



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
CONPRES - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio
Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

COMUNICADO

Considerando o erro material constante na Resolução nº 03/Conpresp/2009, republicada no Diário Oficial da Cidade de 22 de maio de 2009, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - Conpresp, conforme decisão dos Conselheiros presentes à 474ª Reunião Ordinária, realizada em 17 de novembro de 2009, comunica a republicação da citada Resolução.

RESOLUÇÃO Nº 03/Conpresp/ 2009

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, de 27 de dezembro de 1985, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.236, de 16 de dezembro de 1986, e pela Lei nº 14.516, de 11 de outubro de 2007, conforme decisão unânime dos Conselheiros presentes a 456ª Reunião Ordinária, realizada em 31 de março de 2009, e

CONSIDERANDO a extraordinária qualidade ambiental e paisagística dos bairros Alto da Lapa e Bela Aliança, conhecidos por City Lapa, decorrente do padrão de uso e ocupação dos lotes;

CONSIDERANDO a área verde, o solo permeável e o traçado viário, qualidades derivadas das características urbanísticas do loteamento original da Companhia City - *City of S Paulo Improvements & Freehold Land Company Ltd.*;

CONSIDERANDO as atribuições do Conpresp, dispostas no inciso VII (promover a estratégia de fiscalização da preservação e do uso dos bens tombados) e XI (quando necessário, e em maior nível de complexidade, manifestar-se sobre projetos, planos e propostas de construção, conservação, reparação, restauração e demolição, bem como sobre os pedidos de licença para funcionamento de atividades comerciais ou prestadoras de serviço em imóveis situados em local definido como área de preservação de bens culturais e naturais, ouvido o órgão municipal expedidor da respectiva licença), do Artigo 2º da Lei nº 10.032/85; e

CONSIDERANDO o contido no Processo Administrativo nº 1992-0.007.864-8.

RESOLVE:

Artigo 1º - TOMBAR a área da **CITY LAPA**, Subprefeitura da Lapa, contida no polígono obtido a partir das intersecções dos eixos das vias abaixo relacionadas, conforme mapa em anexo:

- Rua Aliança Liberal (CADLOG 00.740-4);

- Rua Montevideú (CADLOG 14.204-2);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio
Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

- Rua Racine (CADLOG 03.105-4);
- Rua Belmonte (CADLOG 03.105-4);
- Acesso sem nome da Rua Belmonte à Rua Monte Pascal;
- Projeção do acesso sem nome da Rua Belmonte à Rua Monte Pascal até encontrar com a Rua João Tibiriçá (correspondendo ao limite entre a Quadra 041, Setor 098 e espaço público sem nome);
- Rua João Tibiriçá (CADLOG 10.487-6);
- Rua Diogo Ortiz (CADLOG 05.918-8);
- Avenida Mercedes (CADLOG 13.843-6);
- Rua Cuevas (CADLOG 05.573-5);
- Rua Corrientes (CADLOG 05.391-0);
- Rua Guararapes (CADLOG 08.376-3);
- Rua Marcílio Dias (CADLOG 12.924-0);
- Rua Guaricanga (CADLOG 08.404-2);
- Rua Barão de Jundiá (CADLOG 11.367-0);
- Praça Prof. José Azevedo Antunes (CADLOG 10.794-8);
- Rua Nossa Senhora da Lapa (CADLOG 14.698-6);
- Rua Pio XI (CADLOG 16.299-0);
- Rua Bairi (CADLOG 02.736-7);
- Rua Caativa (CADLOG 03.743-5);
- Rua Visconde de Indaiatuba (CADLOG 09.141-3);
- Rua Princesa Leopoldina (CADLOG 11.782-0);
- Avenida Diógenes Ribeiro de Lima (CADLOG 05.885-8);
- Rua Passo da Pátria (CADLOG 15.576-4);
- Rua Bergson (CADLOG 03.254-9);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio
Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

- Rua Xambica (CADLOG 04.850-0);
- Rua Teerã (CADLOG 18.767-4);
- Linha de transmissão da Eletropaulo;
- Rua Schilling (CADLOG 18.156-0);
- Rua Passo da Pátria (CADLOG 15.576-4);
- Rua Jataí (CADLOG 09.998-8).

