

# Vila do IAPI - Patrimônio Cultural da Cidade

## Diretrizes de Intervenção para Edificações

Item	Diretriz	Tipologia
<b>1.</b>	<b>Reformas e Ampliações</b>	
1.1.	Cosntruções Originais	
1.1.1.	Não será permitida a demolição da edificação original para construção de uma nova edificação ou para qualquer outro fim.	
1.1.2.	Não será permitido o acréscimo de pavimentos na edificação original.	
1.2.	Novas Construções	
1.2.1.	Os aumentos de área poderão ser resolvidos na forma de ampliações, edículas ou coberturas, nos recuos laterais e de fundos. Devendo ser observadas as diretrizes referentes aos recuos e fundos de lotes.	
1.2.2.	Não será permitida a edificação de um segundo pavimento nas novas construções.	
1.2.3.	Os aumentos de área, nos recuos laterais e de fundos, não deverão superar 50 % (cinquenta por cento) da área do lote da edificação existente, bem como superar em altura a edificação original.	
1.2.4.	Não serão permitidas construções em madeira.	
<b>2.</b>	<b>Pátios, Recuos e Fundos dos Lotes</b>	
2.1.	Pátios	
2.1.1.	Nas edificações implantadas em quadras com pátio central, as ampliações deverão ser dispostas de forma a manter área livre comum em seu interior. Sendo que a aprovação destes projetos esta vinculada à análise da estrutura fundiária ou implantação da quadra em questão.	MULTIFAMILIARES
2.2.	Recuo de Jardim	
2.2.1.	Recuos de jardim deverão permanecer livres de construções.	
2.2.2.	Nas esquinas, os recuos de jardim deverão permanecer livre de construções em ambas as testadas.	
2.2.3.	O veículo poderá permanecer no recuo de jardim, quando não houver possibilidade de construir garagem no recuo lateral ou de fundos.	
2.2.4.	É permitido pavimentar até 25% (vinte cinco por cento) da área do recuo de jardim.	
2.3.	Recuo Lateral	
2.3.1.	Poderá haver construção no recuo lateral, desde que afastada do alinhamento da fachada principal em 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).	
2.3.2.	Vizinhos poderão somar recuos laterias, obtendo, desta forma, o espaço comum necessário para garagem ou acesso da mesma.	
2.3.3.	É permitido o fechamento do recuo lateral com gradís ou portões para veículos, desde que afastados do alinhamento das edificações em 50 cm (cinquenta centímetros).	
	Fundos dos Lote	
2.4.1.	Nos fundos, novas construções deverão manter afastamento mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) da edificação original.	
2.4.2.	Novas construções deverão ter suas paredes de fundos e laterias coincidentes com as divisas.	
<b>3.</b>	<b>Revestimentos e Pintura</b>	
3.1.	Revestimentos	
3.1.1.	No caso de recuperação de revestimentos, deverá ser utilizado material compatível com o original, visando aderência e uniformidade entre os mesmos.	
3.1.2.	Não deverão ser executados novos tipos de revestimentos diferentes dos originais.	

