

1970



SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

**Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico,
Artístico e Turístico do Estado - CONDEPHAAT**

CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO, AR-
TÍSTICO E TURÍSTICO

PROCEDÊNCIA: CAPITAL

DATA: 27/2/1970

REPARTIÇÃO:

N.º DE ORDEM DO PAPEL: 01309/70

ASSUNTO: Presidenta - Solicita o Tombamento do "Núcleo Central Urbano"
do Município de BANANAL

Recapeado no Condepheet em 11/07/88(SG) e 2/05/90(MSS)
Recapeado no Condepheet em 07/1/1993.(am)

05

291
[Handwritten signature]



ESTADO DE SÃO PAULO

RESOLUÇÃO SC Nº 03 DE 15 DE fevereiro DE 1991

FERNANDO GOMES DE MORAIS, SECRETÁRIO DA CULTURA, no uso de suas atribuições legais e nos termos do artigo 1º do Decreto-Lei 149, de 15 de agosto de 1969 e do Decreto nº 13.426, de 16 de março de 1979, e

Considerando a importância histórica de Bananal, um dos maiores significativos centros urbanos da região paulista do Vale do Paraíba, desenvolvida com a introdução do café no Estado de São Paulo;

Considerando que a implantação do traçado urbano do Centro Histórico de Bananal é perfeitamente integrado ao sítio geográfico e constitui um testemunho dos primórdios da sua formação urbana, à beira do antigo Caminho da Piedade;

Considerando que sobressaem no conjunto urbano de Bananal edificações de grande porte e luxo construídas na segunda metade do século XIX, por uma elite de cafeicultores, espelhando os valores da época, representados pelo neo-clássico;

Considerando que a influência do neo-clássico se soma a alguns elementos do conjunto urbano formado, em geral, de edificações com forte influência das casas de fazenda de café e da arquitetura colonial mineira, através de sistemas construtivos tradicionais, oriundos principalmente de Minas e São Paulo;

2
292
[assinatura]



ESTADO DE SÃO PAULO

Considerando a íntima relação entre o Centro Histórico e sua ambiência natural, cuja configuração até hoje se encontra preservada;

Considerando que não há oposição entre o atual desen -
volvimento da cidade e a conservação de seu patrimônio, testemunho
inestimável da história do Estado de São Paulo,

RESOLVE

Artigo 1º - Ficam tombados os elementos constitutivos da estrutura urbana contida no perímetro interno do polígono do Centro Histórico de Bananal assim definido:

Uma faixa, de largura de 30 m (trinta metros) ou da profundidade dos lotes existentes até o contato com áreas de várzeas do rio Bananal ou das encostas adjacentes, acompanhando o traçado definido pelas seguintes vias: Rua Washington Luiz, Rua Manoel de Aguiar até Rua 23 de Maio, Trav. Benedito V. Costa, Rua Min. Oscar José de Almeida, Rua Com. Ferreirinha, Av. Bom Jesus, Avenida Rubem de Melo, Rua Barão de Joatinga, Rua Cel. João Ramos Nogueira Fragoso até o fim.

Fica incluída a faixa de lotes compreendida entre a Av. João B. Camargo e o Córrego Lavapês.

A arborização pública de grande porte existente no Centro Histórico é de interesse à preservação, e sua remoção dependerá de consulta a este CONDEPHAAT. Estão localizadas:

- Praça Pedro Ramos
- Praça Rubião Júnior
- Praça D. Domiciana
- Largo fronteiro à Praça Domiciana
- Largo no início da Rua Washington Luiz

Qualquer intervenção no chafariz existente na Praça Pedro Ramos dependerá de consulta em específico a este CONDEPHAAT.



