

Contrato de Consultoria
PROJETO UNESCO 914 BRZ 4021

Projeto de Cooperação Técnica Internacional
Instrumentos e estratégias para o desenvolvimento sustentável do
Centro Antigo de Salvador

JUREMA MACHADO
PRODUTO 05
SETEMBRO 2020

APRESENTAÇÃO

Conforme previsão contratual, o **Produto 5** deve conter documento técnico contendo **a)** Proposta de instrumentos municipais de promoção e incentivo à intensificação de uso, conservação e requalificação de imóveis; **b)** Detalhamento do texto normativo, incluindo proposição de rotinas de análise de intervenções, monitoramento e gestão **c)** Indicação de eventuais incompatibilidades com legislação de uso e ocupação do solo vigente.

Este Relatório corresponde à etapa final do **Projeto de Normatização da APCP do Centro Antigo de Salvador (excluído Centro Histórico e Comércio)**. O trabalho foi desenvolvido visando ao cumprimento do compromisso assumido pela Prefeitura de Salvador, através da Fundação Mário Leal Ferreira, no âmbito de Acordo de Cooperação firmado pela PMS/FMLF com o IPHAN e o IPAC, em 2017.

A Etapa I do projeto, contemplando a pesquisa de campo e de proposição das linhas gerais da normativa, foi desenvolvida com a participação de equipe composta pelos seguintes profissionais:

Caio Couto

Urbanista, formado pela Universidade do Estado da Bahia (2019), atua como consultor analista de geoprocessamento. Certificado em cursos de QGIS nível básico, intermediário e avançado, além de possuir contato com ArcGIS, Autocad e Photoshop. Atua na área de geoprocessamento, sensoriamento remoto, planejamento urbano e gestão pública

Marisa Novaes

Arquiteta formada pela Universidade Tiradentes (2015), possui mestrado em Conservação e Restauração de Monumentos e Núcleos Históricos (MP-CECRE/UFBA - 2018). Atualmente trabalha no Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia (IPAC) na Diretoria de Projetos, Obras e Restauro (2020).

Sara Cibele Rêgo de Medeiros

Arquiteta e Urbanista, formada pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte, e mestra pelo Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal da Bahia, na linha de pesquisa de Restauração, Conservação e Gestão dos Bens Patrimoniais.

Silvana Maria dos Santos

Arquiteta e urbanista, formada pela Universidade Federal do Pará – UFPA. Atua na Preservação de áreas tombadas e planejamento urbano. Atualmente, discente do Mestrado Profissional em Conservação e Restauração de Monumentos e Núcleos Histórico – CECRE/ Universidade Federal da Bahia – UFBA.

Tais de Sousa Pereira

Bacharel em Oceanografia (2014) pela Universidade Federal da Bahia (UFBA), em Urbanismo (2018) pela Universidade do Estado da Bahia (UNEB) e pós-graduada em Gestão de Ambientes Costeiros (2017) pela Universidade Federal da Bahia (UFBA). Atua nas áreas de gerenciamento costeiro, gestão de saneamento e geotecnologias aplicadas ao uso e ocupação do solo.

A Etapa II, contemplando o detalhamento da proposta e minuta do texto legal, contou com os profissionais Caio Couto, Marisa Novaes e Tais Souza Pereira.

No âmbito da Fundação Mário Leal Ferreira, o trabalho foi supervisionado pela arquiteta Beatriz Cerqueira Lima, Diretora de Planejamento, e pelo arquiteto Fernando Teixeira, com acompanhamento das arquitetas Ana Macedo, Camila Andrade e Gloria Claudia Lopez.

Banco de dados geoespaciais

Para o desenvolvimento do projeto de normatização foi criado banco de dados geoespaciais constituído por arquivos em formato shapefile, confeccionados no Sistema de Coordenadas SIRGAS 2000 UTM 24S, e desenvolvido em compatibilidade com o formato de arquivos geoespaciais vetoriais utilizados pela Prefeitura de Salvador.

Fazem parte desse banco, arquivos do cadastro multifinalitário realizado pela equipe do projeto e arquivos das propostas da normativa.

A partir de um software de geoprocessamento, é possível identificar a qual unidade normativa pertence um lote e qual gabarito é permitido para o mesmo, tanto pela proposta normativa quanto por outras legislações urbanísticas incidentes na área. Desta forma, as normas para construção na APCP CAS serão disponibilizadas de forma transparente e direta

CONTEUDO DESSE RELATORIO

I - PROPOSTA DE INSTRUMENTOS MUNICIPAIS DE PROMOÇÃO E INCENTIVO AO USO, CONSERVAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

- I.1. Incentivos Fiscais
- I.2. Programa de Regularização Fundiária
- I.3. Programa de Assistência Técnica à Habitação de Interesse Social – ATHIS
 - I.3.1 A aplicabilidade de um programa de ATHIS à APCP-CA
 - i.3.2. Como construir um Programa de ATHIS
- I.4. Programa de Requalificação de Conjuntos Urbanos
- I.5. Programa de Aprimoramento da Gestão da Preservação
 - I.5.1. Complementação e regularização da proteção pelo Tombamento
 - I.5.2. Inventários e documentação
 - I.5.3. Manuais Técnicos
 - I.5.4. Manuais de fluxos e rotinas

II - ROTINAS DE ANÁLISE DE INTERVENÇÕES, MONITORAMENTO E GESTÃO

III - EVENTUAIS INCOMPATIBILIDADES DA NORMATIVA PROPOSTA COM A LOUOS 2016

ANEXOS

Anexo Ia – Mapa de Gabaritos Propostos x Gabaritos LOUOS

Anexo Ib – Mapa de Gabaritos Lei 3289 1983 – Planta 02

I - PROPOSTA DE INSTRUMENTOS MUNICIPAIS DE PROMOÇÃO E INCENTIVO AO USO, CONSERVAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

I.1. Incentivos Urbanísticos e Fiscais

São os seguintes os Incentivos urbanísticos, incidentes sobre a APCP CA, criados pelo PDDU 2016 e pela LOUOS 2016 para a ocupação e a recuperação de imóveis:

- a. **§2º do Art. 297 do PDDU/2016:** prevê utilização de TRANSCON para aquisição de área, ocupada ou não, para implementação de programas e projetos habitacionais de interesse social, regulamentada para áreas específicas por meio de ato do Executivo quando tratar-se de plano ou programa para regularização fundiária de ZEIS1, quando identificado interesse público;
- b. **§1º do Art. 298 do PDDU/2016:** prevê que os imóveis edificadas considerados Patrimônio Histórico, Arquitetônico e Cultural poderão transferir todo o Potencial Construtivo Utilizado, desde que não configurem ruína, situação em que poderão transferir apenas o potencial equivalente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico. Considerar que o Art.298 prevê que o imóvel objeto de TRANSCON seja transferido ao domínio do Município;
- c. **o Artigo 38 da LOUOS 2016:** flexibiliza a aplicação do coeficiente de aproveitamento, que será o resultante da volumetria permitida pelo órgão competente de preservação e tombamento no caso de imóveis tombados individualmente, localizados nos conjuntos arquitetônicos tombados ou na APR;
- d. **Artigo 109 da LOUOS/2016:** admite que, nos casos previstos pelo Art.38, o coeficiente básico seja ultrapassado sem de cobrança de potencial construtivo adicional, como incentivo à revitalização da área;
- e. **Artigo 110 da LOUOS/2016:** permite que, na realização de *retrofit* em imóveis tombados na ZCMe-CA, a diferença entre o potencial construtivo do empreendimento e o CAM seja transferida para outros imóveis da ZCMe-CA ou das zonas de uso ZCMe-1/02 e ZCMe-2, mantido o domínio do particular sobre o imóvel cedente;
- f. **Artigo 106 da LOUOS/2016:** como incentivo à adoção de fachada ativa, permite não computar, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas construídas do pavimento térreo correspondentes às unidades com fachada ativa, desde que não ultrapassem 70% (setenta por cento) da área do lote nas zonas de uso ZCMe e ZCLMu e 30% da área do lote na ZPR3 e

- g. **Artigo 107 da LOUOS/2016:** como incentivo à adoção de áreas de fruição pública, permite acrescentar gratuitamente ao potencial construtivo do terreno, até o limite do CAM, o equivalente a 100% (cem por cento) das áreas destinadas à fruição pública no caso de localização nas zonas de uso ZCMe e ZCLMu e até 50% (cinquenta por cento) no caso de localização nas na ZPR3.

São **Incentivos Fiscais**, incidentes sobre a APCP CA, criados por legislação específica para a ocupação e a recuperação de imóveis:

- a. **O Código Tributário de Salvador**, Lei Nº 6.779/ 2005, alterada pela Lei nº 7.611/2008 concede isenção de IPTU para:
- ✓ edificação situada em logradouro da Região Administrativa I, Centro, em processo de deterioração, destinada a sediar empreendimentos específicos;
 - ✓ edificação destinada a empreendimentos de call center;
 - ✓ edificação em processo de deterioração financiada pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR),
 - ✓ edificação em processo de deterioração destinada a empreendimento implantado com a utilização de incentivos destinada a sediar empreendimento de produção, comercialização de bens e prestação de serviços empresariais, náuticos e de entretenimento
 - ✓ edificação em processo de deterioração destinada a empreendimento das indústrias criativas e de consultoria em recursos humanos, trabalho temporário e terceirizado; hoteleiro, educacional, edifício garagem, livraria, teatro, cinema, e outros espaços culturais;
 - ✓ área não edificada, declarada de utilidade pública ou de interesse social, para fins de desapropriação, desde que não seja objeto de exploração econômica, a qualquer título, enquanto vigente o ato expropriatório;
 - ✓ área localizada junto a encosta e lindeira aos logradouros: Ladeira da Conceição da Praia – 968-7, Rua Manoel Vitorino - 995-4, Rua da Conceição da Praia – 1000-6, Rua do Corpo Santo - 941-5, Rua Guindaste dos Padres – 756-0, Rua Conselheiro Lafaiete – 905-9 e Rua do Julião – 350-6 e na Ladeira da Montanha – 773-0.

- b. **a Lei No 9.215/2017**, que institui o Programa de Incentivo à Restauração e Recuperação de Imóveis do Centro Antigo de Salvador - **Revitalizar**, concede incentivos a proprietários de imóveis localizados nas APCP CA para concluir os reparos em residências e estabelecimentos comerciais dessas regiões, incluindo Imposto de Transmissão Intervivos (ITIV) Remissão ou redução de IPTU para imóveis que passarem por reformas, recuperação ou restauro; adiamento ou isenção das taxas de licenciamento para obras; isenção de Imposto Sobre Serviços (ISS) sobre projetos e redução de ISS em 2% para atividades dos setores criativos que se instalarem em imóveis sem ocupação ou degradados que forem contemplados pelo programa e
- c. **a Lei Nº 8.962/2015**, dispõe sobre programa de incentivo ao desenvolvimento sustentável e inovação – PIDI prevê incentivos a empreendimentos não residenciais e de uso misto, a serem implantados, reformados ou ampliados nos sítios compreendidos nos perímetros delimitados no Anexo, a serem selecionados por meio de Edital anual.

CONCLUSÃO:

Os dispositivos existentes não atendem ou atendem de forma limitada às necessidades da APCP CAS, uma vez que:

- ✓ No caso do TRANSCON, pressupõe-se a **perda da propriedade** do imóvel para o Município, o que é pertinente para imóveis abandonados, mas incompatível com imóveis ocupados;
- ✓ O estímulo à **fachada ativa** denota o entendimento de que os **usos comerciais e de serviços** seriam os mais desejáveis para a área, o que não se confirma em grande parte da região estudada;
- ✓ Os **incentivos fiscais estão estritamente atrelados à atividade econômica**, não privilegiando a moradia;
- ✓ Os incentivos fiscais do Revitalizar e do PIDI têm como pressuposto a **capacidade de investimento dos proprietários** para posterior ressarcimento por meio de crédito em impostos, o que limita em muito a sua aplicação, e
- ✓ Os editais para concessão dos incentivos mencionados são complexos e têm tido **pouca procura** (03 PIDI e 35 Revitalizar autorizados até 2019)

Qualquer alteração nos incentivos descritos deve ser matéria de Lei, portanto de proposição inviável no momento atual

Sendo assim, o que se mostra **viável é o apoio a proprietários e a pequenos empreendedores para que pleiteiem os incentivos e se tornem elegíveis aos editais.**

Esse apoio pode se dar por meio de ações de **divulgação** dirigidas a públicos específicos, mas sobretudo de **assistência técnica** e de intermediação de **articulações e contatos** entre possíveis negócios, proprietários, moradores através das organizações existentes na área

Identifica-se, no entanto, a necessidade de uma série de medidas que deveriam ser articuladas sob a forma de **Programas**, em sua maioria relativos a aspectos já reconhecidos como carências históricas da cidade de Salvador.

