

Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

## **Resolução nº. 07/2004**

O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei nº 10.032/85, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.236/86, e de acordo com a decisão unânime dos Conselheiros presentes à 313ª Reunião Ordinária, realizada em 18 de Maio de 2004,

**Considerando** que o conjunto urbano conhecido como “Jardins” apresenta inestimável valor ambiental, paisagístico, histórico e turístico, tendo sido tombado pelo Condephaat através da Resolução 02/86 e por este Conpresp pela Resolução 05/91, Item 71 (ex-officio);

**Considerando** que a Resolução 02/86, de tombamento do Condephaat, não contempla alguns aspectos da legislação urbanística municipal vigente; e

**Considerando** a necessidade de se racionalizar a análise e a aprovação de intervenções nessa área tombada, com base no disposto pelo inciso XI, do Artigo 2º da Lei 10.032/85,

### **RESOLVE**

**Artigo 1º** - Detalhar e complementar o tombamento da área dos Jardins América, Europa, Paulista e Paulistano, estabelecido no Item 71 da Resolução Conpresp 05/91 (*ex-officio*) e que incidiu sobre os seguintes elementos constitutivos desse espaço urbano:

I. O atual traçado urbano representado pelos logradouros públicos contidos entre os alinhamentos dos lotes particulares;

II. A vegetação, especialmente a arbórea, que passa a ser considerada como bem aderente;

III. As atuais linhas demarcatórias dos lotes, pois são também históricas essas divisões, sendo o baixo adensamento populacional delas decorrente tão importante quanto o traçado urbano, salvo o disposto no Item 5 do Artigo 3º desta Resolução.

**Artigo 2º** - A área de tombamento fica contida no polígono obtido a partir da intersecção dos eixos das vias abaixo relacionadas:

Rua Estados Unidos, Avenida Rebouças, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Rua Gumercindo Saraiva, Avenida Cidade Jardim, Avenida Nove de Julho, Avenida São Gabriel, Avenida Antonio Joaquim de Moura Andrade, Avenida República do Líbano, Rua Manoel da Nóbrega, Rua Paulino Camasmie e Avenida Brigadeiro Luís Antonio.

Parágrafo Único - Fica excluída do polígono de tombamento a faixa de 50 (cinquenta) metros classificada como Corredor de Uso Especial Z8-CR3 na Avenida Brigadeiro Faria Lima, entre a Avenida Rebouças e a Rua Escócia.

**Artigo 3º** - Fica estabelecido o seguinte conjunto de normas, consideradas indispensáveis para garantir um caráter flexível e adequado à proteção do bem tombado:

I. Todos os projetos de construção ou reforma, assim como os pedidos de demolição ou de regularização, serão regidos pelas normas da presente Resolução e pela Legislação Municipal pertinente, observadas especialmente as restrições contratuais, de acordo com o artigo 39 da Lei 8.001/73, com a nova redação conferida pela lei 9846/85.

II. Em todos os projetos de construção ou reforma o gabarito máximo permitido para quaisquer edificações, equipamentos, anúncios ou obras complementares é de 10,00 (dez) metros a partir do nível mediano da guia na testada do lote, exceto na área contida na atual Z18-025, na qual o gabarito máximo permitido é de 25,00 (vinte e cinco) metros.

**III.** Em todos os projetos de construção ou reforma, sem prejuízo dos demais índices exigidos pela legislação de uso e ocupação do solo, os recuos mínimos exigidos são:

a - de 5,00 (cinco) metros de frente e 1,5 (um e meio) metros de um dos lados para as edificações residenciais e para as edificações não residenciais com área construída total igual ou inferior a 250 (duzentos e cinqüenta) metros quadrados.

b - de 6,00 (seis) metros de frente, 6,00 (seis) metros de fundos e 3,00 (três) metros de um dos lados para as edificações não residenciais com área construída total superior a 250 (duzentos e cinqüenta) metros quadrados.

c - de 8,00 (oito) metros de frente em todas as testadas voltadas para a área da atual Zona 1, em lotes situados na atual Zona Z18-025, quando o gabarito da edificação for superior a 10,00 (dez) metros.

**IV.** Objetivando-se restaurar parte da transparência original do bairro, no caso de muros totalmente vedados com altura superior a 2,00 (dois) metros, nos alinhamentos de lotes com mais de 14,00 (catorze) metros de frente, deverão ser previstas interrupções de 1,00(um) metro a cada 7,00 (sete) metros ou fração, que poderão receber gradis ou elementos vazados.