# Vila do IAPI - Patrimônio Cultural da Cidade

## Diretrizes de Intervenção para Edificações

3.2.	Pintura	
3.2.1.	Será permitida a alteração de cores, desde que mantidos os contrastes de claro-escuro entre fachada e esquadria.	
3.2.2.	Não será permitida a pintura de todo e qualquer elemento originai em pedra ou tijoletas.	
3.2.3.	A pintura das esquadrias (portas, janelas e venezianas) deverá obedecer a um padrão cromático adotado por prédio ou condomínio. No caso de substituições, as mesmas deverão ser pintadas como as demais.	
3.2.4.	Recomenda-se que as grades sejam pintadas com cores escuras (ex.: preto, marron, cinza chumbo, verde-escuro). Sendo vedado o uso de cores fluorescentes.	
4.	Vãos e Esquadrias	
4.1.	Vãos	
4.1.1.	Não será permitida alteração da forma original dos vãos.	
4.1.2.	Não será permitida a abertura de novos vãos de janela na fachada principal.	
4.1.3.	É permitido o aumento do vão da janela, desde que seja isolado e não composto com o vão da porta, não superando 25% o vão original, mantendo os alinhamentos e a forma do vão. Sendo que o disposto neste item só poderá ser aplicado em elevações laterais e de fundos.	UNIFAMILIARES
4.1.4.	Será permitida a abertura de novos vãos de portas e janelas nas elevações laterais e de fundos.	UNIFAMILIARES
4.1.5.	Poderá ser permitida, em casos especiais, mediante análise, a abertura de vão para porta ou de vitrine, nos prédios onde está prevista a renovação de uso e instalação de serviço ou comércio inócuo (GA03).	UNIFAMILIARES
4.1.6.	Não será permitido o fechamento das varandas com alvenaria, nem a sua descaracterização.	
4.1.7.	Não será permitido o fechamento de áreas de serviço com alvenaria.	
4.2.	Esquadrias	
4.2.1.	O sistema de vedação das caixas das escadas, na fachada principal, deve ser conservado, sendo que em caso de deterioração, vidros e caixilhos devem ser trocados por peças idênticas ao original, conforme cadastro, mantendo-se material e desenho originais.	MULTIFAMILIARES
4.2.2.	As portas externas deverão ser preservadas. Caso a substituição seja necessária, deverão ser mantidos material e desenho originais.	
4.2.3.	As venezianas, em madeira, das janelas deverão ser preservadas em todas as elevações. No caso de substituições por deterioração, deverão ser mantidos desenho, funcionamento e material originais. Sendo assim vedado o uso de venezianas metálicas e persianas.	
4.2.4.	A preservação dos caixilhos originais é sempre recomendada, sobretudo na fachada principal. Sendo necessária a substituição, esta deverá orientar-se pelo disposto abaixo: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantendo material e sistema originais, conforme cadastro.</li> <li>- Mantendo o sistema de guilhotina, podendo ser utilizado pano de vidro (sem modulação), liso e transparente. Os caixilhos poderão ser em madeira, alumínio ou PVC pintados, possuindo as mesmas dimensões dos originais.</li> <li>- Utilizando sistema de folhas de correr com pano de vidro (sem modulação), liso e transparente. Os caixilhos poderão ser em madeira, alumínio ou PVC pintados.</li> <li>- Utilizando sistema pivotante com pano de vidro (sem modulação), liso e transparente. Os caixilhos poderão ser em madeira, alumínio ou PVC pintados.</li> </ul> <p>Obs. Só poderá ser instalado um único tipo de novo caixilho, podendo, em uma mesma edificação, o novo coexistir com o original.                      No caso de prédios multifamiliares, os condomínios deverão estabelecer em convenção qual novo tipo poderá ser utilizado.</p>	

# Vila do IAPI - Patrimônio Cultural da Cidade

## Diretrizes de Intervenção para Edificações

4.2.5.	As varandas poderão ser fechadas com vidros lisos, transparentes, sem caixilhos.	MULTIFAMILIARES
4.2.6.	As áreas de serviços poderão ser fechadas com vidros lisos, transparentes, sem caixilho. Ou com folhas de correr, sem bandeira, com caixilhos em madeira, alumínio ou PVC pintados.	
4.2.7.	As janelas basculas de banheiro poderão ser substituídas por janelas maxim-ar com vidro liso, transparente e com caixilhos em madeira, alumínio ou PVC pintados. Ou poderão ser substituídas por novas basculas em ferro, alumínio ou PVC pintados, conforme padrão original.	
5.	<b>Proteções de Vãos e de Lotes</b>	
5.1.	<b>Proteções de Vãos</b>	
5.1.1.	As novas grades de janelas deverão ser instaladas entre vidro e veneziana e deverão seguir um mesmo padrão para cada prédio (desenho, material e cor).	
5.1.2.	Poderão ser utilizadas grades externas ao vão de janelas desde que padronizadas (desenho, material e cor).	UNIFAMILIARES
5.1.3.	Para proteção de portas externas é recomendada a instalação de pantográficas ou grades internas ao vão.	
5.1.4.	Recomenda-se que as varandas do pavimento térreo não sejam gradeadas, sendo proibido o uso de gradeamento externo ao vão.	
5.1.5.	Não será permitido o gradeamento de varandas do pavimento superior, recomendando-se que, neste caso, sejam instaladas grades ou pantográficas internas aos vãos de acesso (portas e janelas).	MULTIFAMILIARES
5.1.6.	As áreas de serviço poderão ser gradeadas, respeitando padrão estabelecido pelo condomínio (desenho, material e cor).	MULTIFAMILIARES
5.1.7.	Grades existentes deverão ter a cor padronizada por prédio.	
5.2.	<b>Proteções de Lotes</b>	
5.2.1.	A proteção dos lotes (divisas) é permitida, desde que se preserve a permeabilidade visual.	
5.2.2.	Para as novas proteções de lotes (divisas) poderão ser utilizadas: grades, cercas e chapas metálicas perfuradas e expandidas.	
5.2.3.	As novas proteções deverão ser padronizadas por prédio, observando-se desenho, altura, material e cor.	
5.2.4.	Proteções existentes deverão ser padronizadas pela cor.	
5.2.5.	Não será permitida a instalação de moirões de alvenaria nos recuos de jardim.	
5.2.6.	Não será permitido o uso de chapas de vidro para vedação dos recuos de jardim.	
5.2.7.	Não será permitida a subdivisão do recuo de jardim com grades, cercas e muros. A proteção deverá ser feita apenas nas divisas (limites), permanecendo assim sua área integrada e comum a todos condôminos.	MULTIFAMILIARES
5.2.8.	Muros dos recuos de jardim do projeto original deverão ser preservados, conservando suas características e materiais.	
5.2.9.	Em caso de construção de muro, a altura máxima permitida será de 60 cm (sessenta centímetros), sendo as grades, quando existirem, colocadas acima dos mesmos, totalizando 2 m (dois metros) de altura;	
5.2.10.	Na ocorrência de muros de contenção, a grade será colocada acima dos mesmos, totalizando 2 m (dois metros) de altura;	
5.2.11.	Novos muros deverão ser padronizados, em cada prédio, pela altura, material e cor.	
5.2.12.	É permitido o fechamento com gradís ou portões para veículos	
	Os portões de garagem, no recuo de jardim, deverão possuir mesmo desenho das grades.	
5.2.12.	É permitido o uso de contenções físicas (barreiras de segurança) como cercas eletrificadas em todas as divisas.	