Nesse sentido, várias ações propostas a seguir vem sendo, em maior ou menor medida, contempladas por sucessivas administrações. No entanto, a existência de uma referência normativa para todo o conjunto (quando aprovada) pode se apresentar como um **fato novo**, criando bases para melhor aproveitamento dos esforços públicos na gestão do patrimônio e melhor articulação com o conjunto de atores que atuam sobre o território.

A principais proposições são descritas a seguir.

I.2. Programa de Regularização Fundiária

São ações em andamento, especialmente a de regularização fundiária, que na área de estudo inclui as ZEIS Tororó, Alto da Esperança, Avenida Flora, Lapinha e Liberdade.

É fundamental dar prioridade às ZEIS cuja ocupação tem maior impacto sobre encostas e sobre conjuntos tombados, como é o caso da Soledade. As ocupações informais hoje não classificadas como ZEIS devem ser objeto de análise mais detalhada, visando eventual classificação e medidas análogas.

A situação das Encostas sob Proteção Paisagística, em vários trechos consideradas áreas de risco, deve se associar ao programa de regularização em caráter prioritário. A encosta Soledade/Liberdade é o principal desafio da APCP CA.

I.3. Programa de Assistência Técnica à Habitação de Interesse Social – ATHIS/APCP CA

A fundamentação legal para que o Município invista em atividades de Assistência Técnica à Moradia está na Lei 11.888/08, que visa assegurar às famílias de mais baixa renda o atendimento por profissional competente para elaborar projetos, executar obras de melhorias e de construção de novas unidades habitacionais. A Lei favorece o estabelecimento de uma relação direta entre o profissional e o usuário final, o que tende a criar condições mais férteis para que sejam atendidas as necessidades reais e suas intenções estéticas em relação à sua moradia

O PDDU 2016, como transcrito a seguir, é compatível com o previsto pela Lei 11.888/08

PDDU 2016

Art. 75. Os programas de assistência técnica serão voltados à elaboração e implantação de projetos de ampliação, reforma, melhoria da qualidade e das condições de salubridade da habitação, com a participação do interessado.

Art. 383. O Executivo proverá os meios para que a população participe ativamente da implementação da Política Urbana, compreendendo:

I - a prestação de assistência técnica e jurídica gratuitas para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

Art. 384. A assistência técnica e jurídica gratuita será prestada às pessoas e entidades comprovadamente pobres, diretamente ou mediante convênio com instituições de ensino, organizações não governamentais ou com associações profissionais.

§1º A assistência técnica e jurídica gratuita priorizará:

I - programas e projetos de regularização fundiária de ZEIS;

II - desapropriações e relocações de populações em áreas de risco à vida humana ou ambiental;

III - operações urbanas consorciadas.

§2º Lei específica estabelecerá as condições em que se dará a assistência técnica e jurídica gratuita, devendo abranger:

I - orientação jurídica e defesa dos interesses individuais e coletivos;

II - orientação técnica para elaboração de projetos e para reforma, ampliação ou construção de edificações, com a participação de profissionais em todas as etapas das

obras, desde a elaboração do projeto, especificação das soluções técnicas e de materiais até o acompanhamento técnico da construção;

IV - inclusão, nos programas de engenharia pública, de estudantes em estágios orientados e remunerados, V - promoção de atividades educativas quanto ao agenciamento espacial e urbanístico

VI- orientação técnica e jurídica para preparação e acompanhamento dos debates e audiências públicas

VII - formulação de propostas de iniciativa popular de Projetos de Lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

I.3.1. A aplicabilidade de um programa de ATHIS à APCP CA

O perfil e a dinâmica populacional da área indicam a aderência do perfil dos moradores ao foco da Lei 11.888/08, como resumido no quadro a seguir;

Perfil Socioeconômico da População Residente (2018)

- população **parda** (52%) e **negra** (26%); **jovem** (20% até 19 anos e 43% de 20 a 49 anos)
- dinâmica positiva de **renovação demográfica**.
- **famílias nucleares** (65%), 50% chefiadas por homens e 47% por mulheres.
- 72% dos responsáveis pelas famílias tem **renda até 3 SM**.
- **Imóveis próprios e quitados** (66%); **Imóveis alugados** (28%)
- **infraestrutura** urbana com **altos índices positivos** totais
- **baixa adequação à acessibilidade** urbana

Dados socioeconômicos do município de Salvador por bairros e prefeituras-bairro / CONDER/ INFORMS, 2016 (Dados referentes ao período 1990/2010)

- Perda de população residente no total da APCP 1990/2010 - destaque para o Centro Histórico - perda superior a 50%, em População, em Densidade e em Número Total de Domicílios.
- Excetua-se Barbalho, Macaúbas e Saúde, que tiveram todos os índices ampliados, ainda que a taxas **inferiores** às de Salvador. Provavelmente receberam migração interna.
- Número Total de Domicílios aumentou na grande maioria dos bairros (exceto CH) mesmo naqueles que perderam população - tendência nacional de diminuição do número de pessoas/família.

A preservação do patrimônio não é uma prática usual de aplicação da lei de ATHIS, mas há experiências no Brasil, especialmente em Minas Gerais e Santa Catarina. As condições sociais da APCP CA apontam total convergência entre a HIS e a preservação. O **Escritório Público**, criado pela PMS no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação, pode ser o ponto de partida para a criação de um núcleo de assistência técnica com foco na preservação.

Ressalte-se que a atividade dos arquitetos e outros profissionais não é filantrópica, ou seja, deve se buscar meios para financiá-la. No que diz respeito às **fontes de financiamento**, além das específicas da habitação, deve se acrescentar a possibilidade de uso dos recursos da Lei Federal de Incentivo à Cultura, que contempla o financiamento à elaboração de PROJETOS para imóveis tombados ou inseridos em perímetros tombados, além de obras de bens de interesse de preservação. Usar a Lei de Incentivo nesse caso representa alguma complexidade – financiar projetos para imóveis ainda não selecionados - mas as tabelas oficiais de custo de projetos são suficientes para estabelecer previamente esses valores, relacionando sua aplicação a um dado conjunto de imóveis, cuja viabilização ocorreria a posteriori.

Esse arranjo poderia se viabilizar se o Município, usando o Marco Regulatório das Organizações da Sociedade Civil – MROSC, selecionar uma ou mais instituições para que estas sejam as proponentes do projeto de incentivo que, caso aprovado, dependerá da busca de patrocinadores via recursos incentivados.

I.3.2 Como construir um Programa de ATHIS

Manuais do Instituto dos Arquitetos do Brasil e do Conselho Arquitetura e Urbanismo propõem um passo a passo para a criação de programa de assistência técnica.

Manual IAB

Passo a passo para a criação de programa de assistência técnica a HIS

1º passo

- A. O Município busca **alternativas de financiamento** (sejam de HIS, sejam de apoio à Cultura)
- B. O Município elabora um **cadastro** das famílias (com renda de até 3 SM) aptas a acederem à Assistência Técnica (art. 3º). Além de cadastros de habitação já existentes no Município, as pesquisas de estado de conservação elaboradas para a produção da Normativa permitem apontar os principais focos de interesse na APCP CA

2º passo

C. As entidades profissionais firmam **convênio ou termo de parceria com o Município** e com o agente financeiro (se for o caso de execução de obras) para atuarem na seleção e contratação de profissionais e para receberem recursos para a gestão da Assistência Técnica. (art. 4º). As entidades profissionais exercerão o papel de gestores do atendimento técnico, atuando na organização do funcionamento do programa, na seleção e acompanhamento dos serviços realizados e na capacitação e qualificação técnica dos profissionais.

D. A entidade elabora **cadastro de profissionais** interessados em realizar os serviços de Assistência Técnica previstos na Lei (art. 4º). Poderão integrar o cadastro os profissionais autônomos, profissionais representantes de pessoa jurídica e profissionais integrantes de equipe de ONG ou Universidade.

3º passo

E. A **família selecionada** vai até a entidade profissional e solicita um profissional.

F. A **entidade indica um profissional** cadastrado. Os critérios de seleção e indicação deverão atender à igualdade plena de oportunidade a todos os inscritos, podendo ser através de sorteio, por ordem de inscrição ou outra forma equânime.

G. O **contrato é firmado entre as partes** – família e profissional – e comunicado aos demais agentes. O contrato, que pode ser padrão, deve detalhar o objeto, prazos, condições e remuneração para o desenvolvimento do serviço e deve ser acompanhado e fiscalizado pela entidade gestora.

H. O profissional presta a primeira parte da assistência técnica: **elabora o projeto**. A assistência técnica contempla projeto e execução de obra nova, reforma ou ampliação, e deve garantir a participação da família em todo o processo.

I. Os conselhos profissionais – **CREA ou CAU** – **fiscalizam** o exercício profissional.

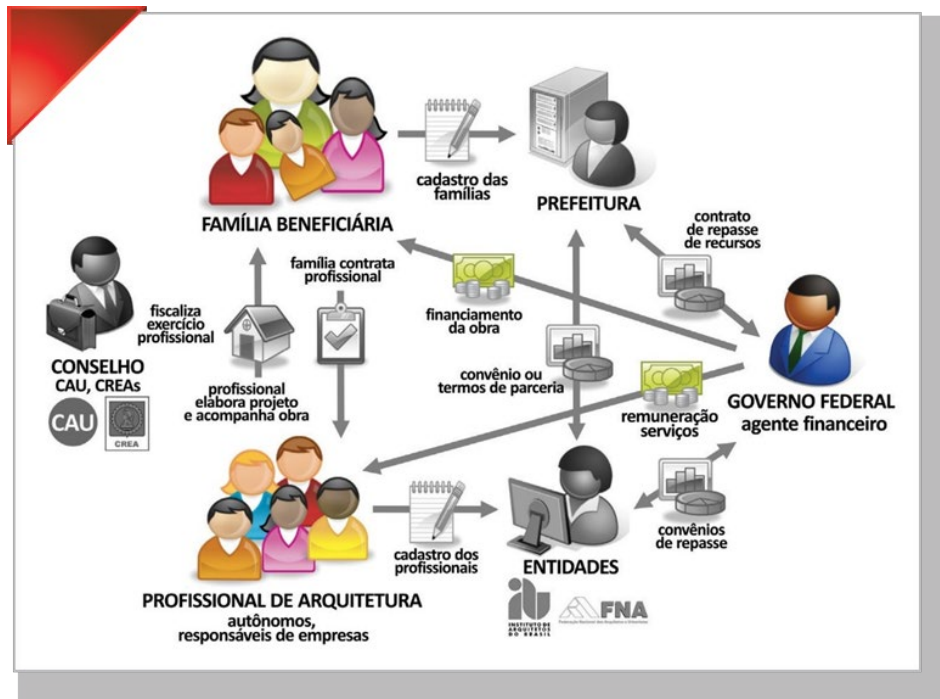
4º passo

J. A família obtém recursos para a **execução da obra** junto às linhas de financiamento do agente financeiro ou de outros programas de HIS, ou com recursos próprios. O convênio ou termo de compromisso entre o agente financeiro, prefeitura e entidade deve prever as linhas de crédito ou subsídios possíveis para as obras contratadas, facilitando e agilizando o acesso das famílias a esses recursos.

K. O profissional presta a segunda parte da assistência técnica: **acompanha a execução**.

L. A cada etapa concluída o profissional **recebe a remuneração**. A remuneração deve atender às tabelas de honorários existentes e deve ser parcelada de acordo com as etapas do serviço executado conforme contrato. O agente financeiro repassa diretamente ao profissional os valores de honorários devidos, autorizados e comunicados pela entidade gestora.