**V.** Não serão permitidos desdobros ou subdivisão de lotes na área do presente tombamento. Os casos de remembramento ou de desdobro para remembramento serão objeto de deliberação prévia do Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) e do Conpresp.

**VI.** Em todos os projetos de construção ou reforma assim como nos pedidos de regularização em lotes com testada mínima de 7,0 (sete) metros deverá ser exigida pelo menos uma árvore no passeio fronteiro ao imóvel, objetivando-se a preservação ou a restauração da massa arbórea característica também dos logradouros públicos dos bairros-jardins.

**VII.** Em todos os projetos de construção ou de reforma, assim como nos pedidos de regularização ou de demolição, deverá ser preservada toda a arborização existente.

a - Todos os elementos arbóreos, devidamente identificados, assim como as áreas permeáveis do lote e da calçada fronteira, deverão constar das peças gráficas.

**VIII.** Nos projetos de construção ou de reforma externa deverão ser destinados no mínimo 30% (trinta por cento) da área do lote para área permeável com ajardinamento de alta densidade arbórea, incluídos nesse total 20% (vinte por cento) da área do recuo frontal.

a - Não serão computadas nesses cálculos as superfícies sobre laje.

b - A área permeável ajardinada de que trata este item deverá conter ao menos 1 (uma) árvore a cada 25 (vinte e cinco) metros quadrados ou fração. Um quadro demonstrativo com o cálculo das áreas permeáveis ajardinadas deverá constar das peças gráficas.

**IX.** Em caráter excepcional, com posterior aprovação do órgão municipal competente, o DPH e o Conpresp poderão admitir o transplante de árvores, desde que justificado por memorial descritivo, assinado por responsável técnico habilitado.

**X.** A substituição dos elementos arbóreos, no final do ciclo vital ou em consequência de ataque de agentes fitopatogênicos, deverá ser feita resguardando-se a diversidade biológica das espécies existentes, com aprovação do órgão municipal competente.

**XI.** A guia rebaixada deverá se limitar a 50% (cinqüenta por cento) da testada do lote, admitida uma extensão máxima de 5,50 m (cinco metros e meio) para lotes com testada inferior a 11,00 m (onze) metros. A guia rebaixada deverá constar das peças gráficas obrigatórias.

**XII.** Não serão permitidos quaisquer elementos arquitetônicos decorativos nos recuos obrigatórios das edificações. Para os anúncios, as obras complementares e o mobiliário deverá ser respeitada a legislação municipal específica.

**XIII.** As reformas internas e os serviços de manutenção nas edificações ficam isentas de aprovação nos termos desta Resolução.

**XIV.** Para a análise dos projetos de construção ou reforma, assim como para os pedidos de regularização ou demolição, deverá ser apresentado levantamento fotográfico de toda a área externa do imóvel, inclusive de sua calçada fronteira, em que se identifique com clareza toda a vegetação existente e a guia rebaixada.

**Artigo 4º** - Não serão permitidas alterações no sistema viário, bem como nas larguras das calçadas, sem prévia análise do DPH e deliberação do Conpresp.

**Artigo 5º** - Não serão incidirão sobre a área quaisquer operações urbanísticas (operações urbanas, operações interligadas ou outras de mesma natureza) na área do tombamento, sem prévia análise do DPH e deliberação do CONPRESP.

**Artigo 6º** - Serão passíveis de regularização apenas as edificações que obedecerem na íntegra a presente Resolução ou que tiverem sido comprovadamente concluídas antes da publicação da Resolução 05/Conpresp/91. **Parágrafo Único** – Mesmo as pequenas intervenções para adaptar o imóvel às exigências desta Resolução, inclusive o plantio de árvores – mesmo na calçada ou correção da guia rebaixada, deverão ser comprovadas antes de emissão do Auto de Regularização.

**Artigo 7º** - Ficam responsáveis a Secretaria Municipal das Subprefeituras - SMSP, pelas Subprefeituras de Pinheiros e da Vila Mariana, e a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano – Sehab, com relação às suas respectivas competências, pela aplicação da presente Resolução, ressalvado o disposto nos Itens V e IX do Artigo 3º e no Artigo 4º.

**Artigo 8º** - O Conpresp e/ou o DPH poderão a qualquer tempo e sempre que julgar necessário, avocar os processos referentes aos imóveis inseridos no perímetro descrito no Artigo 2º.

**Artigo 9º** - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.