artigo poderá referir-se ao coeficiente de aproveitamento máximo e aos afastamentos para as divisas com a via pública.

Seção VII

Das Disposições Complementares para o Parcelamento do Solo

Art. 161 Todos os terrenos, logradouros públicos e as servidões serão lançados na Planta Cadastral do Município, imediatamente após registro e averbação, para fins de atualização e controle do sistema de planejamento municipal.

Art. 162 Para efeito de aplicação desta Lei, no âmbito de competência do Município, fica estabelecido que as plantas serão válidas por 180 dias, a partir da data da sua aprovação.

Art. 163 A aprovação, o licenciamento e a fiscalização de obras não implicam quaisquer responsabilidades da PMO quanto a erros de cálculo e de medição, de locação das quadras e dos seus terrenos, e pelas omissões dos proprietários prejudicados em virtude de invasão de terras.

Art. 164 A aprovação e a fiscalização de obras e serviços pela PMO não implicará o reconhecimento de direitos sobre a propriedade.

Art. 165 Compete ao proprietário providenciar as anotações dos terrenos aprovados junto ao Cartório de Imóveis.

CAPÍTULO VII

Da Comissão Especial de Análise de Projetos - CEAP

Art. 166 Fica criada a Comissão Especial de Análise de Projetos - CEAP, vinculada à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente - SEPLAMA - como órgão



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

consultivo e deliberativo, com a finalidade de analisar e emitir parecer sobre as questões urbanas e ambientais, submetendo-os à homologação do Secretário de Planejamento Urbano, Transportes e Meio Ambiente.

Art. 167 São atribuições da Comissão Especial de Análise de Projetos – CEAP:

- I - Solicitar estudos e pesquisas de avaliação sobre a aplicação dos instrumentos de gestão urbana e submeter ao CDU;
- II - Propor modificações na legislação urbanística, bem como nos procedimentos administrativos visando à aplicação desta Lei;
- III - Analisar e dar parecer sobre a implantação de empreendimentos de impacto, geradores de interferência no tráfego e atividades potencialmente geradoras de incômodo à vizinhança;
- IV - Analisar e dar parecer sobre casos omissos;
- V - Propor normas e instruções sobre procedimentos decorrentes da legislação urbanística;
- VI - Emitir parecer sobre casos especiais, previamente justificados, para decisão das autoridades competentes;
- VII - Deliberar sobre situações peculiares decorrentes de decisão judicial transitada em julgado, ouvida a Secretaria de Assuntos Jurídicos e de Defesa da Cidadania;
- VIII - Outras atribuições que lhe forem atribuídas pela SEPLAMA e pelo CDU, na forma da Lei ou Regulamento.

Parágrafo único. O Poder Executivo regulamentará a CEAP no prazo de 30 (trinta) dias após a vigência desta Lei, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU.

Art. 168 A CEAP será composta por 8 (oito) membros titulares e igual número de suplentes, na forma abaixo discriminada:

- I - Diretor de Controle Urbano da SEPLAMA;
- II - Um representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos e de Defesa da Cidadania de Olinda;
- III - Chefe do Departamento de Licenciamento e Habite-se;
- IV - Um representante da Diretoria de Planejamento Urbano / SEPLAMA;
- V - Um representante da Diretoria de Meio Ambiente / SEPLAMA
- VI - Um representante Diretoria de Transporte / SEPLAMA;
- VII - Um representante da Secretaria de Obras e Serviços Públicos de Olinda / SOSP;
- VIII - Um representante da Secretaria do Patrimônio, Cultura, Ciência e Turismo / SEPACCTUR

§ 1º Além dos membros permanentes e seus respectivos suplentes, comporão ainda a CEAP os membros eventuais, assim compreendidos como representantes de outros órgãos, com competência afeta às questões tratadas, ou técnicos convocados pela comissão para prestar esclarecimentos sobre assuntos pertinentes aos processos em discussão.

§ 2º Os membros eventuais participarão efetivamente das reuniões a que forem convidados, mas não terão direito a voto.

Art. 169 A presidência da CEAP será exercida pelo Diretor de Controle Urbano e, na sua ausência, pelo representante do Departamento de Licenciamento e Habite-se.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 170 Os membros da CEAP terão mandato de dois anos, sendo permitida a recondução.

CAPÍTULO VIII Disposições Transitórias e Finais

Art. 171 Permanecem em vigor os índices e coeficientes de aproveitamento definidos pela Rerratificação da Notificação nº 1155/79 do IPHAN, para as áreas onde ocorrer conflito com os índices definidos no Anexo III, da Lei Complementar nº 26/04, que instituiu o Plano Diretor do Município de Olinda e nesta lei, até a aprovação de nova rerratificação.

Art. 172 Os projetos aprovados antes da vigência da presente lei terão validade de 01 ano, devendo ingressar com a solicitação de licença de construção neste prazo.

Art. 173 As licenças de construção já emitidas antes da vigência da presente lei somente poderão ser renovadas caso a obra já tenha sido iniciada.

Parágrafo único. Considera-se iniciada a obra cuja fundação e baldrame tenham sido concluídos e estejam conformes com as especificações do projeto aprovado.

Art. 174 A legalização, a aprovação, o licenciamento e a fiscalização de obras e de usos e atividades, pelos órgãos competentes do Município, não implicam no reconhecimento do direito de propriedade, regido pela legislação civil.

Art. 175 A renovação dos alvarás de localização e de funcionamento far-se-á anualmente, após a realização, pelos órgãos competentes do Município, da constatação do total cumprimento desta Lei.

Art. 176 Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 177 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Casa Bernardo Vieira de Melo, em 11 de dezembro de 2008.


CARLOS ANDRÉ AVELAR DE FREITAS
Presidente


CLAUDIO XAVIER
1º Vice-Presidente


MAURO FONSECA FILHO
2º Vice-Presidente


MARCELO DE SANTANA SOARES
1º Secretário

LUPÉRCIO CARLOS DO NASCIMENTO
2º Secretário

gb