M. Os agentes envolvidos realizam **relatórios e avaliação** do processo concluído. O profissional elabora relatório do serviço, a família responde ao questionário de avaliação, os demais agentes são informados sobre a conclusão do processo e sobre a qualidade deste

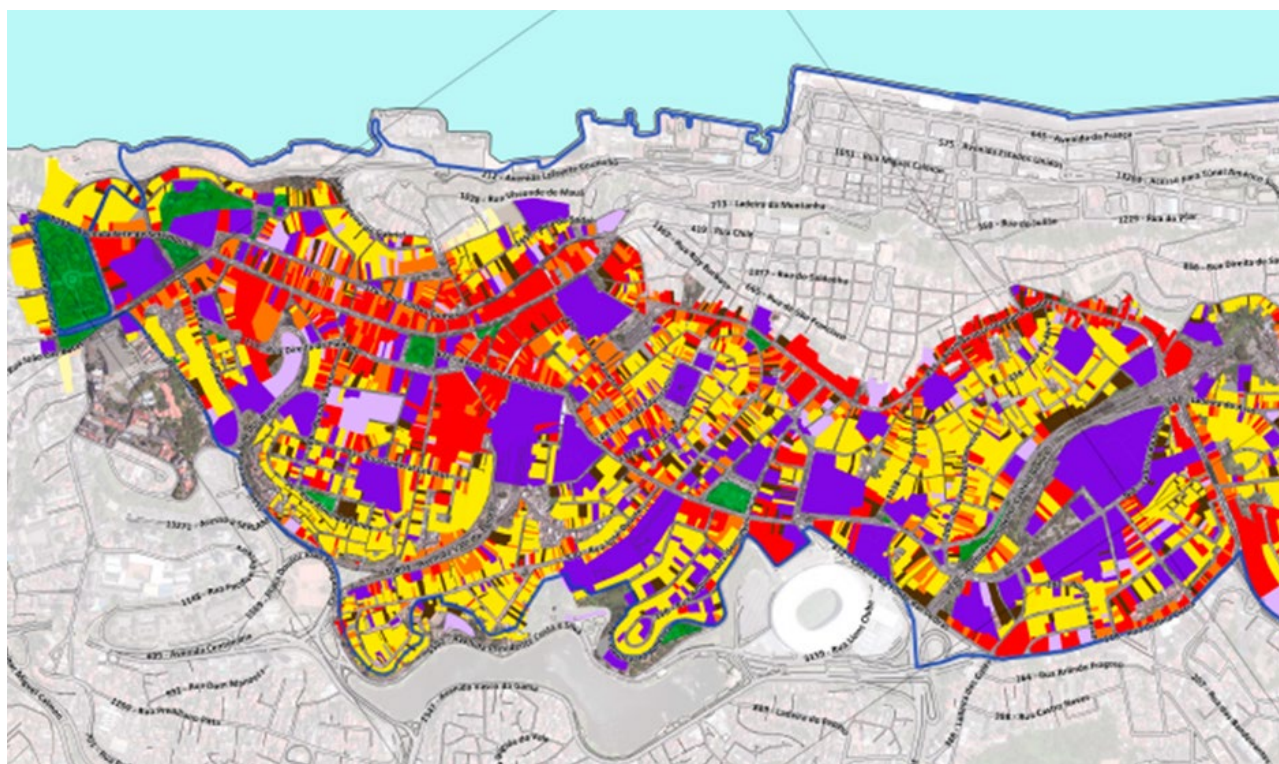


Diversas ações, desde a melhoria na qualidade dos projetos até o estímulo a proprietários para requalificação de seus imóveis, podem ser facilitadas por meio do acesso a assistência técnica

I.4. Programa de Requalificação de Conjuntos Urbanos

Aplica-se a áreas selecionadas, de grande relevância para o patrimônio e para a vida da cidade, que requerem incentivos ao uso e à requalificação de imóveis particulares e de espaços públicos. Essas ações devem ter como objetivo tornarem-se referência para deflagrar processos análogos em áreas contíguas.

Grande parte da área de estudo corresponde à **área central de Salvador**, com predominância de usos não residenciais, especialmente as Subáreas Mercês/Rosário, Lapa/Piedade, Campo da Pólvora e Baixa dos Sapateiros



Lotes [7549]

Residencial [3576]

Misto [1024]

Não Residencial A [1244]

Não Residencial B [389]

Não Residencial C [99]

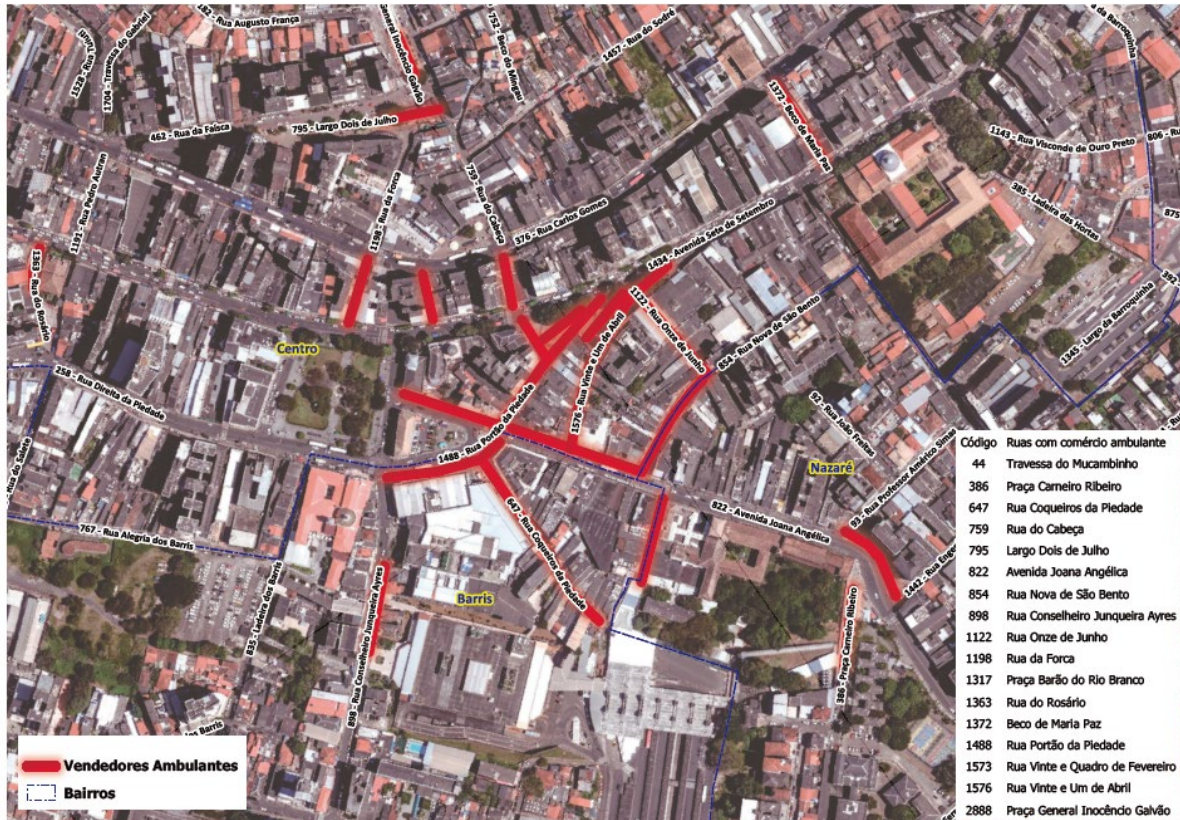
Sem Uso [590]

Espaços Públicos [25]

Ocupação Informal [44]

Sem Cadastro [558]

Nesses locais também se localizam os polos do comércio ambulante, com grande concentração em passeios e prejuízos à mobilidade de pedestres e à leitura do espaço urbano



Problemas típicos de áreas centrais, como a especialização de usos, imóveis vazios ou subutilizados e desorganização dos espaços de circulação devem se agravar pós pandemia COVID 19, seja pela crise econômica, seja pelas mudanças que tendem a permanecer, mesmo se superada a crise sanitária. Estas mudanças são a intensificação do uso de **e-commerce** e do **trabalho virtual**. Já é visível e pode-se prever ainda mais esvaziamento de centros comerciais, lojas e salas de escritórios, com a desvalorização de imóveis e maior degradação.

Volta à tona, ainda com maior intensidade, o princípio do povoamento habitacional dessas áreas, por meio da requalificação e adaptação de edifícios e pelo provimento de serviços e infraestruturas ligados à moradia.

Vale dizer que uma ação análoga à concebida pela FMLF para o Comércio pode ser vislumbrada para a área central, com a diferença que, neste caso, o foco deve ser o estímulo a investimentos privados para adaptação para moradia, e não a desapropriação de imóveis vazios, que, por ora, ainda são raros devido à maior dinâmica da área.

O Planos Urbanísticos Especiais - PUE, tal como desenvolvido para o Comércio, se aplicariam a essas áreas, podendo ser ainda mais simplificados se não envolver a necessidade de criação ou utilização de Fundo Imobiliário para viabilizar as desapropriações e a habitação, pelo menos na etapa inicial. Dependeria, sobretudo, de articulação entre agentes, públicos e privados, de incentivos da legislação urbanística e edilícia, assistência técnica a proprietários e apoio ao desenvolvimento de projetos e parcerias.

A base legal é a prevista no PDDU 2016 –

Artigo 352. Para implementação do processo de planejamento serão elaborados planos urbanísticos e planos temáticos ou setoriais, observando as diretrizes de participação da sociedade estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único. Os planos urbanísticos contemplarão um bairro ou conjunto de bairros, de modo que suas proposições atendam as peculiaridades locais e as necessidades e opções da população que neles reside e trabalha, devendo conter especialmente:

1. critérios e diretrizes sobre a mobilidade urbana;
2. projetos de intervenção urbana;
3. critérios e restrições específicas de uso e ocupação do solo;
4. proposta de ações indutoras do desenvolvimento local com base nas diretrizes do Plano Diretor e considerando as potencialidades locais;
5. indicação de prioridades, metas e orçamentos, os quais subsidiarão as discussões do Orçamento Participativo

Visando a **Habitação no centro** é possível conceber **Lei específica**, visando a introdução de usos residencial e misto em edificações já existentes, sem acréscimo de área líquida, por meio dos seguintes incentivos urbanísticos:

- Flexibilização de parâmetros da LOUOS relativos a: Coeficiente de Aproveitamento, Quota de Terreno por Unidade Habitacional, Taxa de Permeabilização e Áreas de Estacionamento;
- Alteração de parâmetros do Código de Obras: tamanho dos cômodos, pé-direito, iluminação e ventilação;
- Facilitação, por meio de redução de custos e de cooperação com órgãos de preservação e demais envolvidos, das ações de licenciamento de projetos e obras em todas as suas fases

No caso do **comércio ambulante**, embora o quadro econômico e social esteja atravessado por circunstâncias cujas consequências ainda não são possíveis de se prever, a experiência de Belo Horizonte continua sendo a mais promissora. Baseou-se em lançamento de Operação Urbana Simplificada OUS e na criação, por lei, de um Plano de Inclusão Produtiva de Camelôs Domiciliados no Município com Atuação no centro.

O Plano teve como objetivos garantir a apropriação do espaço urbano, ao lado da ampliação das oportunidades de inclusão social e produtiva de camelôs, desenvolvimento de novas alternativas para a comercialização de produtos e estímulo à criação de centros de comércio popular.

Desenvolveu-se segundo as seguintes etapas:

- Cadastramento do público alvo
- Cadastramento de parcerias para ações de capacitação
- Cadastramento de empresas com perfil de centros de comércio popular situados na área de abrangência, interessadas em atuar como colaboradores da OUS
- Assinatura de Termo de Compromisso Prefeitura x Empresas
- Estabelecimento de condições de cobrança de despesas de aluguel e condomínio
- Criação de Comissão de Coordenação para coordenar a distribuição dos participantes entre os estabelecimentos colaboradores, por meio de sorteio

Como Contrapartida do município à locação de espaços comerciais conforme parâmetros definidos foi oferecida aos colaboradores da OUS geração de potencial construtivo adicional.

A lei e o compromisso de manutenção dos centros de comércio popular têm validade de 10 anos.

Tais ações de requalificação, por dependerem da intervenção em imóveis privados, dependem do envolvimento de organizações de proprietários e de moradores para que transformações de maior profundidade sejam possíveis.

I.5. Programa de Aprimoramento da Gestão da Preservação

Sugere-se que contemple:

I.5.1. Complementação e regularização da Proteção pelo Tombamento – definição de perímetros; finalização de processos de tombamento em fase de tombamento provisório; tombamento de novos bens e rerratificações.

As pesquisas e levantamentos realizados deixaram evidentes as lacunas de formalização final dos processos de tombamento, a ausência de delimitação de perímetros de bens já tombados e a necessidade de inclusão de novos bens nessa modalidade de proteção.

I.5.2 Inventários e documentação:

Concentrados sobretudo da década de 1990, o IPHAN conduziu grandes programas de inventários de edificações e sítios urbanos, além dos inventários de bens móveis e integrados produzidos em grande escala na década anterior.

Trata-se do Inventario Nacional de Bens Imóveis – Sítios Urbanos – INBI SU e do Inventario Nacional de Configuração de Espaços Urbanos - INCEU – que contemplaram vários sítios e alguns milhares de edificações nos núcleos tombados. Suas metodologias e objetivos eram diferentes, mas visavam sobretudo à documentação do sítio, não apenas arquitetônica e urbanística, mas também cultural e social, com aplicação prevista, entre outras, para a produção de normas e apoio à fiscalização, No caso do INBI-SU, seus resultados, em termos de precisão gráfica e nível de detalhamento das edificações, seria o intermediário entre um levantamento urbano – sequenciamento de fachadas frontais, por exemplo - e um levantamento arquitetônico integral com vistas ao desenvolvimento de projeto.

