

ANEXO K

**FORTALECIMENTO DA CAPACIDADE MUNICIPAL PARA
A GESTÃO DO TURISMO**

**CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E AVALIAÇÃO DE PROJETOS DE
RECUPERAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO**

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E AVALIAÇÃO DE PROJETOS DE RECUPERAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

O Anexo K do Regulamento Operacional tem a finalidade de estabelecer as diretrizes para o desenvolvimento das seguintes atividades relacionadas a projetos de Patrimônio Histórico:

- Elaboração dos estudos e projetos técnicos de engenharia;
- Estabelecimento de critérios para a análise dos projetos;
- Elaboração dos estudos socioambientais; e
- Elaboração dos estudos de viabilidade socioeconômica;

1. INTRODUÇÃO

1.1 Objetivo Global

É preservar e recuperar monumentos históricos que promovam atividade turística em seu entorno, favorecendo sua sustentabilidade.

1.2 Objetivos Específicos

Os aspectos mais importantes a considerar são:

- a) Preservar monumentos históricos e em seu entorno construir centros de atração turística;
- b) Revitalizar economicamente o entorno urbano de áreas geralmente degradadas, promovendo obras com potencial cultural, comercial e habitacional e a participação do setor privado;
- c) Aumentar a conscientização da população (local ou flutuante) acerca do patrimônio histórico, artístico, cultural e urbano que lhes é pertinente;
- d) Aperfeiçoar a gestão desse patrimônio e criar condições para implementação de programas que priorize a conservação e o aumento da utilização econômica, cultural e social da área dos projetos;

2. ELEGIBILIDADE TÉCNICA

2.1 Aspectos Conceituais

2.1.1 Conceito de integridade do projeto:

a) Considerar-se-á o projeto em sua totalidade entendendo-se como uma unidade territorial indivisível. Um centro ou núcleo histórico é um museu aberto, onde deverão evitar projetos de restauração pontuais dissociados do seu entorno;

b) Definir-se-ão os âmbitos de atuação por setores, a área de proteção integral ou de conservação, a área de intervenção parcial ou de preservação e a área de construção nova;

c) Em cada caso definir-se-ão as suas modalidades construtivas;

d) Deverão ser observados no mínimo, quatro critérios para uma intervenção correta:

1) **Integração** – respeito ao bem cultural, seja do ponto de vista formal, seja do construtivo, para que não haja conflito entre o antigo e o novo, integrando a nova função no velho espaço;

2) **Autenticidade** – as inserções decorrentes da adaptação devem se destacar do existente através da revelação de sua contemporaneidade, ou seja, tudo que é introduzido deve transmitir sua condição de novo, assumindo sua identidade ao transmitir as características ou marcas do seu tempo;

3) **Reversibilidade** – as alterações decorrentes de adaptações de uso devem ser projetadas de modo a poderem vir ser eliminadas no futuro, sem prejuízo do bem cultural. As novas funções raramente são definitivas, pois as necessidades que determinam as adaptações estão em constante mutação, ao sabor dos hábitos, dos costumes da época;

4) **Qualificação** – a valorização e a longevidade do bem cultural dependem de inserções de boa qualidade, as novas instalações para uma construção antiga devem ser projetadas e dimensionadas para durarem e não oferecerem riscos. Uma inserção não pode ser de qualidade inferior ao existente, deve, ao contrário contribuir para sua valorização;

2.2 Aspectos Institucionais

2.2.1 Sob o ponto de vista institucional, deverão ser considerados os seguintes aspectos:

a) Criação de mecanismos e incentivos à participação do setor privado, moradores e grupos ou empresas não governamentais nas atividades culturais e turísticas voltadas para intensificação do uso econômico do patrimônio histórico;

c) Aparelhamento dos órgãos e instituições envolvidas na implantação e manutenção dos projetos contemplando entre outros: normalização/legislação, inventários, banco de dados, aquisição de equipamentos de informática e implantação de sistemas atinentes aos objetivos do programa de revitalização do patrimônio histórico;

b) Assegurar as atividades de assessoria, estudos técnicos, capacitação, promoção turística e captação de parcerias privadas para a recuperação do patrimônio histórico;

2.3 Plano Diretor:

2.3.1 Para cada caso depender-se-á de um plano diretor e seus respectivos regulamentos os quais deverão ter o suporte legal necessário que garanta sua continuidade em longo prazo. O Plano Diretor deverá:

- a) Orientar ordenadamente o desenvolvimento do centro histórico a ser restaurado;
- b) Estabelecer claramente o papel do Estado, Municipalidade ou outro órgão gestor e o papel do setor privado;
- c) Definir a estrutura, responsabilidades e recursos do órgão executor;

