



Patrimônio Histórico

Secretaria Municipal de Urbanismo

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- 1- SETOR HISTÓRICO
- 2- SETOR DA ÁREA DA ENVOLTÓRIA – SAE
- 3- SETOR DE PROTEÇÃO - SP

1- SETOR HISTÓRICO

USO:

PERMITIDO: atividade compatível com a necessidade de proteção do conjunto urbanístico e de suas edificações, bem como deverá garantir o bem estar de seus habitantes e usuários;

PROIBIDO - atividades que ponham em risco a integridade física da área e de suas edificações, tais como:

- a) depósitos de inflamáveis, explosivos ou fogos de artifícios;
- b) indústrias cujo padrão de emissão seja incompatível com esta área protegida;
- c) atividades cuja natureza requeira a utilização de transportes pesados;
- d) edifícios e pátios de estacionamento de grande porte.

OCUPAÇÃO:

- As edificações existentes ou a serem construídas ou reformadas deverão se harmonizar com o conjunto urbano, com seu entorno imediato e com os pontos relevantes à paisagem urbana.
- Os projetos de ampliação, reforma ou construção deverão ser previamente apreciados e aprovados pela Coordenadoria do Patrimônio Cultural.
- Na análise dos projetos a que se referem os incisos desse artigo, serão considerados a implantação e a composição volumétrica, as saliências, as reentrâncias, os detalhes decorativos, os materiais, as cores, as escadas e outros.

DAS ABERTURAS: as aberturas nas fachadas frontais deverão corresponder a, no máximo, 2 (dois) pavimentos.

DOS VÃOS: os vãos deverão harmonizar-se com o conjunto, levando em conta o ritmo e as proporções das edificações existentes nas adjacências.

DAS COBERTURAS: a inclinação máxima da cobertura será de 45% (quarenta e cinco por cento);

RECUO FRONTAL: as edificações deverão ser executadas no alinhamento predial sem recuo, podendo-se executar afastamento lateral a partir de 5m (cinco metros) contados do alinhamento.

AFASTAMENTO LATERAL: facultativo, no caso de aberturas atender o Art. 1.301. do Código Civil - É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1o As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2o As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

DOS MUROS DE VEDAÇÃO: os muros deverão ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), sendo permitidos elementos vazados de até o máximo de 30% (trinta por cento) de sua superfície.

DOS AVANÇOS: não será admitida a construção de marquises ou de quaisquer elementos construtivos que avancem além do alinhamento predial, exceção feita para toldos, sendo que estes não poderão seccionar os vãos.

DOS TOLDOS: será autorizada a colocação de toldos somente no pavimento térreo, sendo que: para os imóveis com GP1 e GP2 os toldos deverão ser retráteis (de recolher) e fixados imediatamente acima das vergas das bandeiras das portas; e para os imóveis com GP3 e GP4 os toldos poderão ser fixos.



- Os toldos poderão se estender até uma distância de 1,20m (um metro e vinte centímetros) a contar do alinhamento, devendo permitir altura livre de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).
- No caso de passeios estreitos em ruas de tráfego, a extensão dos toldos será limitada pela distância livre de 0,50 m (cinquenta centímetros) do meio fio.

DAS TÉCNICAS CONSTRUTIVAS: não será permitida a utilização de técnicas construtivas que coloquem em risco a integridade física das edificações lindeiras dos bens de interesse histórico e artístico do Setor Histórico tombado.

DA ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES:

I - para as edificações situadas na Rua Conselheiro Sinimbu, entre o largo da Matriz e a Igreja de São Benedito, e na Rua XV de Novembro, entre as Ruas Fernando Simas e Princesa Izabel, a altura máxima permitida será de 6m (seis metros) na fachada e de 9m (nove metros) na cumeeira, medidas a partir do nível do terreno no alinhamento. As aberturas nas fachadas frontais deverão corresponder a, no máximo, 2 (dois) pavimentos;

II - para edificações situadas na Rua XV de Novembro, entre as Ruas Presciliano Correa e Fernando Simas, e na Rua General Carneiro, entre as Ruas Princesa Izabel e Professor Cleto, a altura máxima permitida será de 9m (nove metros) na fachada e de 12m (doze metros) na cumeeira, medidos a partir do nível do terreno no alinhamento e as aberturas frontais deverão corresponder a, no máximo, 3 (três) pavimentos;