O que se considera para o caso da APCP CA são duas outras medidas, com foco no apoio à gestão, da preservação, mas também na elaboração de projetos

1- Inventários arquitetônicos completos para os Imóveis Especiais 1 e 2

Deve se caracterizar como uma ação de longo prazo, realizada de forma sistemática, persistente e contínua. São cerca de 600 imóveis, de diferentes portes e graus de preservação, em sua maioria de propriedade privada, no caso do Especiais 2, e pública ou de uso público, no caso dos Especiais 1.

A realização dos Inventários visa os seguintes objetivos:

- a produção de informação histórica de interesse público,
- a produção de informação visando processos de tombamento, quando for o caso
- o registro considerado indispensável para a autorização de demolições, quando aprovadas nos moldes da Normativa proposta;
- o estímulo à adoção de medidas de conservação pelos proprietários,
- o apoio à habilitação da edificação a programas como o Revitalizar e incentivos fiscais.

Seu conteúdo deve incluir:

- pesquisa histórica, incluindo a documentação de projetos aprovados do Arquivo Municipal
- levantamento fotográfico,
- levantamento métrico integral
- levantamento do estado de conservação,

Para sua elaboração podem concorrer diversas fontes e oportunidades:

- aporte de recursos públicos diretos, sobretudo quando envolver propriedades públicas
- aporte técnico de universidades e centros de formação profissional
- contrapartida de projetos e ações com impacto sobre o patrimônio cultural (TACs e outros)
- recursos de empreendedores e de proprietários dos imóveis

Considerando sua complexidade e custo, tais inventários devem ser conduzidos somente mediante critérios de priorização, o principal deles o interesse do proprietário e a existência de perspectivas de intervenção.

No entanto, os avanços das técnicas de captura e restituição de imagens para a produção de levantamentos arquitetônicos tornaram essa tarefa muito menos ambiciosa do que possa parecer, especialmente se estabelecidas prioridades dentre os imóveis selecionados.

No caso do levantamento se limitar às fachadas, o ponto de partida seriam as fotografias individuais de cada imóvel feitas ao longo da pesquisa de campo que subsidiou esse trabalho. O procedimento de planificação das imagens para posterior restituição é factível, com baixo custo e rapidez.

2- Inventários arquitetônicos de trechos urbanos selecionados – os ortofotomosaicos

Sua aplicação visa:

- desenvolver projetos de requalificação urbana,
- subsidiar a elaboração, a análise e a aprovação de projetos, oferecendo informação tanto para os gestores públicos quanto para os arquitetos autores de projetos
- desenvolver estudos de inserções de novas edificações ou ampliações, em especial no caso do Setor S1E, que prevê duas opções de implantação, condicionadas pela inserção da edificação no conjunto;
- desenvolver estudos, planos de adequação, fiscalização e controle de engenhos publicitários.

Novas possibilidades tecnológicas tornaram mais ágil e acessível esse tipo de técnica, como descrito a seguir.

O primeiro exemplo de alternativa tecnológica para produção desses levantamentos, foi obtido da tese apresentada em 2015 ao Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFBA por ANDREIA VERRI BASTIAN, sob orientação do professor Arivaldo Amorim, denominada Métodos e Técnicas de Baixo Custo para Levantamento de Sítios Históricos.

Segundo a autora, os ortofotomosaicos podem ser obtidos a partir do tratamento de ortofotos individuais das fachadas das edificações, primeiramente com o programa Corel Photo Paint para completar elementos, retirar obstáculos, minimizar efeitos de sombras, editar as texturas dos telhados. As imagens tratadas são importadas em camadas individuais; junta-se as ortofotos; agrupam-se as camadas e a imagem completa é exportada no formato PNG.

Ortofoto: original (a); editada no Corel Photo Paint (b)



Fonte: Andrea Bastian, 2014.

O processo de VETORIZAÇÃO das imagens, que irá gerar os desenhos das elevações das quadras, é feito importando-se, como plano de fundo, a imagem em um editor de desenho (AutoCAD) e traçando sobre ela as características de interesse do objeto.

A autora apresenta o resultado desse processo executado para alguns trechos da Rua Rodrigues Lima, no Centro Histórico de Mucugê, Bahia.

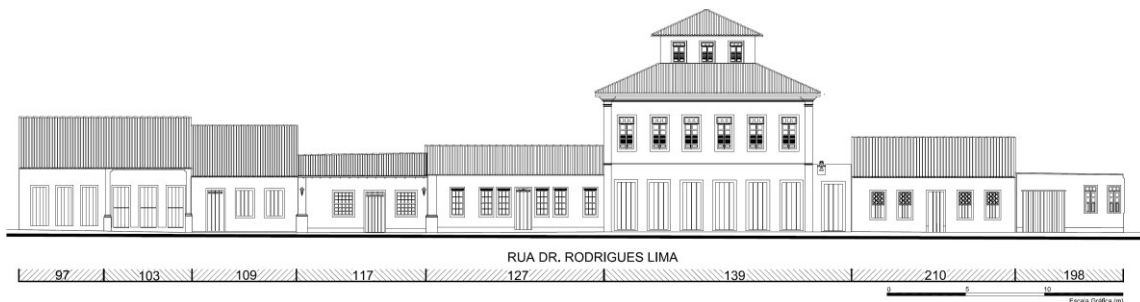
Ortofotomosaico: Trecho Rua Dr. Rodrigues Lima MUCUGÊ BA



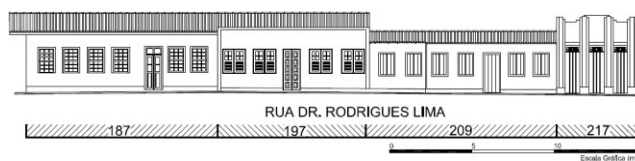
Fonte: Andrea Bastian, 2014.

Elevações Rua Dr. Rodrigues Lima MUCUGÊ - BA

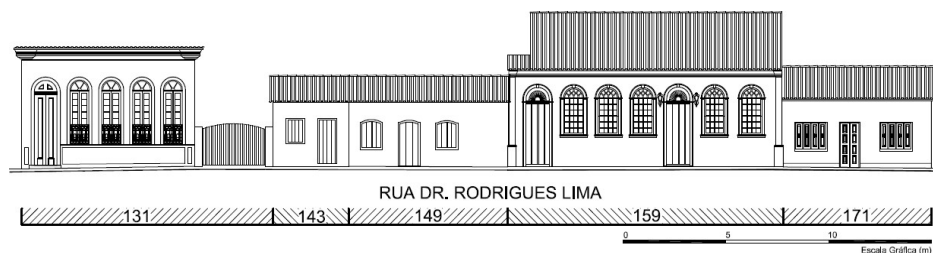
(a)



(b)



(c)



Fonte: Andrea Bastian, 2014.

A pesquisa para a produção da normativa registrou fotografias, o mais possível ortogonais, de cerca de 7000 imóveis na APCP CA., exceto CH e Comercio. Foi feito teste de aproveitamento dessas imagens para trecho da Avenida Sete, com o resultado apresentado a seguir:



Mesmo sem ter sido feita tratamento de cada imagem, o resultado, do ponto de vista da orientação para inserção de novas edificações, e de recuperação de fachadas parece bastante promissor

Outra alternativa à utilização de fotografias convencionais seria a captura de imagens utilizando equipamento 3D Laser Scanning acoplado a um automóvel.

A título de exemplo e orientação, foi solicitada proposta técnica e financeira a empresa especializada, que apresentou os dados contidos no quadro a seguir.

Exemplo de referência
Serviços de Levantamentos utilizando 3D Laser Scanning

LOCALIZAÇÃO/EXTENSÃO: Av. Sete de Setembro, entre a Praça Castro Alves e Campo Grande 1.750m

Capturar dados das fachadas dos edifícios, tendo como referência o gabarito médio (entre 03 e 04 andares), e excluindo do levantamento a parte superior dos edifícios mais altos

De acordo com o escopo, os serviços deverão ser executados da seguinte forma:

- 1ª Etapa: Levantamento com GNSS RTK para amarração dos levantamentos com Laser Scanner 3D;
- 2ª Etapa: Levantamento com Laser Scanner 3D cadastral de 03 (três) aproximadamente 1.750m

- 3ª Etapa: Processamento dos dados levantados (Topográficos – GNSS RTK e Escaneamento a Laser 3D);
- 4ª Etapa: Elaboração do arquivo de navegação em nuvem de pontos no TruView – Leica Geosystems (gratuito);
- 5ª Etapa: **Elaboração dos Documentos em 2D – Imagens das Fachadas**; e

METODOLOGIA

Escaneamento a laser 3D

A - Para execução dos serviços será utilizado o Laser Scanner 3D como principal tecnologia para aquisição dos dados de campo.

B – Serão fixados e levantados todos os target's servido como base para registro do levantamento executado, caso haja qualquer impossibilidade de fixar os pontos de controle, o registro será executado por ajuste fino e/ ou por coincidência de superfícies.

C - A nuvem de pontos completa será formada pelo registro de diferentes cenas tomadas dentro da área.

D - As nuvens de pontos de cada cena serão alinhadas por um processo de registro baseado em alvos instalados (targets) em área comuns entre as cenas contíguas e ou pela sobreposição da nuvem de pontos, com precisão de + ou – 3mm (desvio padrão).

E - A verificação da precisão da nuvem de pontos será por meio de processo convencional de medição dos alvos, utilizando-se estação total convencional.

F - Quando necessário, os dados oriundos dos levantamentos com Laser Scanner 3D poderão ser complementados com levantamentos adicionais utilizando metodologias convencionais.

G – No levantamento com Laser Scanner 3D não será dada ênfase (maior densidade de pontos) em bocais, flanges, parafusos, grampos de fixação de equipamentos e similares.

H – A Proponente utilizará equipamentos laser scanner 3D, marca FARO, modelo S150, para captura de nuvens de pontos coloridas, que facilitarão a identificação semântica, visual e através dessas nuvens de pontos, dos objetos escaneados. Abaixo, segue ilustração do equipamento:



Ilustração do Laser Scanner 3D FARO S150

RECURSOS

- 01 (um) Engenheiro Cartógrafo, Responsável Técnico, com experiência em levantamentos com a tecnologia Laser Scanner 3D, Topografia Convencional, Aerolevantamentos para As Built e integração com CAD, CAE e GIS como apoio a projetos e aplicações;
- 01 (um) Especialista em Laser Scanner com experiência em levantamentos com a tecnologia Laser Scanner 3D para As Built e integração com CAD / CAE, apoio a projetos e aplicações;
- 01 (um) Auxiliar de Técnico de Campo;
- 01 (um) Desenhista Cadista com experiência em levantamentos com a tecnologia laser scanner 3D;
- 01 (um) Técnico em Agrimensura;
- 01 (um) equipamento Laser Scanner 3D, Fabricante FARO, modelo S150 e acessórios;
- 01 (uma) GNSS RTK e acessórios;
- 01 (um) Servidor de arquivos com softwares;
- 02 (dois) Desktop para Processamento de Dados;
- Veículo para o deslocamento;

PRODUTOS

- Documentos em 2D das Fachadas, através de imagens extraídas das nuvens de pontos registradas (retificadas);
- Nuvens de Pontos Registradas, em Formato *.PTS ou *.PTX e *.RCP e Arquivo de navegação no TruView (Leica Geosystems – gratuito).

PRAZOS

O prazo previsto para a execução total dos serviços é de até **20dd (vinte dias) corridos**.

O Prazo de mobilização é de até 10 (dez) dias corridos após a emissão da ordem de serviços

CUSTO

R\$ 56.852,01 (setembro de 2020)

O custo (56 mil reais) e o tempo (20 dias corridos) para (1750 m x 2 = 3500) metros lineares de fachadas levantadas mostra-se atraente se inserido nos contextos de aplicação mencionados anteriormente

I.5.3. Manuais Técnicos: Deverão ser identificados os principais desafios trazidos pela norma e desenvolvidos roteiros e exemplos aplicados a partir deles.

I.5.4 Manuais de fluxos e rotinas: as rotinas de apresentação de projetos, fluxos de aprovação, fiscalização e monitoramento devem ser manualizados após definidos os procedimentos e atribuições entre a PMS, o IPAC e o IPHAN, que devem passar a vigorar após a aprovação da norma. Esse tema é tratado com maior detalhe no tópico seguinte.