ESTADO DE SÃO PAULO

Artigo 2º - Fica tombado o conjunto das edificações abaixo relacionadas:

- Rua Washington Luiz, números: 16,30,36,40,48,52,68,76,88,96,100.
- Rua Manoel de Aguiar, números: 10,15,17,51,75,82,90,94,102,106,122,139,142,151,155,156,161,177,197,207,262,266,274,280,286,292,299,307,313,312,318,322,324,338,339,341,350,352,366,373,378,381,382,385.
- Rua São José, números: 03 e 11
- Rua Ernani Graça, números: 02,17,28,40,124,134,136.
- Praça Pedro Ramos, números: 07,15,45,113, Igreja Matriz.
- Praça Rubião Júnior, números: 27, Igreja Rosário, 189, 203,305.
- Rua Vicente de Paula Almeida, números: 31,35,38,39,46,47.
- Rua Olegário Ramos, números: 33,51,61.
- Travessa Luiz Valente, números: 163,169,169-A.
- Travessa Carlindo dos Santos Nogueira, números: 33,41,53.
- Rua Ministro Oscar José de Almeida, números: 15,21,29,50,52, s/nº (vizinho ao nº 52), 90.
- Rua Com. Ferreirinha, números: 10,28,32,44,53.
- Rua José Rangel de Almeida, números: 40,50.
- Avenida Bom Jesus, números: 10,15,31,93,218,226,230.
- Praça D. Domiciana: antiga Estação Ferroviária de Bananal.

Artigo 3º - Para os efeitos deste tombamento ficam estabelecidos 03 (três) graus diferenciados de proteção para os imóveis acima discriminados de acordo com os seguintes teores e aplicabilidades:

294
[Handwritten signature]



ESTADO DE SÃO PAULO

a). Grau de Proteção 1 (GP1) - aplicável às edificações de alto interesse histórico, arquitetônico e ambiental, determinando que:

1. a preservação das edificações seja integral.
2. a utilização das edificações se faça com atividades compatíveis
3. sejam aplicados métodos próprios e compatíveis em sua conservação e restauração, com a orientação do CONDEPHAAT.

b). Grau de Proteção 2 (GP2) - aplicável às edificações nas quais se destacam, principalmente, os valores ambientais, determinando que:

1. a preservação das edificações se aterá à conservação das fachadas, componentes arquitetônicos externos e cobertura.
2. as edificações poderão sofrer alterações internas desde que respeitado o disposto no item anterior.

c). Grau de Proteção 3 (GP3) - aplicável às edificações cuja volumetria constitua parte integrante dos conjuntos urbanos e cujos valores ambientais sejam de interesse à preservação.

1. as edificações poderão sofrer alterações externas ou internas desde que respeitada a volumetria existente, referenciada na altura dos beirais, cumeeira, e inclinação da cobertura.

Artigo 4º - Ficam enquadrados no Grau de Proteção 1 (GP1) os imóveis abaixo discriminados:

- Rua Manoel de Aguiar, números: 10, 51, 139, 142, 156, 312, 318, 322.
- Rua Ernani Graça, número: 40
- Praça Pedro Ramos, números: 07, 15, 45, Igreja Matriz.
- Praça Rubião Júnior, número: 27, Igreja do Rosário.
- Travessa Luiz Valente, números: 163, 169, 169-A.

5
295
[Handwritten signature]



ESTADO DE SÃO PAULO

- Rua Comendador Ferreirinha, número: 53.
- Avenida Bom Jesus, número: 93.
- Praça D. Domiciana, antiga Estação Ferroviária de Bananal.

Artigo 5º - Ficam enquadrados no Grau de Proteção 3 (GP3) os imóveis abaixo discriminados:

- Rua Washington Luiz, números: 68,76.
- Rua Manoel de Aguiar, números: 155,286,292,350,352,381.
- Rua Ernani Graça, número: 136
- Rua Com. Ferreirinha, número: 32
- Rua Ministro Oscar José de Almeida, 50,52 e s/nº (vizinho ao nº 52).

Artigo 6º - Ficam os demais imóveis enquadrados no Grau de Proteção 2 (GP2).