Artigo 2º - São objetos desta Resolução os elementos abaixo relacionados, que se constituem no ambiente a ser preservado:

I - O atual traçado urbano, representado por seus logradouros contidos entre os alinhamentos dos lotes particulares.

II - A vegetação, especialmente a arbórea, que passa a ser considerada 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 V do Artigo 3º desta Resolução.

IV – As relações de equilíbrio entre as áreas edificadas e as áreas permeáveis ajardinadas que caracterizam a região e a diferenciam do entorno.

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 movimento de terra, construção ou reforma, com ou sem aumento de área, computável ou não, assim como os pedidos de demolição, regularização ou mudança de uso, serão regidos pelas normas da presente Resolução e pela Legislação Municipal pertinentes, observadas especialmente as restrições contratuais, de acordo com o Artigo 247 e seus parágrafos da Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

II. O gabarito máximo permitido para quaisquer edificações, equipamentos, anúncios ou obras complementares é de 9,00 (nove) metros a partir do perfil natural do terreno, ressalvado o disposto no Artigo 4º.

III. Os recuos mínimos exigidos, quando não houver restrições contratuais do loteador, são os seguintes:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio
Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

a- De 5,00 (cinco) metros na frente principal e 1,5 (um e meio) metro de um dos lados, até uma distância de 5,00 (cinco) metros da divisa dos fundos. Os recuos de frente secundários devem respeitar a legislação vigente.

b- De 6,00 (seis) metros na frente principal; 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 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados. Os recuos de frente secundários devem respeitar a legislação vigente.

IV. Objetivando-se restaurar parte da transparência original do bairro, o gabarito máximo de quaisquer muros será de 2,00 (dois) metros, especialmente aqueles nos alinhamentos dos terrenos; qualquer vedação acima desse gabarito deverá ser vazada em 90% da sua superfície.

V. Todos os casos de desdobros, desmembramentos e remembramentos deverão passar por prévia análise do DPH - Departamento do Patrimônio Histórico, e deliberação do Conpresp, que levará em consideração as áreas e dimensões dos lotes existentes na mesma testada de quadra.

VI. Em todos os projetos de construção ou reforma sem ou com aumento de área, computável ou não, assim como nos pedidos de regularização ou mudança de uso deverá ser exigida pelo menos uma árvore a cada 7 (sete) metros ou fração no passeio fronteiro a todas as testadas do 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, mudança de uso ou de demolição, deverá ser preservada toda a arborização existente, ressalvado unicamente o disposto nos itens IX e X.

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 sem ou com aumento de área, computável ou não, assim como nos pedidos de regularização ou mudança de uso deverão ser destinados, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área do lote para área permeável com ajardinamento de alta densidade arbórea, devendo ser destinados 20% (vinte por cento) do total exigido a ajardinamento no 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 25,00 (vinte e cinco) metros quadrados ou fração. Um quadro demonstrativo com o cálculo das áreas permeáveis ajardinadas deverá constar das peças gráficas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio
Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

IX. Em caráter excepcional, caso a utilização do terreno seja inviabilizada pela vegetação existente, o Departamento do Patrimônio Histórico - DPH deverá ser consultado e poderá aprovar o transplante ou a remoção de árvores, desde que devidamente justificado(a) por memorial descritivo, assinado por responsável técnico habilitado.

X. A substituição dos elementos arbóreos, no final do ciclo vital ou em consequência de ataque fatal de agentes fitopatogênicos, deverá ser feita resguardando-se a diversidade biológica das espécies existentes, com análise do Departamento do Patrimônio Histórico – DPH e aprovação do Conpresp, bem como do órgão municipal competente.

XI. A guia rebaixada deverá se limitar a 50% (cinquenta por cento) da testada do lote, admitida uma extensão máxima de 5,50 m (cinco e meio) metros 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 obras complementares, mobiliários ou elementos arquitetônicos e/ou decorativos, pérgulas, abrigos ou garagens, subterrâneos ou não, computáveis ou não, nos recuos obrigatórios das edificações, exceto aqueles eventualmente previstos nas restrições contratuais e:

a- Guarita, que poderá ser construída somente no recuo de frente, observando-se que a área máxima seja de 9,00 (nove) metros quadrados e nenhuma dimensão seja superior a 3,00 (três) metros lineares.