2.3.2 Regulamentos - é necessário apresentar informações sobre:

- a) O projeto urbano integral;
- b) Edificação, densidades, coeficiente de ocupação em planta, alturas reguladoras, condições de habitabilidade;
- c) Usos, possibilidades de compatibilidade com outras atividades, incompatibilidades, orientação sobre modalidades comerciais;
- d) Equipamentos públicos, tipo, capacidade e distribuição espacial;
- e) Transporte e infra-estrutura de área;
- f) Redes, serviços e sistemas;
- g) Espaços verdes, paisagem;
- h) Medidas de proteção do meio ambiente;

2.4 Delimitação

2.4.1 A área de investimento para restauração de sítios históricos, monumentos e paisagens de significado histórico será delimitada pelo respectivo perímetro de tombamento ou de prioridade simbólica, histórica e cultural para a sociedade. No caso de conjunto arquitetônico e/ou de monumentos históricos (grupo de

monumentos ou edificações, situados dentro de perímetro urbano, que guardam entre si relação de proximidade), a área para investimento será delimitado pelas quadras contíguas aos monumentos/edificações históricas. Mas, certos investimentos podem se estender fisicamente além destes limites, sob pena de perderem a funcionalidade, como iluminação, sinalização histórica, pequenas obras em infra-estruturas, etc, respeitando sempre a legislação vigente.

2.5 Tipos de Obras e Sítios Objeto de Intervenções:

2.5.1 Componentes e obras elegíveis:

a) Conservação de monumentos e prédios históricos – devem estar situados na área do projeto e sob proteção do poder público com potencial para usos econômicos, sociais e culturais com vistas a garantir a sustentabilidade dos investimentos. Os edifícios privados, desde que postos à disposição do poder público através de comodato, cessão ou doação pelo período de duração do programa (20 anos), podendo também em casos especiais se fazer concessão ao setor privado a administração e exploração, visando o uso para serviços ou comércio, compatíveis com o patrimônio histórico e o turismo.

b) Melhorias de ruas, calçadas e estacionamentos – se caracterizam como espaços públicos passíveis de investimentos, no entorno dos monumentos e prédios históricos que visem a melhorar a acessibilidade dos mesmos.

c) Iluminação, paisagismo, sinalização, programação visual e mobiliário urbano – a exceção dos componentes de responsabilidade de concessionárias (como telefones públicos), são os investimentos em espaços públicos necessários para incrementar a acessibilidade e atratividade da área dos projetos, que contribuam para valorização dos monumentos, edificações históricas e logradouros selecionados.

d) Infra-estrutura local – são as reparações menores da infra-estrutura de água potável, esgoto, e drenagem no entorno imediato dos monumentos, quando estas se justifiquem pela necessidade de conservação e uso sustentável dos imóveis a serem conservados.

e) Instalação subterrânea de redes elétricas e telefônicas – são as obras de enterramento da fiação elétrica e telefônica em ruas localizadas em sítios históricos, declarados pela **UNESCO** como Patrimônio da Humanidade e quando este investimento se justifique para manter o caráter da qualidade estética do sítio monumental. Neste caso, os custos não podem ultrapassar 50% do investimento. O financiamento será declarado elegível quando o executor demonstrar que conta com recursos para o financiamento de 50% por parte do setor privado e/ou da sociedade civil através do setor público.

f) Estudos e projetos – São custos dos estudos e projetos necessários elaboração, avaliação e execução dos projetos contemplados pelo programa.

g) Reparções de emergências – são investimentos para prédios e monumentos que corram perigo de colapso e desaparecimento, que estejam dentro da área de influência do projeto e atenda aos objetivos do programa. Será necessária a justificativa fundamentada das reais condições de emergência e das medidas previstas para sua realização.

h) Edifícios privados de interesse histórico – os edifícios privados de interesse histórico que não estão postos à disposição do setor público são elegíveis apenas para assessoria técnica envolvendo: técnicas de restauração, conversão de uso e fontes de financiamento para projetos de adaptação para uso.

i) Paisagens históricas – desde que sejam tombadas ao nível federal são elegíveis: planos de manejo, controles de acesso, estacionamentos, centros de interpretação, sanitários, trilhas interpretativas, paisagismo, sinalização histórica; capacitação de guarda-parques. Não são elegíveis quiosques, restaurantes ou lanchonetes, que devem ser objeto de concessões com o setor privado.

3. ESTUDOS DE VIABILIDADE TÉCNICA DOS PROJETOS

3.1 Projetos

3.1.1 A primeira fase, que compreende a elaboração dos Projetos, deverá ser realizada com o acompanhamento do IPHAN ou autoridade reguladora apropriada. Deverá incluir, para cada obra, uma análise de alternativas que demonstre que aquela selecionada corresponde à de menor custo, dentre as que satisfaçam aos objetivos do Projeto.