II –ROTINAS DE ANÁLISE DE INTERVENÇÕES, MONITORAMENTO E GESTÃO

O aprofundamento de qualquer proposta relacionada à Gestão depende da pactuação da norma de intervenções, ainda não alcançada, para evitar que as propostas fiquem limitadas a um conjunto de boas intenções e diretrizes gerais.

No entanto, em qualquer hipótese, um instrumento de articulação de longa duração, tal como o atual **Acordo de Cooperação** entre os três entes deverá ser o ponto de partida. Uma das providências a tomar, considerando a mudança na administração municipal, seria a extensão do prazo de vigência do atual Acordo.

Quando da operação de um novo sistema de gestão, o Acordo pode prever duas instâncias principais e respectivas atribuições como sugerido adiante.

Nível Estratégico

Composição: PMS (FMLF, SEDUR e FGM) IPHAN e IPAC

Atribuições

- Avaliação e monitoramento da aplicação da norma
- Proposição de atualizações e ajustes na norma
- Encaminhamento de decisões relativas a aspectos omissos da norma
- Análise sobre recursos contra a decisões adotadas no nível operacional
- Discussão, análise e proposição de projetos e ações estruturantes e de interesse comum
- Informação pública e Comunicação

Nível Operacional

Composição: PMS (FMLF, SEDUR e FGM) IPHAN e IPAC

Atribuições:

Responsável pela aplicação da norma, podendo atuar

- a) como um grupo técnico descentralizado, cujas ações se dariam nos órgãos de origem a depender do tema/projeto/proposta/autorização objeto de análise, e,
- b) como um Comitê, desenvolvendo análises e deliberações conjuntas para situações específicas.

Esta forma de operação **depende diretamente da pactuação dos critérios de intervenção** e da existência de **capacidade técnica instalada** nos entes responsáveis pelas análises.

O escopo da norma, tal como proposto (uma vez concluída a avaliação das instituições envolvidas) possibilita estabelecer os **fluxos e atribuições para aprovação, acompanhamento e fiscalização de todos os temas que aborda**, a saber:

- ✓ Intervenções em espaços públicos
- ✓ Regularização Fundiária
- ✓ Parcelamento do Solo - remembramentos
- ✓ Alvarás de Localização e impacto sobre patrimônio
- ✓ Engenhos Publicitários
- ✓ Demolição
- ✓ Restaurações
- ✓ Reformas
- ✓ Novas construções

Atualmente, tanto a SEDUR quanto o IPHAN descrevem procedimentos de orientação aos usuários para as diversas modalidades de aprovações e autorizações.

No caso da SEDUR as informações estão na aba SERVIÇOS do seu site e no caso do IPHAN os procedimentos são previstos pela Portaria 420/2011.

No entanto, nenhuma das determinações dialoga com a outra, como se fossem procedimentos sem qualquer conexão. Naturalmente que a Portaria 420/2011 do IPHAN é de abrangência nacional, mas orientações complementares que relacionem os fluxos de aprovação com a aqueles realizados pelo município de aplicação – Salvador, no caso - poderiam ser estabelecidas e divulgadas.

As descrições disponibilizadas pela SEDUR e pelo IPHAN mais afetas aos temas regidos pela Normativa são apresentadas a seguir:

SERVIÇOS SEDUR CONFORME <http://servicos.sedur.salvador.ba.gov.br/#/portal/home>

Aprovação de Projeto

DESCRIÇÃO

Serviço que pode ser solicitado por pessoa física ou jurídica com o objetivo de obter aprovação de projeto com validade de um ano para posterior pedido de licença para construção.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- ✓ Planta Baixa dos diversos pavimentos, em 02 (duas) vias, preferencialmente na escala 1:50, indicando a designação de cada compartimento da edificação, bem como suas dimensões e área, e contendo a representação do reservatório de água, seja ele inferior ou superior, além da indicação da Reserva Técnica de Incêndio (RTI) com o volume de água. ITEM INDISPENSÁVEL PARA ANÁLISE
- ✓ Planta de Localização do imóvel com pontos de referência em 04 (quatro) vias, com pontos de referência ITEM INDISPENSÁVEL PARA ANÁLISE
- ✓ Planta de Situação, em 03 vias preferencialmente na escala de 1:200, contendo as seguintes informações: a) Limites do terreno com suas cotas exatas, posições de meios-fios e nome(s) do(s) logradouro(s) no entorno do terreno; b) Curva de nível a equidistância de 1,00m (um metro); c) indicação das árvores porventura existentes no terreno, identificando as que serão retiradas e as que serão mantidas; d) Orientação do terreno em relação ao norte verdadeiro; e) Delimitação da edificação no terreno, devidamente cotada; e) Indicação da existência ou não de edificações vizinhas e respectivos números de porta, quando for o caso, bem como das atividades que neles se exerçam; g) Quadro de Áreas contendo as seguintes informações: Área do terreno; Área Construída por pavimento e Total (ACT); Área Construída Computável para CA (ACC) e Coeficiente de Aproveitamento – CA; Área Ocupada e Índice de Ocupação – IO; Área Permeável e Índice de Permeabilidade – IP; Número de unidades imobiliárias especificadas por grupo de uso; Gabarito de altura da edificação; Quantidade de vagas de estacionamento ofertadas para veículos (total, para PCDs e para idosos) e para bicicletas; Indicação da fração ideal do terreno, quando se tratar de empreendimento em condomínio; Indicação da classificação da edificação na proteção passiva, conforme DECRETO ESTADUAL 16.302 de 27 de agosto de 2015, ANEXO ÚNICO, TABELAS 1, 2 e 3. ITEM INDISPENSÁVEL PARA ANÁLISE
- ✓ Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do autor do projeto, devidamente quitada. No ato do protocolamento do processo, será exigida a Regularidade do Credenciamento Profissional do responsável pelo Projeto Arquitetônico, junto à SEDUR.
- ✓ Documento de comprovação da titularidade contendo as dimensões do terreno
- ✓ Procuração do requerente, caso a solicitação seja feita por terceiros, constando, obrigatoriamente os seguintes dados do outorgante: nome completo, CPF, RG, endereço completo e telefone (com firma reconhecida em cartório ou acompanhada da cópia do RG do outorgante)
- ✓ Arquivo Digital CD, DVD ou outra mídia com o projeto em arquivo digital, na extensão DWG. ITEM INDISPENSÁVEL PARA ANÁLISE No arquivo contendo o projeto, apresentar os memoriais gráficos com as poligonais das áreas computáveis para o Índice de Ocupação (IO), o Índice de Permeabilidade (IP) e o Coeficiente de Aproveitamento (CA) através das respectivas máscaras, sendo que as máscaras de Área Construída Total (ACT) e de Área Construída Computável (ACC) devem estar na planta de cada pavimento.

Licença para Remembramento

DESCRIÇÃO

Serviço que pode ser solicitado por pessoa física ou jurídica com o objetivo de obter Alvará de Licença para reagrupamento de dois ou mais lotes para a formação de novos lotes.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- ✓ Autorização do proprietário do imóvel, quando o nome do requerente não constar da escritura

- ✓ Declaração de todos os proprietários de lote, concordando com o remembramento ou desdobro
- ✓ Escritura ou Contrato de Compra e Venda registrado em Cartório de Registro de Imóveis
- ✓ Memorial Descritivo com as informações das glebas a serem amembradas e a resultante (pontos ou vértices, ângulos, distâncias, áreas, numeração etc.)
- ✓ Planta de Localização do imóvel com pontos de referência em 05 (cinco) vias. ITEM INDISPENSÁVEL PARA ANÁLISE
- ✓ Planta de Situação - Inicialmente 01(uma) via e, após aprovação do projeto, mais 04(quatro) vias, em escala 1:2000, indicando os lotes resultantes, dimensões, áreas, ângulos e numeração, servidões e outros ônus reais que eventualmente gravem o imóvel.
- ✓ Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do autor do projeto, devidamente quitada. No ato do protocolamento do processo, será exigida a Regularidade do Credenciamento Profissional do responsável pelo Projeto Arquitetônico, junto à SEDUR
- ✓ Procuração do requerente, caso a solicitação seja feita por terceiros, constando, obrigatoriamente os seguintes dados do outorgante: nome completo, CPF, RG, endereço completo e telefone (com firma reconhecida em cartório ou acompanhada da cópia do RG do outorgante)
- ✓ Arquivo Digital CD, DVD ou outra mídia com o projeto em arquivo digital, na extensão DWG ITEM INDISPENSÁVEL PARA ANÁLISE
- ✓ Planta do Remembramento, em escala compatível com o tamanho do remembramento proposto, indicando os terrenos resultantes dimensões, áreas, ângulos e numeração, servidões e outros ônus reais que eventualmente gravem o imóvel. No caso de existirem edificações nos terrenos, representar as mesmas com suas devidas cotas e afastamentos, bem como os cálculos dos índices considerando a área resultante. Apresentar uma via para a análise, sendo possível a apresentação das 04 (quatro) vias restantes após a aprovação do processo. ITEM INDISPENSÁVEL PARA ANÁLISE

Demolição Total ou Parcial de Área Construída até 1000m²

DESCRIÇÃO

Serviço que pode ser solicitado por pessoa física ou jurídica com objetivo de obter, de forma expressa, o Alvará de licença para execução de demolição total ou parcial de área construída até 1.000m² (mil metros quadrados).

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- ✓ Alvará de Funcionamento (cópia) da empresa receptora dos resíduos
- ✓ Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) da demolição, devidamente quitada
No ato do protocolamento do processo, será exigida a regularidade do credenciamento profissional do responsável pela demolição, junto à SEDUR
- ✓ Atestado de viabilidade de coleta de resíduos sólidos fornecido pela empresa de limpeza urbana do município
- ✓ Autorização do proprietário do imóvel
- ✓ Cronograma físico detalhado das obras e/ou serviços
- ✓ Escritura ou Contrato de Compra e Venda registrado em Cartório de Registro de Imóveis
- ✓ Planta de Localização do imóvel com pontos de referência
- ✓ Planta de Situação, com as dimensões do terreno, a projeção da edificação e o cadastro das espécies vegetais, com diâmetro igual ou superior a 15 cm (quinze centímetros), existentes na área de influência da demolição

- ✓ Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil aprovado e concedido pela empresa de Limpeza Urbana de Salvador
- ✓ Procuração do requerente, caso a solicitação seja feita por terceiros, constando, obrigatoriamente os seguintes dados do outorgante: nome completo, CPF, RG, endereço completo e telefone (com firma reconhecida em cartório ou acompanhada da cópia do RG do outorgante)
- ✓ Documento de propriedade ou posse do imóvel

Demolição Total ou Parcial de Área Construída Acima de 1.000m²

DESCRIÇÃO

Serviço que pode ser solicitado por pessoa física ou jurídica com o objetivo de obter Alvará de Licença para demolição total ou parcial da edificação. É expedida Certidão de Demolição após o recebimento pela SEDUR da comunicação de conclusão dos serviços, documento indispensável para a baixa da averbação no Cartório de Registro de Imóveis Alvará de Funcionamento (cópia)

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- ✓ Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) da demolição, devidamente quitada
No ato do protocolamento do processo, será exigida a regularidade do credenciamento profissional do responsável pela demolição, junto à SEDUR.
- ✓ Atestado de viabilidade de coleta de resíduos sólidos fornecido pela empresa de limpeza urbana do município
- ✓ Autorização do proprietário do imóvel, quando o nome do requerente não constar da escritura
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Imobiliários (IPTU/TRSD) dentro do prazo de validade.
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Mobiliários (ISS/TFF) dentro do prazo de validade.
- ✓ Cronograma físico detalhado das obras e/ou serviços
- ✓ Escritura ou Contrato de Compra e Venda registrado em Cartório de Registro de Imóveis
- ✓ Planta de Localização do imóvel com pontos de referência, em 02 (duas) vias.
- ✓ Planta de Situação em 02 (duas vias) com as dimensões do terreno, a projeção da edificação e o cadastro das espécies vegetais, com diâmetro igual ou superior a 15 cm (quinze centímetros), existentes na área de influência da demolição.
- ✓ Comprovante de pagamento da taxa (DAM)
- ✓ Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do autor do projeto, devidamente quitada. No ato do protocolamento do processo, será exigida a regularidade do credenciamento profissional do responsável pelo projeto arquitetônico, junto à SEDUR.
- ✓ Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, aprovado e concedido pela empresa de Limpeza Urbana de Salvador
- ✓ Procuração do requerente, caso a solicitação seja feita por terceiros, constando, obrigatoriamente os seguintes dados do outorgante: nome completo, CPF, RG, endereço completo e telefone (com firma reconhecida em cartório ou acompanhada da cópia do RG do outorgante)