b- Abrigos para medidores de água, energia ou gás que não ultrapassem 3,0 (três) metros quadrados.

c- Abas, brises, vigas, pilares, jardineiras, floreiras ou quaisquer outros elementos arquitetônicos e/ou decorativos que não ultrapassem 10% (dez por cento) dos recuos exigidos nesta Resolução ou em restrições contratuais, prevalecendo para esse cálculo o maior deles.

d- Beirais de coberturas, marquises (não sobrepostas), balcões e terraços abertos que não ultrapassem 20% (vinte por cento) dos recuos exigidos nesta Resolução ou em restrições contratuais, prevalecendo para esse cálculo o maior deles.

e- Muros com altura máxima de 2,00 (dois) metros.

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

XIV. Para a análise dos projetos de construção ou reforma, assim como para os pedidos de regularização, demolição ou de mudança de uso, deverá ser apresentado levantamento



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio
Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

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.

XV. Considerando-se o caráter excepcional do bem tombado e a necessidade de se fiscalizar a sua preservação, qualquer intervenção dentro do perímetro de tombamento – seja ela construção, reforma ou demolição - só poderá ser iniciada após a emissão do respectivo alvará, não cabendo em nenhum caso o direito ao “início de obra”.

XVI. Considerando-se o caráter excepcional do bem tombado e a necessidade de se fiscalizar a sua preservação, a emissão de “Habite-se”, Auto de Conclusão, Licença de Funcionamento ou qualquer outro documento similar, será condicionada à apresentação de levantamento fotográfico completo das áreas externas, inclusive do passeio, que comprove que a edificação foi executada de acordo com o projeto aprovado e está de acordo com o disposto nesta Resolução.

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

Artigo 5º - Nenhum tipo de operação urbanística (operação urbana, operação interligada ou outras de natureza similar) poderá incidir na área do tombamento, sem prévia análise do Departamento do Patrimônio Histórico - DPH e deliberação do Conpresp.

Artigo 6º - Sem prejuízo das exigências referentes a áreas permeáveis e ajardinadas, vegetação de porte arbóreo, árvore na calçada e guia rebaixada que, em qualquer caso, deverão ser cumpridas, na medida em que a edificação existente permitir, serão passíveis de regularização apenas as edificações que:

a- Obedecerem na íntegra a presente Resolução;

b- Que tiverem sido **inequívoca e comprovadamente** concluídas antes da publicação desta Resolução e após a publicação da Resolução 07/Conpresp/1992, devendo então obedecer aos termos desta última;

c- Que tiverem sido **inequívoca e comprovadamente** concluídas antes da publicação da Resolução 07/Conpresp/1992;

Parágrafo Único – As intervenções necessárias para adaptar o imóvel às exigências desta Resolução, inclusive a execução de ajardinamento, o plantio de árvores – mesmo na calçada ou correção da guia rebaixada, deverão ser comprovadas **antes** de emissão do Auto de Regularização através de levantamento fotográfico a ser realizado **após** a execução das obras. Para esse fim, e caso seja necessária, poderá ser emitida uma Notificação de Exigências Complementares - NEC, pelo órgão responsável pela aplicação desta Resolução.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio
Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

Artigo 7º - O presente tombamento dispensa a delimitação de espaço ou área envoltória de que trata o Artigo 10 da Lei nº 10.032/85.

Artigo 8º - Ficam responsáveis a Subprefeitura da Lapa e a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano – Sehab, no que diz respeito às suas respectivas competências, pela aplicação da presente Resolução, ressalvado o disposto nos Itens V, IX e X do Artigo 3º e nos Artigos 4º e 5º.

Artigo 9º - O Conpresp e/ou o Departamento do Patrimônio Histórico – DPH poderão, a qualquer tempo e desde que julgado necessário, requerer os processos referentes aos imóveis inseridos no perímetro descrito no Artigo 1º para fins de análise técnica e eventual despacho decisório, visando à verificação do correto atendimento das disposições da presente Resolução.

Artigo 10 - Fica a Secretaria Executiva do Conpresp autorizada a inscrever, no Livro de Tombo respectivo, o referido bem, para os devidos efeitos legais.

Artigo 11 - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da Cidade, revogadas as disposições em contrário.

José Eduardo de Assis Lefèvre
Presidente - Conpresp

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.