Artigo 7º - Os imóveis referidos no artigo 2º, que sofram arruinamento não doloso ou culposo, não poderão ter, numa eventual construção nova, altura superior à anterior, ora existente.

Artigo 8º - Cabe ao proprietário, além dos deveres contidos retro, a obrigação de manter e conservar permanentemente o bem tombado, submetendo previamente ao CONDEPHAAT, com a apresentação do respectivo projeto, qualquer obra no mesmo, seja de mera reforma, acréscimo ou demolitória (artigo 134 do Decreto Estadual nº 13.426, de 16/3/79).

Artigo 9º - Para os efeitos do artigo 137 do Decreto nº 13.426 de 16 de março de 1979 (área envoltória) ficam estabelecidas as seguintes disposições:

1. Os imóveis não tombados contidos no perímetro definido no artigo 1º poderão ser demolidos, alterados ou reformados desde que atendidas as seguintes normas:

296
[Handwritten signature]



ESTADO DE SÃO PAULO

- a. a taxa de ocupação não deverá exceder a 70% (setenta por cento) da área do lote, com limite máximo de 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída. Na área compreendida pela Avenida Rubem de Melo, Avenida Bom Jesus e lotes fronteiros à Praça D. Domiciana (vizinhos ao nº 213), o limite máximo de área construída será de 1.000 m² (mil metros quadrados).
 - b. o gabarito máximo não poderá exceder a 02 (dois) pavimentos e a altura de 7,00 m (sete metros) contados a partir da cota média da testada do lote até o beiral; do beiral, até a cumeeira, a altura máxima deverá ser de 2,00 m (dois metros).
 - c. as edificações novas deverão ser construídas junto ao alinhamento fronteiro do lote; os muros construídos nos lotes vagos ou nos recuos laterais deverão ter altura mínima de 2,00 m (dois metros).
- obs.1: Os imóveis voltados para a rua Barão de Joatinga deverão ter recuo de frente de 5,00 m (cinco metros).
- obs.2: É facultativa a observância de recuo para as travessas: Rua Carlos Porto, Rua Leopoldo Carneiro, Vila Andrade, Rua Leon Gilson, Rua Salim A. Eliás.
- Obs.3: Os imóveis voltados para a Praça D. Domiciana, vizinhos ao nº 213, deverão ter recuo mínimo de 10,00 m (dez metros).
- d. as coberturas deverão ser de telha de barro.
 - e. não serão permitidos marquises ou saliências projetadas sobre o passeio, exceto os balcões e beirais com no máximo 50 cm (cinquenta centímetros).

297
[Handwritten signature]



ESTADO DE SÃO PAULO

f. as aberturas (portas e janelas) localizadas em fachada das voltadas para o logradouro deverão ter forma retangular, com espaçamento mínimo de 70 cm (setenta centímetros) e largura máxima de 2,00m (dois metros). No caso de garagens, essa largura poderá ter até 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Artigo 10 - Os anúncios, dísticos e letreiros publicitários se regem pelas seguintes normas, válidas para o Centro Histórico:

A - PLACA TRANSVERSAL À FACHADA

a). Quanto ao comprimento:

O comprimento da placa não deverá exceder $\frac{3}{4}$ (três quartos) da largura da calçada nos casos onde esta for igual ou inferior a 1,00m (hum metro). Para calçadas com largura superior a 1,00m (hum metro), o comprimento da placa não poderá exceder a 0,75 m.

b). Quanto à altura:

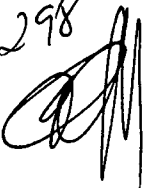
A altura da placa não poderá exceder $\frac{2}{3}$ (dois terços) do seu comprimento:

c). Quanto à colocação:

A linha superior da placa ou linha tangente da mesma, deverá coincidir com a linha superior das folhas de portas e janelas. A linha tangente da mesma não deverá estar abaixo de 2,20 m, (dois metros e vinte centímetros), contados a partir da cota de piso da calçada.