Licença para Alteração de Fachada

DESCRIÇÃO

Serviço que pode ser solicitado por pessoa física ou jurídica com objetivo de obter, de forma expressa, o Alvará de licença para reforma para alteração de fachada.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- ✓ Documento de Anuência do Proprietário
- ✓ Documento de propriedade ou posse do imóvel
- ✓ Fachada proposta (PDF) em escala compatível com o formato do desenho, preferencialmente 1:50, voltadas para o(s) logradouro(s) (PDF e DWG)
- ✓ Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do executor da obra

Licença para Substituição de Telhado Existente por Laje

DESCRIÇÃO

Serviço que pode ser solicitado por pessoa física ou jurídica com objetivo de obter, de forma expressa, o Alvará de licença para Substituição de telhado existente por laje.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- ✓ Procuração do requerente, caso a solicitação seja feita por terceiros, constando, obrigatoriamente os seguintes dados do outorgante: nome completo, CPF, RG, endereço completo e telefone (com firma reconhecida em cartório ou acompanhada da cópia do RG do outorgante)

Licença para reforma simples

DESCRIÇÃO

Serviço que pode ser solicitado por pessoa física ou jurídica com objetivo de obter ou Alvará de Licença para reforma simples de imóveis residenciais, não residenciais que possuam Alvará de Funcionamento, ou unidades imobiliárias situadas em condomínios residenciais, comerciais, centros comerciais, medicamentos e shoppings, que não implica em: acréscimo de área construída; alterações dos índices construtivos; alteração do número de unidades imobiliárias; alteração do número de vagas; mudança de categoria e subcategoria de uso. O Alvará de Reforma Simples apenas permite direito posterior a solicitação de Habite-se da unidade imobiliária, nos casos em que o empreendimento do qual a unidade a ser reformada, fizer parte, de empreendimentos que possuem Alvará de Habite-se.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- ✓ Autorização do proprietário do imóvel (quando o nome do requerente não constar da escritura) Em caso de empreendimento em forma de condomínio, apresentar convenção registrada em cartório de imóveis e ata da assembleia do condomínio autorizando a obra.
- ✓ Habite-se do imóvel
- ✓ Memorial Descritivo. com especificação sumária dos serviços a serem realizados.
- ✓ Planta Baixa dos diversos pavimentos, com as seguintes convenções aplicadas à reforma (elementos a manter = linha cheia; elementos a retirar = linha tracejada e elementos a executar = linha cheia e sombreado). Nos casos de empreendimentos em condomínios, apresentar somente as plantas baixas dos pavimentos que terão a reforma.
- ✓ Planta de Localização do imóvel com pontos de referência, em 03 (três) vias.
- ✓ Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) da execução do projeto, devidamente quitada
- ✓ Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do autor do projeto, devidamente quitada. No ato do protocolamento do processo, será exigida a regularidade do credenciamento profissional do responsável pelo projeto arquitetônico, junto à SEDUR.
- ✓ Procuração do requerente, caso a solicitação seja feita por terceiros, constando, obrigatoriamente os seguintes dados do outorgante: nome completo, CPF, RG, endereço completo e telefone (com firma reconhecida em cartório ou acompanhada da cópia do RG do outorgante)
- ✓ Contrato de Locação do imóvel, para os casos pertinentes.

- ✓ Arquivo Digital - CD, DVD ou outra mídia com o projeto em arquivo digital, na extensão DWG ITEM INDISPENSÁVEL PARA ANÁLISE
- ✓ Prancha de cortes ou combinações longitudinais e transversais, com as convenções relativas à reforma (elementos a manter = linha cheia; elementos a retirar = linha tracejada e elementos a executar = linha cheia e sombreado), em 02 (duas) vias, preferencialmente na escala de 1:50.
- ✓ Escritura Pública ou Documento que comprove a propriedade, registrado em Cartório de Imóveis, contendo as informações da Matrícula, área e dimensões do terreno - Para fins exclusivo dos Licenciamentos previstos na Lei 9.281/2017 – Código de Obras, terão tratamento equivalente ao do proprietário, o possuidor, pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor, que, a qualquer título, tenha de fato o exercício pleno do direito de usar o imóvel, objeto de obra ou serviço, desde que atenda a pelo menos um dos seguintes requisitos: I - possua autorização do titular do domínio; II - seja legalmente habilitado e apresente os documentos; III - detenha título de posse; IV - detenha a Inscrição Imobiliária nominal há mais de 5 (cinco) anos. ITEM INDISPENSÁVEL PARA ANÁLISE

Licença para Ampliação e/ou Reforma - Imóveis até 350m²

DESCRIÇÃO

Serviço que pode ser solicitado por pessoa física ou jurídica com objetivo de obter, de forma expressa, o Alvará de licença para reforma e/ou ampliação em áreas internas de edificação com até 350m² (trezentos e cinquenta metros quadrados), residencial e/ou não residencial, enquadrada como nR1 conforme LOUOS 2016, que não implique modificação na estrutura existente e que não interfira na estabilidade da construção.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- ✓ Memorial Descritivo, que descreve o empreendimento, a proposta arquitetônica e a especificação sumária de materiais utilizados nos acabamentos) em PDF
- ✓ Planta Baixa dos diversos pavimentos, contendo legendas de alvenarias a manter, demolir e construir, em escala compatível com o formato do desenho, preferencialmente 1:50 (PDF/DWG)
- ✓ Planta de Situação
- ✓ Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do autor do projeto, devidamente quitada
- ✓ Procuração do requerente, caso a solicitação seja feita por terceiros, constando, obrigatoriamente os seguintes dados do outorgante: nome completo, CPF, RG, endereço completo e telefone (com firma reconhecida em cartório ou acompanhada da cópia do RG do outorgante)
- ✓ Documento de Anuência do Proprietário
- ✓ Documento de propriedade ou posse do imóvel
- ✓ Cortes ou seções longitudinais e transversais em escala compatível com o formato do desenho, preferencialmente 1:50, com indicação obrigatória do perfil do terreno, do meio-fio e referência de nível - RN e Fachadas voltadas para os logradouros (PDF/DWG)
- ✓ Fachada proposta (PDF) em escala compatível com o formato do desenho, preferencialmente 1:50, voltadas para o(s) logradouro(s) (PDF e DWG)
- ✓ Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do executor da obra
- ✓ ASV - Autorização de Supressão de Vegetal (PDF)

Para os casos de Reforma, sem ampliação de área, é admitido desde que os serviços não impliquem em modificação na estrutura existente e que não interfira na estabilidade da construção.

Os responsáveis técnicos por projeto, obra ou serviço devem cumprir a legislação federal, estadual e municipal pertinente às Normas Técnicas Brasileiras, quando da ausência de normas instituídas, bem como as especificações técnicas das concessionárias de serviços públicos.

As peças gráficas devem atender às Normas Técnicas da ABNT para desenho técnico e devem ser georreferenciadas em SIRGAS 2.000. Para os empreendimentos que queiram pleitear a certificação do IPTU VERDE, devem ser preenchidos os formulários, ANEXO I; ANEXO II; do Decreto Municipal N°25.899, de 24/03/2015 e ter anuência da COELBA para os itens 1 a 35 do mesmo decreto. Preenchidos esses documentos, realizar "Up load" desses documentos. Para esses casos será necessária uma análise da SEDUR.

Para Reforma e/ou Ampliação acima de 50% da área total construída, a taxa de licença será calculada sobre a área total e utilizados os valores de taxa de construção. A representação gráfica do projeto deverá seguir as normas da ABNT. Uma vez gerado o Documento de Arrecadação Municipal - DAM para os Serviços Expressos, este não poderá ser cancelado pelo Portal. O Alvará dos Serviços Expressos estará disponível para geração no próprio sistema, após a confirmação do pagamento/baixa do Documento de Arrecadação Municipal - DAM. As Condicionantes de Início de Obra devem ser respeitadas sob pena de Suspensão do Alvará emitido.

O Requerente e os Responsáveis Técnicos são responsáveis pela veracidade das informações prestadas para a solicitação dos Serviços Expressos e estão sujeitos às penalidades previstas em lei nos casos de não conformidade. As obras que tiverem os Alvarás emitidos de forma Expressa ficam sujeitas à vistoria e fiscalização a qualquer tempo.

Licença para Construção Residencial R1 e R2

DESCRIÇÃO

Serviço que pode ser solicitado por pessoa física ou jurídica com objetivo de obter, de forma expressa, o Alvará de licença para construção de empreendimento de 1 (uma) unidade habitacional por terreno (enquadrada como R1 conforme LOUOS 2016) ou Construção de 2 (duas) a 10 (dez) unidades habitacionais por terreno, agrupadas horizontalmente enquadradas como R2 conforme LOUOS 2016, incluindo Moradia de Interesse Social.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- ✓ Memorial Descritivo que descreve o empreendimento, a proposta arquitetônica e a especificação sumária de materiais utilizados nos acabamentos) em PDF
- ✓ Planta Baixa dos diversos pavimentos em escala compatível com o formato do desenho, preferencialmente 1:50 (PDF e DWG)
- ✓ Planta de Situação com esquema de esgoto em escala compatível com o formato do desenho, preferencialmente 1:200, contendo as informações do esquema da emissão final do esgoto do empreendimento (PDF e DWG)
- ✓ Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do autor do projeto, devidamente quitada
- ✓ Procuração do requerente, caso a solicitação seja feita por terceiros, constando, obrigatoriamente os seguintes dados do outorgante: nome completo, CPF, RG, endereço completo e telefone (com firma reconhecida em cartório ou acompanhada da cópia do RG do outorgante)
- ✓ Documento de Anuência do Proprietário
- ✓ Documento de propriedade ou posse do imóvel
- ✓ Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)
- ✓ Cortes ou seções longitudinais e transversais em escala compatível com o formato do desenho, preferencialmente 1:50, com indicação obrigatória do perfil do terreno, do meio-fio e referência de nível - RN e Fachadas voltadas para os logradouros (PDF e DWG)
- ✓ Fachada proposta (PDF) em escala compatível com o formato do desenho, preferencialmente 1:50, voltadas para o(s) logradouro(s) (PDF e DWG)
- ✓ Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do executor da obra

Licença para Construção Não Residencial nR1 - até 350m²

DESCRIÇÃO

Pode ser exigido Licença Ambiental, bem como a autorização para a supressão de vegetação. Para os empreendimentos que queiram pleitear a Certificação do IPTU VERDE, a ser concedida na emissão do Habite-se pela Secretaria da Cidade Sustentável - SECIS, devem ser preenchidos os formulários, ANEXO I e ANEXO II do Decreto Municipal N°25.899 de 24/03/2015, além da necessidade de se obter a anuência da COELBA para os itens 1 a 35 do mesmo Decreto.

Para esses casos será necessária uma análise da SEDUR. Os responsáveis técnicos por projeto, obra ou serviço devem cumprir a legislação federal, estadual e municipal pertinente às Normas Técnicas Brasileiras, quando da ausência de normas instituídas, bem como as especificações técnicas das concessionárias de serviços públicos. As peças gráficas devem atender às Normas Técnicas da ABNT para desenho técnico e devem ser georreferenciadas em SIRGAS 2.000. Uma vez gerado o Documento de Arrecadação Municipal - DAM para os Serviços Expressos, este não poderá ser cancelado pelo Portal.

O Alvará dos Serviços Expressos estará disponível para geração no próprio sistema, após a confirmação do pagamento/baixa do Documento de Arrecadação Municipal - DAM. As Condicionantes de Início de Obra devem ser respeitadas sob pena de Suspensão do Alvará emitido. O Requerente e os Responsáveis Técnicos são responsáveis pela veracidade das informações prestadas para a solicitação dos Serviços Expressos e estão sujeitos às penalidades previstas em lei nos casos de não conformidade. As obras que tiverem os Alvarás emitidos de forma Expressa ficam sujeitas à vistoria e fiscalização a qualquer tempo.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- ✓ Memorial Descritivo que descreve o empreendimento, a proposta arquitetônica e a especificação sumária de materiais utilizados nos acabamentos) em PDF
- ✓ Planta Baixa dos diversos pavimentos em escala compatível com o formato do desenho, preferencialmente 1:50 (PDF e DWG)
- ✓ Planta de cortes ou seções longitudinais e transversais em escala compatível com o formato do desenho, preferencialmente 1:50, com indicação obrigatória do perfil do terreno, do meio-fio e referência de nível - RN (PDF e DWG)
- ✓ Planta de Situação
- ✓ Planta de Situação com esquema de esgoto em escala compatível com o formato do desenho, preferencialmente 1:200, contendo as informações do esquema da emissão final do esgoto do empreendimento (PDF e DWG)
- ✓ Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do autor do projeto, devidamente quitada
- ✓ Procuração do requerente, caso a solicitação seja feita por terceiros, constando, obrigatoriamente os seguintes dados do outorgante: nome completo, CPF, RG, endereço completo e telefone (com firma reconhecida em cartório ou acompanhada da cópia do RG do outorgante)
- ✓ Documento de Anuência do Proprietário
- ✓ Documento de propriedade ou posse do imóvel
- ✓ Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), se necessário
- ✓ Fachada proposta (PDF) em escala compatível com o formato do desenho, preferencialmente 1:50, voltadas para o(s) logradouro(s) (PDF e DWG)
- ✓ Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do executor da obra
- ✓ ASV - Autorização de Supressão de Vegetal (PDF) se for necessário
- ✓ Atestado de Viabilidade de Serviços para Resíduos Sólidos (PDF) se necessário

Pode ser exigido Licença Ambiental, bem como a autorização para a supressão de vegetação. Para os empreendimentos que queiram pleitear a Certificação do IPTU VERDE, a ser concedida na emissão do Habite-se pela Secretaria da Cidade Sustentável - SECIS, devem ser preenchidos os formulários, ANEXO I e ANEXO II do Decreto Municipal N°25.899 de 24/03/2015, além da necessidade de se obter a anuência da COELBA para os itens 1 a 35 do mesmo Decreto. Para esses casos será necessária uma análise da SEDUR.