III - para edificações situadas na Rua Visconde de Nácar, entre as Ruas Manoel Bonifácio e Princesa Isabel; na Rua Princesa Isabel, entre as ruas General Carneiro e Visconde de Nácar; na rua Benjamim Constant, entre o largo Prof. Acioly e o final da área protegida pelo Tombamento; na Rua Prof. Cleto, entre a Rua João Estevão (excluídas as esquinas) e o final da área protegida pelo Tombamento no Largo Íria Corrêa; na Rua João Régis entre a Rua João Estevão (excluída a esquina) e o Largo Monsenhor Celso; na Rua Faria Sobrinho, entre a Rua João Régis e o final da área protegida pelo Tombamento; na Rua Pêcego Júnior, entre a Rua João Régis e o final da área protegida pelo Tombamento; no Largo Íria Corrêa, entre a Rua Prof. Cleto e o final da área protegida pelo Tombamento; na Travessa Itiberê de Lima, entre a Conselheiro Sinimbu e o final da área protegida pelo tombamento; e na rua Mestre Leopoldino, nos limites da área protegida pelo tombamento, a altura máxima permitida será de 6m (seis metros) na fachada, medidos a partir do nível do terreno no alinhamento;

IV - para edificações situadas na Rua Visconde de Nácar, entre a Rua XV de Novembro e o final da área protegida pelo tombamento, e na Rua João Estevão, entre as Ruas Prof. Cleto e João Régis, incluindo as esquinas, a altura máxima permitida será de 9m (nove metros) na fachada e de 12m (doze metros) na cumeeira, medidos a partir do nível do terreno no alinhamento e as aberturas frontais deverão corresponder a, no máximo, 3 (três) pavimentos.

TAXA DE OCUPAÇÃO: 66 % (Conforme normativa complementar datada de 02 de junho de 1998).

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: Livre desde que atenda os demais parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

TAXA DE PERMEABILIDADE: consultar o Departamento de Patrimônio Histórico do Município.

2- SETOR DA ÁREA DA ENVOLTÓRIA – SAE

Os parâmetros de uso e ocupação para esta área encontram-se detalhados nos Anexos I e II; (Redação dada pela Lei Complementar nº 112/2009) – [Ver Tabela](#)

OCUPAÇÃO:

- Na análise dos projetos serão considerados a implantação e a composição de elementos arquitetônicos, tais como: Fachadas, vãos, cobertura, volumetria, saliências e reentrâncias, detalhes decorativos, materiais, cores, escadas.
- As edificações deverão se harmonizar com o conjunto urbano, com seu entorno imediato e com os pontos relevantes à paisagem urbana;



DAS COBERTURAS: As coberturas deverão ser de telhados cerâmicos com inclinação máxima de 45% (quarenta e cinco por cento);

DOS MUROS: Os muros deverão ter altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), sendo permitidos elementos vazados de até o máximo de 30% (trinta por cento) de sua superfície;

DOS AVANÇOS: não será admitida a construção de marquises ou de quaisquer elementos construtivos que avancem além do alinhamento predial, exceção feita para toldos, sendo que estes não poderão seccionar os vãos;

DOS TOLDOS: os toldos poderão ser fixos, se estendendo até a distância máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) a partir do alinhamento predial, devendo permitir uma altura livre de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), e, para o caso de passeios estreitos, a extensão dos toldos será limitada pela distância livre de 50cm (cinquenta centímetros) do meio-fio, devendo permitir uma altura livre de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros).

VII - os vãos deverão harmonizar-se com o conjunto, levando em conta o ritmo e as proporções das edificações existentes nas adjacências;

DAS TÉCNICAS CONSTRUTIVAS: não será permitida a utilização de técnicas construtivas que coloquem em risco a integridade física das edificações do entorno;

3- SETOR DE PROTEÇÃO - SP

Os parâmetros de uso e ocupação para esta área encontram-se detalhados nos Anexos I e II; – [Ver Tabela](#)