3.1.2 Para desenvolver as alternativas técnicas dos projetos e possibilitar as análises econômica, institucional, financeira e de impacto social e ambiental, os investimentos propostos na alternativa selecionada deverão ser apresentados ao nível de Projeto Básico. Este Projeto Básico irá requerer um nível de detalhe suficiente para:

(i) ter uma apreciação completa da qualidade da intervenção, incluindo documento demonstrativo das interferências previstas e decorrentes das instalações prediais na edificação/monumento, dos materiais a serem aplicados e da obra a ser realizada, o que implica na elaboração de projetos de arquitetura e estruturas em escala compatível com a dimensão do projeto de forma clara, legível e esclarecedora, contendo os detalhes mais significativos, especificações técnicas completas, cálculos e orçamentos detalhados da obra, baseados em estudos de custos unitários documentados, bem como documento arquitetônico demonstrativo das interferências previstas na edificação;

(ii) ter uma apreciação completa das modificações que serão introduzidas no espaço público, com detalhe dos investimentos em sinalização, mobiliário urbano, arborização, sistemas de controle de trânsito e demais investimentos propostos;

(iii) ter cálculos precisos dos volumes de obras, custos e utilização de equipamentos, de forma a possibilitar a elaboração de orçamentos com margens de incerteza inferiores a 10%;

(iv) apresentar, num capítulo separado, estimativa de custo anual para manutenção e conservação de cada edifício ou monumento que será objeto de intervenção;

3.2 Custos

3.2.1 Os orçamentos deverão separar os custos dos investimentos de acordo com os componentes previstos. Os custos deverão incluir o custo das medidas de mitigação ambiental e de reassentamento de população, se houver.

3.2.2 Deverá ser elaborado um plano de sustentabilidade financeira e da manutenção e conservação dos monumentos históricos.

3.2.3 Os orçamentos (com margem de incerteza não superior a 10%) deverão estar baseados numa análise de custos unitários, como também nos investimentos em preservação de monumentos com tecnologias e materiais similares.

3.3. Imprevistos

3.3.1 A estimativa de imprevistos deverá ser realizada para cada obra separadamente, baseando-se na experiência em obras similares. Os valores estimados serão apresentados na respectiva planilha de custos da obra.

3.3.2 Neste caso, incluem-se os trabalhos consequentes de achados e descobertas antes e/ou durante a execução das obras (serviços arqueológicos, alterações no projeto inicial, etc.), desde que estejam inseridas nas áreas delimitadas pelos sítios históricos definidos e que tenham potencial atrativo turisticamente, ou seja, não serão aceitos projetos de arqueologia de forma isolada.

3.4 Engenharia e construção:

3.4.1 Cumprir-se-ão com todas as normas técnicas vigentes para construção e operação dos edifícios e instalações.

3.4.2 Serão necessárias as etapas de pesquisa histórica e/ou arqueológica, prospecções, levantamento métrico arquitetônico, diagnóstico final e o projeto

executivo propriamente dito: partido adotado para a intervenção, memorial descritivo dos serviços a serem executados.

3.4.3 Apresentar-se-ão todos os planos, especificações técnicas e detalhes de cálculo, normalmente requeridos para obras deste tipo:

- a) Memorial descritivo e/ou diagnóstico (com fotografias)
- b) Prospecções e/ou relatórios
- c) Projetos arquitetônico, urbanização e/ou paisagismo
- d) Projeto de comunicação visual/sinalização
- e) Projeto estrutural
- f) Projeto elétrico e/ou luminotécnico
- g) Projeto hidro-sanitário
- h) Projeto telefônico
- i) Projeto de lógica
- j) Projeto de climatização
- l) Projeto de combate a incêndio
- m) Projeto de proteção contra descargas atmosféricas
- n) Caderno de especificações técnicas (serviços, volumes estimados de materiais, necessidade de mão-de-obra, incluindo programas de execução, proposta para a organização para gerenciar a execução, operação, manutenção, consultoria e assistência técnica)
- o) Planilhas orçamentárias (com composição de custos)
- p) Documentos de licitação e desapropriações

3.4.2 Os projetos deverão estar aprovados pelos órgãos competentes para cada situação (prefeitura, iphan, meio ambiente, bombeiros, detran, etc.).

4. CRITÉRIOS SOCIOAMBIENTAIS

- 4.1 Para serem elegíveis ao financiamento no âmbito do PRODETUR/NE II, os Projetos deverão contar com a aprovação do órgão ambiental competente, além do IPHAN ou outra autoridade reguladora competente, desde que se localizem dentro das delimitações descritas no item 2.4.1 deste regulamento.
- 4.2 O projeto deverá estar em consonância com a legislação em vigor das três esferas governamentais (Plano Diretor, Uso e ocupação, Urbanística, Ambiental, etc).