Obs:- Dentro da área obtida através das normas acima estabelecidas, o formato da placa ficará a critério do interessado:

Não será permitido o uso de mais de uma placa ou a combinação entre placa e pintura.

298




ESTADO DE SÃO PAULO

B - PLACA LONGITUDINAL À FACHADA

a). Quanto ao comprimento:

O comprimento da placa, não deverá exceder $3/5$ (três quintos) do vão compreendido entre duas envasaduras.

b). Quanto à altura:

A altura da placa não deverá exceder $2/3$ (dois terços) do comprimento da mesma.

Obs:- Dentro da área obtida através das normas acima estabelecidas, o formato da placa ficará a critério do interessado. Não será permitido o uso de mais de uma placa ou combinação entre placas e pintura.

C - PINTURA SOBRE A FACHADA

A pintura de propaganda ou identificação de uso do edifício não deverá ultrapassar a área limitada horizontalmente pelas envasaduras externas, e verticalmente a $1/3$ (hum terço) do espaço compreendido entre o limite superior da bandeira ou verga e a linha de respaldo da parede (para edifícios de um pavimento) ou a linha de piso do segundo pavimento (para edifícios com mais de um pavimento). A faixa de ocupação correspondente a $1/3$ (hum terço) deverá ser a central.

A área estabelecida pelos itens A e B, poderá ser ocupada, desde que não tenha sido utilizada também a área descrita no item C.

A área definida pelas restrições do item C só deverá ser ocupada por letras ou desenhos, ficando vetada a pintura integral da área permitida.

O pano de fundo para aplicação das letras, será a própria pintura da fachada.

A forma, a porcentagem a utilizar da faixa de ocupação permitida, o tipo de letra bem como as cores a serem utilizadas nas pinturas sobre paredes ficarão a critério do interessado.



ESTADO DE SÃO PAULO

Artigo 11, - Fica tombada a paisagem, a área em torno do Centro Histórico definida pelo polígono descrito a seguir:

Tem início no Ponto 1 (P1), no topo de 712 m de altitude, à direita do morro de propriedade da SABESP, pela carta de referência, propriedade da Fazenda Laranjeira. Deste ponto segue por uma linha reta de 1.320 metro direção SE, cruzando a várzea do Rio Bananal e próprio, até encontrar na vertente o topo de 528 m (P2). A partir do P2, segue pelo divisor secundário direção SE até atingir o topo de 550 m (P3). Segue direção S, pelo divisor principal até o topo de 568 m (P4). Continua seguindo pelo divisor principal, primeiro direção S, depois seguindo a direção do divisor passando pelos topos de 551 m, 601 m, 592 m até atingir o topo de 601 m (P5). Deste ponto segue direção NW pelo divisor secundário passando pelo topo de 561 m até atingir o topo de 562 m (P6). A partir de P6 segue linha reta de 750 m, W até atingir o topo de 512 m, (P7). Desse ponto segue uma linha de 180 m, direção SW, até atingir o topo de 532 m (P8). Do P8 segue linha retao de 580 m, direção W, cruzando várzea do Rio Bananal e próprio, até atingir o topo de 568 m (P9). Deste ponto segue pelo divisor secundário até atingir o topo de 598 m (P10). A partir deste ponto, segue direção N, passando pelos topos de 538, 573 m, seguindo o divisor principal até atingir o topo de 582 (P11). Deste ponto segue direção E passando pelo topo de 572 m, até atingir o topo de 581 m (P12). A partir do P12, continua seguindo pelo divisor principal, direção N, passando pelos topos de 531 m, 628 m, até atingir a ponta do patamar de 630 m (P13). Deste ponto deflete em direção E até atingir o topo de 658 m (P14). Desse ponto segue direção N, depois acompanhando o divisor principal até atingir o topo de 564 m (P15). Do P15 segue primeiro direção N depois acompanhando o divisor principal até encontrar o topo do morro de 712 m (P1), final e início desta descritiva. (Ver mapa 1, em anexo).