Os responsáveis técnicos por projeto, obra ou serviço devem cumprir a legislação federal, estadual e municipal pertinente às Normas Técnicas Brasileiras, quando da ausência de normas instituídas, bem como as especificações técnicas das concessionárias de serviços públicos. As peças gráficas devem atender às Normas Técnicas da ABNT para desenho técnico e devem ser georreferenciadas em SIRGAS 2.000. Uma vez gerado o Documento de Arrecadação Municipal - DAM para os Serviços Expressos, este não poderá ser cancelado pelo Portal.

O Alvará dos Serviços Expressos estará disponível para geração no próprio sistema, após a confirmação do pagamento/baixa do Documento de Arrecadação Municipal - DAM. As Condicionantes de Início de Obra devem ser respeitadas sob pena de Suspensão do

Alvará emitido. O Requerente e os Responsáveis Técnicos são responsáveis pela veracidade das informações prestadas para a solicitação dos Serviços Expressos e estão sujeitos às penalidades previstas em lei nos casos de não conformidade. As obras que tiverem os Alvarás emitidos de forma Expressa ficam sujeitas à vistoria e fiscalização a qualquer tempo.

Licença para Construção Não Residencial nR1 - acima de 350m²

DESCRIÇÃO

Serviço que pode ser solicitado por pessoa física ou jurídica com o objetivo de obter o Alvará de Licença para Construção de imóveis, com área construída computável acima de 350,00m²(trezentos e cinquenta metros quadrados), e/ou enquadradas nas situações a seguir: I - áreas integrantes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural-SAVAM e Áreas de Preservação Permanente - APP; II - áreas sujeitas a legislação especificada: a) áreas e / ou imóveis tombados ou protegidos por legislação federal, estadual ou municipal e seu entorno; b) faixas de domínio de sistemas de infraestrutura, como adutoras, dutovias, linhas de transmissão, rodovias, pontes, viadutos, túneis, infraestrutura de transporte de alta e média capacidade e via arterial I; c) zonas de proteção do tráfego aéreo, zonas de tráfego aéreo, aeródromos, helipontos e heliportos; d) ilhas municipais, sem zoneamento de uso e ocupação aprovada; e) lotes dos lotes Vela Branca e Itaigara; f) área de Borda Marítima (ABM),

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- ✓ CD/DVD com o projeto em arquivo digital. No arquivo contendo o projeto, apresentar os memoriais gráficos com as poligonais das áreas computáveis para o Índice de Ocupação (IO), o Índice de Permeabilidade (IP) e o Coeficiente de Aproveitamento (CA) através das respectivas máscaras, sendo que as máscaras de Área Construída Total (ACT) e de Área Construída Computável (ACC) devem estar na planta de cada pavimento.
- ✓ Autorização do proprietário do imóvel, quando o nome do requerente não constar da escritura
- ✓ Memorial Descritivo com especificação sumária dos materiais de acabamento utilizados.
- ✓ Planta Baixa dos diversos pavimentos, em 02 (duas) vias, preferencialmente na escala 1:5, indicando a designação de cada compartimento da edificação, bem como suas dimensões e área, e contendo a representação do reservatório de água, seja ele inferior ou superior, além da indicação da Reserva Técnica de Incêndio (RTI) com o volume de água. ITEM INDISPENSÁVEL PARA ANÁLISE

Habite-se

DESCRIÇÃO

Serviço que pode ser solicitado por pessoa física ou jurídica com o objetivo de obter documento expedido pela SEDUR e entregue pela SEFAZ que certifica a conclusão de Obras de Empreendimentos licenciados, conforme projeto aprovado, possibilitando a averbação da construção perante o Cartório Imobiliário competente e o seu lançamento para efeito de IPTU.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- ✓ Anuência do autor do projeto quanto à observância do projeto aprovado. O formulário está disponível na aba serviços / serviços on line do site da SEDUR e deverá ser preenchido e entregue no momento do cadastramento do processo.
- ✓ Escritura ou Contrato de Compra e Venda registrado em Cartório de Registro de Imóveis. Dispensada a apresentação, caso, não tenha sido apresentado em processo anterior, ou ocorrido alguma alteração após o licenciamento do empreendimento.
- ✓ Documento de anuência da concessionária de água e esgoto. Exceto para empreendimentos uniresidenciais (R1). Pode ser apresentado a conta da concessionária.
- ✓ Certificado apresentado pela empresa montadora atestando que os elevadores, as escadas rolantes, os teleféricos e similares estão em perfeito funcionamento
- ✓ Comprovação do atendimento às condicionantes do alvará, expedida pelo órgão que as exigiu, quando for o caso
- ✓ Declaração assinada pelo construtor. O formulário está disponível no Portal de Serviços no link formulários no site da SEDUR e deverá ser preenchido e entregue no momento do cadastramento do processo.

- ✓ Procuração do requerente, caso a solicitação seja feita por terceiros, constando, obrigatoriamente os seguintes dados do outorgante: nome completo, CPF, RG, endereço completo e telefone (acompanhada da cópia do RG do outorgante)
- ✓ Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.: de elevadores, escadas rolantes, teleféricos, grupo moto-gerador, subestação, e de outros equipamentos especiais instalados no empreendimento
- ✓ Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). ou projeto de segurança aprovado pela SEDUR antes da Lei 9.281/2017 entrar em vigor.
- ✓ Laudo de Vistoria emitido pela COELBA. Relativos à análise dos itens 01 a 35 do Anexo I do Decreto 25.899 de 24/03/2015 para Empreendimentos que pleiteiam a Certificação do "IPTU VERDE".
- ✓ Projeto aprovado. em escala, conforme indicação no carimbo. Valido apenas no caso de projetos aprovados pelo sistema de Licenciamento Simplificado.
- ✓ Planta de Geolocalização. informando a Numeração Métrica

PORTARIA IPHAN Nº 420, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2010

Dispõe sobre os procedimentos a serem observados para a concessão de autorização para realização de intervenções em bens edificados tombados e nas respectivas áreas de entorno.

Art. 5º Para efeito de autorização, são consideradas as seguintes categorias de intervenção:

- I - Reforma Simplificada;
- II - Reforma/Construção nova;
- III - Restauração;
- IV - Colocação de Equipamento Publicitário ou Sinalização;
- V - Instalações Provisórias.

Art. 6º Ao requerer a autorização para intervenção, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

I - para todas as categorias de intervenção:

- a) formulário de requerimento de autorização de intervenção devidamente preenchido;
- b) cópia do CPF ou CNPJ do requerente e;
- c) cópia de documento que comprove a posse ou propriedade do imóvel pelo requerente, tais como escritura, contrato de locação, contas de luz ou de água ou talão de IPTU.

II - para colocação de Equipamento Publicitário ou Sinalização:

- a) descrição ou projeto do equipamento publicitário ou da sinalização, contendo, no mínimo, indicação do local onde ele será instalado, dimensões gerais e descrição dos materiais a serem utilizados.

III - para Reforma/Construção Nova:

- a) anteprojeto da obra contendo, no mínimo, planta de situação, implantação, plantas de todos os pavimentos, planta de cobertura, corte transversal e longitudinal e fachadas, diferenciando partes a demolir, manter e a construir, conforme normas da ABNT.

IV - para Restauração:

- a) anteprojeto da obra contendo, no mínimo, planta de situação, implantação, plantas de todos os pavimentos, planta de cobertura, corte transversal e longitudinal e fachadas, diferenciando partes a demolir, manter e a construir, conforme normas da ABNT;
- b) levantamento de dados sobre o bem, contendo pesquisa histórica, levantamento plani- altimétrico, levantamento fotográfico, análise tipológica, identificação de materiais e sistema construtivo;
- c) diagnóstico do estado de conservação do bem, incluindo mapeamento de danos, analisando-se especificamente os materiais, sistema estrutural e agentes degradadores;
- d) memorial descritivo e especificações;

e) planta com a especificação de materiais existentes e propostos.

§1º A critério do requerente, poderá ser apresentado o projeto executivo em lugar do anteprojeto.

§2º Para a realização de pesquisa histórica, o Iphan disponibilizará o acesso aos arquivos desta Autarquia Federal pertinentes ao bem em questão.

Das consultas

Art. 10. Mediante solicitação, o Iphan informará os critérios a serem observados para a realização de intervenção em bem tombado ou na sua área de entorno.

Art. 11. A solicitação deverá ser apresentada por meio de requerimento, conforme formulário próprio, fornecido pelo Iphan, acompanhado de cópia do CPF ou CNPJ do requerente.

Parágrafo único. No requerimento deverá ser assinalado o campo "Informação Básica".

Art. 12. O Iphan fornecerá os critérios para a área indicada pelo requerente, por meio do formulário, cujo modelo consta no Anexo I.

Art. 13. Para intervenções caracterizadas como Reforma/Construção Nova ou Restauração é facultado ao interessado formalizar consulta prévia de projeto arquitetônico, encaminhando os seguintes documentos:

- I – formulário de requerimento devidamente preenchido;
- II – cópia do CPF ou CNPJ do requerente;
- III – cópia de documento que comprove a propriedade ou posse do bem, tais como escritura, contrato de locação, contas de luz ou de água ou talão de IPTU;
- IV – estudo preliminar, contendo planta de situação, implantação, plantas de todos os pavimentos, planta de cobertura, corte transversal e longitudinal e fachadas, representando partes a demolir e a construir;
- V – memorial descritivo.

ANEXO 01 (Portaria 420/IPHAN)

		Serviço Público Federal Ministério da Cultura INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL INFORMAÇÃO BÁSICA		Nº	
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM					
NOME INTERESSADO			IDENTIFICAÇÃO DO BEM		
ENDEREÇO (LOGRADOURO, Nº, COMPLEMENTO)			PROCEDÊNCIA		
			Solicitação requerente		
TELEFONE		MUNICÍPIO/UF		Regularização	
QUADRA Nº	SETOR	CÓDIGO IDENTIFICADOR DO BEM		Solicitação Prefeitura Municipal	
CARACTERÍSTICAS DA ÁREA					
MARCO LEGAL					
Decreto Lei nº25, de 30 de novembro de 1937: “Artigo 17 - As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum, ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado. Artigo 18 - Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto”.					
CRITÉRIOS PARA INTERVENÇÃO NA ÁREA					
DATA		CARIMBO E ASSINATURA DO PARECERISTA E DO CHEFE IMEDIATO			
O PRESENTE DOCUMENTO NÃO CONSTITUI AUTORIZAÇÃO PARA INTERVENÇÃO EM BEM TOMBADO OU ÁREAS DE ENTORNO DE BEM TOMBADO					

Além da pactuação acerca da normativa, sugere-se a adoção das seguintes medidas:

- 1 - Definição de **perímetros de tombamento e de entorno** dos bens tombados, respectivamente pelo IPHAN, IPAC e FGM;
- 2 - Certificação, pelos respectivos órgãos, de que os **critérios da normativa**, quando finalizada, **atenderão plenamente aos critérios de intervenção nos entornos** mencionados acima, ressaltando-se que intervenções nos bens tombados propriamente ditos não são objeto da norma;
- 3 - Pactuação de **fluxos de análise e aprovação**, considerando:
 - a localização da intervenção - Entorno de BT / Perímetro de Proteção do CH
 - a classificação da intervenção segundo a Normativa – Setores, Vilas, Encostas Proteção Paisagística ou ZEIS.
 - a condição de preservação do imóvel – Tombado, Imóvel Especial 1 ou 2
 - a natureza da intervenção proposta
- 4 - Pactuação de **estratégias de fiscalização**;
- 5 - Descrição e complementação de **rotinas**, adaptação de **formulários**;
- 6 - Dimensionamento de **equipes e meios**, nas três instituições, para responder pela execução das novas rotinas;
- 7 - Aprovação junto às respectivas **consultorias jurídicas e**
- 8 – **Divulgação** de forma permanente, nos canais adequados (sites, Cartas de Serviços)

O Quadro a seguir sugere uma forma de organizar a reflexão de um grupo a ser composto por IPHAN, IPAC, FGM e SEDUR para produzir as novas rotinas.