- 4.3 Sempre que as obras requererem interferências no entorno, deverá ser elaborado um relatório de análise das interferências (distúrbios de tráfego, pedestres, ruído, etc.) e deverão ser apresentadas soluções para mitigação a serem incorporados no projeto executivo.
- 4.4 Deverão ser apresentadas as licenças ambientais quando envolver obras de saneamento e sistema viário ou quando envolver projeto com impactos ambientais significativos, e aquelas requeridas pela(s) Prefeitura(s).
- 4.5 Quando o projeto envolver desapropriação e/ou reassentamento involuntário de população, deverá ser apresentado um Plano de Reassentamento de acordo ao OP710 do BID. O Plano de Reassentamento Definitivo deverá ser apresentado e aprovado pelo BID como condição prévia à convocação da licitação pública para as obras, e completada sua implantação como condição prévia ao início das obras.

5. AVALIAÇÃO ECONÔMICA

- 5.1 A análise da viabilidade econômica dos projetos deverá verificar os seguintes aspectos:

5.1.1 Dimensionamento adequado

a) O dimensionamento de um projeto deverá corresponder a uma etapa de um programa maior, mediante o qual se procura minimizar os riscos e maximizar o retorno comercial dos investimentos. Neste sentido é importante escolher inversões críticas e concentradas de tal forma que estimulem o setor privado a participar com seu próprio capital.

5.1.2 Seleção da Alternativa de Mínimo Custo Econômico

a) A análise de alternativas deverá assegurar que a solução escolhida é a de menor custo econômico frente a um mesmo benefício e vida útil comparativa. A alternativa será estabelecida pelo valor presente líquido dos custos de inversão, operação e manutenção a preços de eficiência.

5.1.3 Análise tipo Custo-Benefício

a) Conforme a diversidade das características dos projetos e componentes de recuperação do patrimônio histórico, será selecionada uma metodologia de avaliação econômica caso a caso.

b) Assim, cada projeto ou componente de projeto identificará claramente os possíveis benefícios advindos de sua execução e a partir do tipo destes benefícios definir-se-á a metodologia mais apropriada ao caso, que pode ser preços hedônicos ou avaliação contingente.

c) Os custos e benefícios deverão ser valorados a preços de eficiência, para os quais deverão ser feitos os ajustes nos preços de mercado. A análise custo-benefício deverá resultar em uma taxa interna de retorno a preços econômicos de pelo menos 12% ao ano.

d) As análises econômicas deverão apresentar estudos de viabilidade comercial dos espaços e imóveis que se criam com o projeto.

e) Na avaliação econômica considerar-se-ão todos os custos necessários para que se dêem os benefícios incluindo os investimentos públicos e privados em infra-estrutura e na recuperação de edifícios. Adicionalmente incluir-se-ão os custos incrementais de operação e manutenção do patrimônio recuperado.

5.1.4 Impacto Distributivo do Projeto

a) Deverá ser calculado um coeficiente de impacto distributivo (CID) que mostre qual é a porcentagem de beneficiários de baixa renda sobre o total de beneficiários do projeto.

5.1.5 Demonstrativo de recuperação dos custos do projeto

a) Comprovar que os custos de investimento e de operação e administração do projeto serão recuperados mediante tributação sobre imóveis valorizados em decorrência da revitalização das áreas históricas, levando em consideração, contudo, a capacidade de pagamento da população beneficiada.

a) O plano de sustentabilidade financeira (inclusive estimativas de visitantes) deverá ser exequível, comparando com experiências similares.

b) Os custos de operação e manutenção de cada edifício selecionado para intervenção deverá ser coberto pelo plano de sustentabilidade financeira.

5.1.6 Sustentabilidade Financeira

a) Deverá ser definido o uso a ser dado a cada edificação e realizado um plano de sustentabilidade financeira. Uma estimativa de receita esperada deverá ser elaborada. A receita deverá ser demonstrada através de estudos de demanda e estimativa de valor de aluguel ou valor da cobrança por usuário.

b) Deverão ser estimados e apresentados os custos de operação e manutenção anual das edificações e espaços públicos. Deverá ser apresentada a entidade responsável pela manutenção da edificação, sua experiência na manutenção de patrimônio histórico, assim como os recursos que a instituição dispõe para a atividade de manutenção. Deverão ser apresentados os mecanismos para realização da manutenção, ou seja o plano de manutenção.

c) Ao final, comparar com as receitas com os custos de operação e manutenção estimados, verificando a sustentabilidade financeira do empreendimento.