300
[Handwritten signature]



ESTADO DE SÃO PAULO

Para os efeitos deste tombamento fica estabelecido um zoneamento de ocupação do solo dividido em 05 (cinco) zonas, além do Centro Histórico, quais sejam:

1. Zona Histórica Central - ZHC
 2. Zona Residencial 1 - ZR1
 3. Zona Residencial 2 - ZR2
 4. Zona de Proteção das Encostas 1 - ZPE1
 5. Zona de Proteção das Encostas 2 - ZPE2
 6. Zona de Proteção das Encostas 3 - ZPE3
 7. Zona de Proteção da Várzea e Ribeirinha - ZPVR
- (ver mapa 2, em anexo)

A Zona Histórica Central (ZHC) e a Zona Residencial 1 (ZR1), compõem o Centro Histórico cuja regulamentação consta do artigo IX. A divisão entre estas Zonas se encontra nos lotes fronteiros à Praça D. Domiciana, no lado vizinho aos nºs. 213.

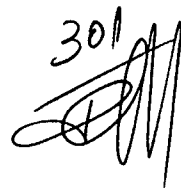
Os imóveis situados nas demais zonas podem ser parcelados, demolidos, alterados ou reformados atendidas as seguintes normas específicas para cada zona:

ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR2

- a). a taxa de ocupação não poderá exceder 70% (setenta por cento) da área do terreno.
- b). o gabarito máximo não poderá exceder a 03 (três) pavimentos, à altura de 10,00 m (dez metros), contados a partir da cota média da testada do lote até o beiral; do beiral até a cumeeira a altura máxima deverá ser de 3,00 m (três metros).
- c). as edificações novas deverão ser construídas com recuo de frente de 5,00 m (cinco metros).

ZONA DE PRESERVAÇÃO DE ENCOSTAS 1 - ZPE1

- a). a taxa de ocupação não poderá exceder a 20% (vinte por cento) da área do lote, com limite máximo de 500 m² (quinhentos metros quadrados).

301


ESTADO DE SÃO PAULO

- b). o gabarito máximo não poderá exceder a 02 (dois) pavimentos à altura de 7,00 m (sete metros) contados a partir da cota média da testada do lote até o beiral; do beiral até a cumeeira a altura máxima deverá ser de 3,00 m (três metros).
- c). fica proibida a ocupação de áreas com declividades superiores a 45% (quarenta e cinco por cento).
- d). a ocupação de áreas com declividades entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento) só deverá ser permitida quando o projeto for acompanhado de detalhamento e laudo geotécnico.
- e). fica proibida a remoção de vegetação de médio e grande porte existente, com altura mínima de 3,00m (três metros).

ZONA DE PRESERVAÇÃO DE ENCOSTAS 2 - ZPE2

- a). as construções existentes não poderão sofrer acréscimos superiores a 10% (dez por cento) da respectiva taxa de ocupação.
- b). a taxa de ocupação não poderá exceder a 20% (vinte por cento) da área do lote, com limite máximo de 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída e lote mínimo de 1000 m² (mil metros quadrados).
- c). o gabarito máximo não poderá exceder a 02 (dois) pavimentos à altura de 7,00 m (sete metros) contados a partir da cota média da testada do lote até o beiral; do beiral até a cumeeira a altura máxima deverá ser de 3,00 (três metros). As coberturas deverão ser em telha de barro
- d). fica proibida a ocupação de áreas com declividades superiores a 45% (quarenta e cinco por cento).