QUADRO I - Suporte à definição de fluxos e procedimentos entre PMS, IPHAN e IPAC para análise e controle de intervenções na APCP CA

LOCALIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO

Entorno BTF X	Entorno de BTE Y	Entorno BTM	Perímetro Prot CH – IPHAN
----------------------	-------------------------	-------------	---------------------------

SETOR

S1A	S1B	S1C X	S1D	S1E	S1F
-----	-----	--------------	-----	-----	-----

S2A Y	S2B
--------------	-----

VILA	ENCOSTA	ZEIS
------	---------	------

CONDIÇÃO DE PRESERVAÇÃO DO IMÓVEL

Tombado	Imov Especial 1	Imov Especial 2
---------	-----------------	-----------------

NATUREZA DA INTERVENÇÃO

Consulta Prévia

Intervenção em Espaço Público

Aprovação Projeto Reforma Simplificada	Aprovação Projeto Reforma/Const. Nova X
--	--

Licença para Alteração de Fachada	Licença para Subst. Telhado por Laje	Licença p Ampliação Reforma (área interna)
-----------------------------------	--------------------------------------	--

Licença para Remembramento	Demolição Total ou Parcial qq Área Construída	Alvará de Localização (cf estabel. indicados)
----------------------------	---	---

Projeto Equip Publicitário ou Sinalização Y	Instalações Provisórias.
--	--------------------------

Licença p Construção Residencial R1 e R2	Licença p Const. Não Resid nR1 - até 350m
--	---

Fiscalização execução / Habite-se

PROCEDIMENTO ACORDADO: Ao se selecionar cada campo, definem-se os elementos que condicionam a análise e aprovação e, em seguida, os procedimentos. EXEMPLOS DE SITUAÇÕES E SOLUÇÕES HIPOTÉTICAS:

SITUAÇÃO X: Entorno de BTF / Setor S1C / Construção Nova – Entrada Sedur/ Informação básica contendo x, y, z / Análise IPHAN / Enc projeto aprovado para aprov final Sedur visando Alvara de Construção

SITUAÇÃO Y: Entorno BTE /Setor S2A / Projeto Equip. Publicitário ou Sinalização – Entrada Sedur / Informação básica contendo x, y, z / Análise IPAC / Enc projeto aprovado para aprov final Sedur visando Licença de Instalação **OU**
Entrada Sedur / orientação técnica Sedur / Aprov Sedur / Licença de Instalação Sedur / Comunc aos IPAC para monitoramento e controle.

Obviamente que não será necessário exaurir todas as possibilidades de cruzamento de variáveis, mas usar o quadro apenas para não deixar de contemplar as diversas possibilidades. A decisão quanto à análise, se em conjunto ou individual em cada instância, depende de condicionantes legais, mas depende sobretudo da capacidade técnica de cada instituição para fazê-lo.

O exemplo mais claro é o dos Engenheiros Publicitários: trata-se de uma tarefa de baixa complexidade no que se refere à análise da intervenção em si, mas volumosa e custosa no que diz respeito à mudança de cultura, à interlocução com os proprietários, à previsível necessidade de cassação de alvarás e à fiscalização, além dos aspectos de arrecadação previstos em âmbito municipal. A decisão mais racional, considerando a simplicidade dos critérios, seria que a própria PMS se encarregasse do tema em toda a APCP, o que esbarra hoje na sua capacidade operacional. Uma ação simples de capacitação poderia suprir a eventual “incapacidade técnica” mencionada pelos próprios técnicos da SEDUR em reuniões sobre o tema.

Outra barreira a ser vencida quanto a “**quem analisa o que**” deve ser compreender que quem tem a obrigação de fazer cumprir a norma federal ou estadual não é o ente federal ou estadual, mas todo e qualquer ente público. Vide a lei federal que estabelece o parcelamento do solo, e tantas outras em matéria urbanística, aplicadas diretamente pelos municípios.

Hoje seria prematuro propor, como regra geral, a análise, pelo município, de intervenções em situações afetadas por tombamentos federais ou estaduais em Salvador. Prematuro devido ao não aparelhamento da Prefeitura para tal e também prematuro pela inexperiência de todos os envolvidos na produção e aplicação de normas de preservação, já que a cultura de décadas é a da análise individual de cada caso.

No entanto, esta medida é prematura e inviável, por questões de conjuntura, não por ilegalidade ou por afronta à atribuição do ente federal ou estadual. Vale dizer que, como princípio geral, não específico de Salvador, deve-se caminhar, a médio prazo, para que o maior número possível de situações possa ter análise completa no âmbito municipal, mantendo informação e monitoramento pelos órgãos de preservação.

A verificação da viabilidade de uma opção ou outra somente poderá ser feita analisando situações concretas para o caso da APCP CA de Salvador, ou seja, considerando o objeto de análise, o tipo de intervenção e as instituições envolvidas.

III - EVENTUAIS INCOMPATIBILIDADES DA NORMATIVA PROPOSTA COM A LOUOS 2016

A proposta buscou a maior adequação possível à Lei 3289/1983, ao PDDU e à LOUOS 2016, assim como ao Decreto Municipal 3095/2018, que regulamenta os Engenhos Publicitários

A possível divergência remanescente diz respeito à **redução de Gabaritos** em trechos **da Área Contígua às de Proteção Rigorosa – ACPR** em relação aos previstos pela LOUOS 2016. Entende-se, no entanto, que se trata, não de uma divergência, mas da aplicação de critérios que a própria Lei 3289/1983 estabeleceu, a saber:

- Proteção de entornos de bens e conjuntos tombados,
- Valorização de relações urbanísticas e visuais entre a ACPR com o Centro Histórico

A definição de ACPR consta do § 2º do Artigo 108 da Lei 3289/1983 e é a seguinte:

§ 2º - São Áreas de Proteção Contíguas às de Proteção Rigorosa aquelas adjacentes e contíguas à APR, cuja condição topográfica do sítio, **gabaritos de altura**, volumetria ou disposição de edificações podem vir a afetar marcos visuais históricos e a silhueta das Áreas de Proteção Rigorosa ou tamponar visuais importantes.

O Artigo 120 da Lei 3289/1983 estabeleceu gabaritos de altura para a ACPR, posteriormente modificados pelas LOUOS:

Art. 120 - Na Área de Proteção Contígua à de Proteção Rigorosa enquadrada e delimitada no artigo 111, os gabaritos de altura das edificações ficam limitados conforme consta na **planta 02**.

O quadro anexo permite comparar a proposta atual com a Lei 3289 e com a LOUOS. Percebe-se que a proposta se aproxima mais da Lei 3289 do que a LOUOS 2016, mas mantém restrições maiores do que ambas em regiões em que se propõe valorizar o patrimônio do século XX. A proposição dos gabaritos constante da Normativa é também mais detalhada, levando à fragmentação em áreas menores, a depender do patrimônio ainda remanescente



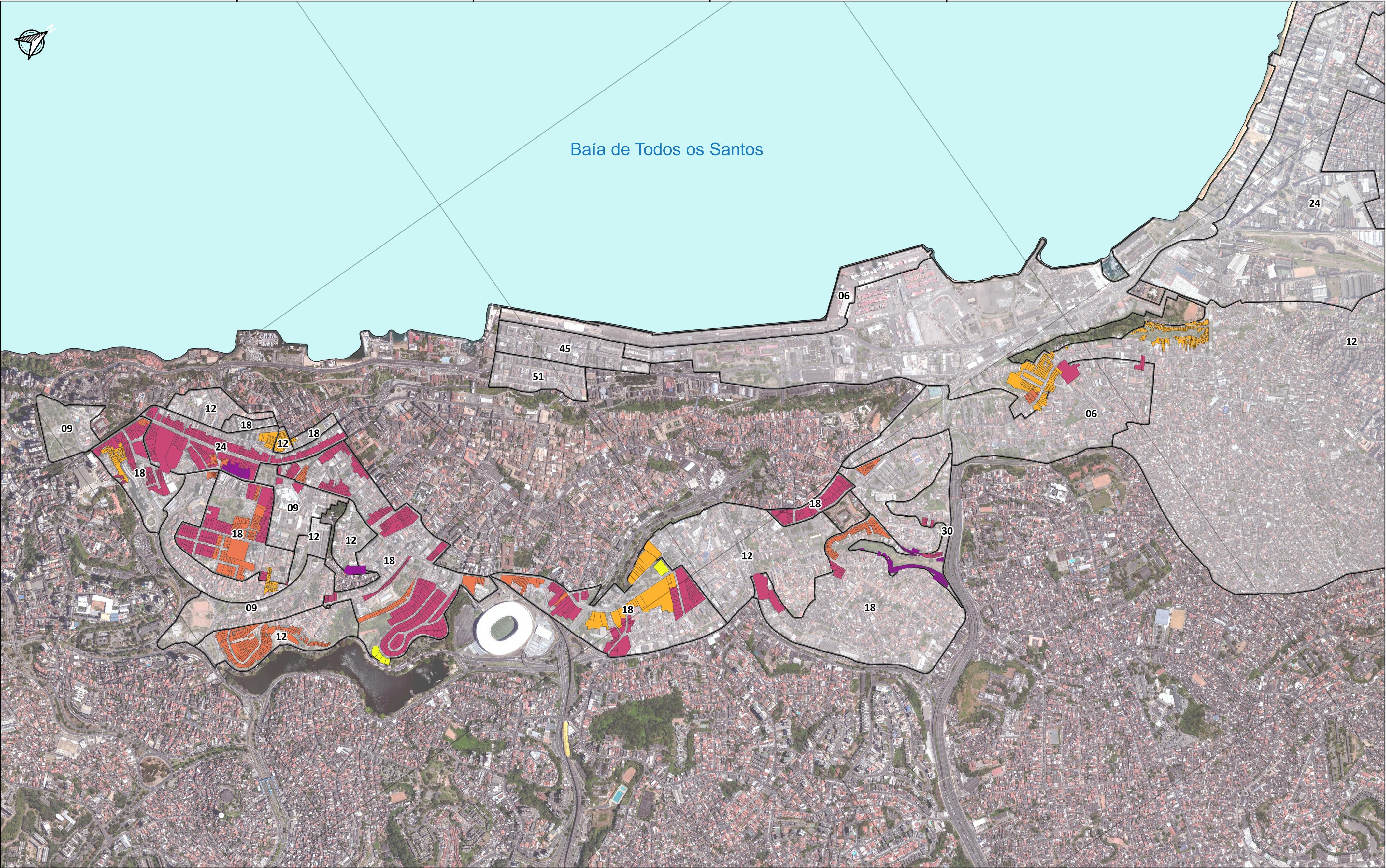
Lei 3289/1983



Proposta Normativa (cores) X LOUOS (números)



VER MAPAS EM ESCALA ADEQUADA EM ANEXO



Delimitação do Gabarito a LOUOS

3

6

9

12

18

24

30

Os número inseridos nos polígonos representam o valor em metros do gabarito definido pela LOUOS.

0

200

400

600 m

Projeção Universal Transversa de Mercator
Datum: SIRGAS 2000 zona 24 S
Fonte: Sistema Cartográfico e Cadastral do Município de Salvador - SICAD 2006

PROJETO 914BRZ4021 Projeto de Cooperação Técnica Internacional			
Instrumentos e estratégias para o desenvolvimento sustentável do Centro Antigo de Salvador			
NORMATIZAÇÃO DE INTERVENÇÕES NO PATRIMÔNIO CONSTRUÍDO DE ÁREAS INTEGRANTES DA APCP DO CENTRO ANTIGO DE SALVADOR			
FASE I - DIAGNÓSTICO			
Imóveis que apresentam GABARITO PROPOSTO diferente do definido pela LOUOS			
Número			Escala
1			1:11.000
Coordenação do Projeto	Coordenação Técnica	Responsável Técnico - Mapeamento	
Beatriz Lima - Arquiteta	Jurema Machado - Arquiteta	Tais de Sousa Pereira - Urbanista Caio Costa Couto - Urbanista	
Data			
Outubro/2019			