ESTADO DE SÃO PAULO

- e). a ocupação de áreas com declividades entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento) só deverá ser permitida quando o projeto for acompanhado de detalhamento e laudo geotécnico.
- f). não será permitido o alargamento das vias existentes, para acesso de veículos, ou abertura de novas vias para esta finalidade.
- g). fica proibido a remoção de vegetação de médio e grande porte existente, com altura mínima de 3,00m (três metros).

ZONA DE PRESERVAÇÃO DE ENCOSTAS 3 - ZPE3

- a). não será permitido nenhum tipo de ocupação urbana.
- b). não será permitido o alargamento das vias existentes, para acesso de veículos, ou abertura de novas vias para esta finalidade.
- c). fica proibida a remoção da vegetação existente.

ZONA DE PROTEÇÃO DA VÁRZEA E RIBEIRINHA - ZPVR

Compreende:

- 1). a margem esquerda do Rio Bananal até a cota 450 m (quatrocentos e cinquenta metros) de altura.
- 2). uma faixa de 50 m (cinquenta metros) para a margem direita do Rio Bananal.
- 3). uma faixa de 30 m (trinta metros), para cada uma das margens do Ribeirão Lavapés.

Os imóveis localizados nesta Zona, podem ser demolidos, alterados ou reformados atendidas as seguintes normas:

- a). a taxa de ocupação não poderá exceder a 20% (vinte por cento) da área do lote, ou 40% (quarenta por cento) da área do lote desde que a área livre seja densamente arborizada.

303




ESTADO DE SÃO PAULO

- b). a taxa de impermeabilidade das áreas livres não de verá exceder 20% (vinte por cento) da área do lote.
- c). o limite máximo de área construída é de 11.000 m² (mil metros quadrados).
- d). o gabarito máximo não poderá exceder a 02 (dois) pavimentos à altura de 8,00 m (oito metros) contados a partir da cota média da testada do lote até o beiral; do beiral até a cumeeira a altura máxima de verá ser de 3,00 m (três metros).
- e). as coberturas deverão ser de telhas de barro.
- f). não será permitido o desmatamento das faixas de 30 m (trinta metros) às margens do Ribeirão Lavapês , e 50 m (cinquenta metros) às margens do Rio Bananal, cuja vegetação é protegida pela Lei nº 7.511 (07 de julho de 1986) artigo 2º, do Código Florestal.
- g). não será permitida a remoção de vegetação de médio e grande porte, com altura mínima de 3,00 m (três metros) existente na várzea do Rio Bananal.
- h). a ocupação urbana das áreas inundáveis é proibida por Lei Federal (Lei Lehman nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979), ficando o parcelamento do solo para fins urbanos, nesta zona, sujeito à autorização de órgão competente, da CETESB.

Obs:- A sede da Fazenda Laranjeiras, localizada nesta zona, fica sujeita a normas estabelecidas para edificações do Centro Histórico classificadas como GP-2 (Grau de Proteção 2).

Artigo 12 - Atendidas as disposições definidas nos artigos 9º e 10º, ficam dispensadas as consultas prévias ao CONDEPHAAT, desde que verificada a sua observância pelos Órgãos Municipais ou Estaduais competentes encarregados da aprovação e fiscalização de projetos e obras.

304
[Handwritten signature]



ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo Único:- O CONDEPHAAT, contudo, poderá intervir em qualquer projeto, sempre que necessário à salvaguarda de seus interesses, a seu exclusivo critério.

Artigo 13. - Ficam dispensados de consulta prévia os casos de alienação onerosa dos imóveis atingidos pelo presente tombamento, renunciando o CONDEPHAAT ao exercício de direito de preferência estabelecido nos termos do parágrafo 1º, do artigo 134, do Decreto nº 13.426, de 16 de março de 1979.

Artigo 14. - Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado-CONDEPHAAT, autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente o referido bem, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 15. - A presente Resolução começa a vigorar na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

SECRETARIA DA CULTURA, aos 15 de fevereiro de 1991

FERNANDO GOMES DE MORAIS
SECRETÁRIO DA CULTURA