# Vila do IAPI - Patrimônio Cultural da Cidade

## Diretrizes de Intervenção para Edificações

<b>6.</b>	<b>Coberturas, Toldos e Abrigos</b>	
<b>6.1.</b>	<b>Coberturas</b>	
6.1.1.	A volumetria original das coberturas deverá ser mantida, sendo proibido o aumento do ponto de cumeeira.	
6.1.2.	O revestimento original das coberturas deverá ser preservado, utilizando-se, no caso de substituições, sempre telhas cerâmicas do tipo francesa.	
6.1.3.	Não será permitida substituição do beiral por platibanda e vice-versa.	
6.1.4.	Não será permitida alteração na forma e desenho dos beirais e platibandas originais.	
6.1.5.	Será permitida a ocupação do sótão através de mansarda, água-furtada e clara-bóia. Sendo que estes elementos não deverão superar em 25% a área das águas do telhado em sua totalidade ou em separado para cada economia. Estes novos elementos deverão observar os alinhamentos verticais das fachadas, repetindo sua composição.	
6.1.6.	As mansardas deverão ter cobertura em telha cerâmica do tipo francesa.	
6.1.7.	As águas-furtadas não deverão ultrapassar a linha da cumeeira, sendo admitidas, para as mesmas, coberturas tanto em telha cerâmica (do tipo francesa) como chapa lisa ou telha trapezoidal, ambas em alumínio pintado.	
6.7.8.	Para clara-bóias será admitido tanto o uso de vidro como de material translúcido.	
6.7.9.	Elementos originais como chaminés deverão ser preservados.	
6.7.10.	Não será permitido o uso de qualquer elemento impermeabilizante em alumínio sobre as telhas de qualquer cobertura.	
6.7.11.	As antenas de televisão deverão ser colocadas na parte posterior da cobertura.	
6.7.12.	As pérgolas originais, existentes nos jardins, deverão ser preservadas.	
<b>6.2.</b>	<b>Toldos e Abrigos</b>	
6.2.1.	Será permitida a instalação de toldos fixos sobre as portas principais, desde que respeitados os alinhamentos das mesmas.	
6.2.2.	Nos casos onde existem três portas contíguas, o toldo deverá ser instalado sobre o conjunto ou apenas sobre a porta central.	
6.2.3.	Será permitida a instalação de toldos retráteis em varandas e áreas de serviço.	
6.2.4.	É vedado o uso de toldos em quaisquer janelas.	
6.2.5.	Não será permitido o uso de abrigos com telhas cerâmicas ou de qualquer tipo sobre as portas principais.	
6.2.4.	Nas edificações onde for permitido atividades do tipo GA01 ou GA03, poderão ser instalados toldos retráteis ou articulados sobre vãos de portas e vitrines.	UNIFAMILIARES
6.2.5.	Os toldos deverão respeitar padrão (desenho e cor) para cada edificação.	
<b>7.</b>	<b>Ar Condicionado</b>	
<b>7.1.</b>	<b>Sistema Convencional</b>	
7.1.1.	A instalação de aparelhos convencionais, na fachada principal, não é recomendada, porém, na impossibilidade de outra solução, poderá ser permitida, desde que seja, previamente, aprovado projeto, por condomínio, com a padronização dos mesmos.	MULTIFAMILIARES
7.1.2.	A instalação do aparelho deverá ser feita sob o peitoril das janelas e no eixo central das mesmas.	
7.1.3.	Na elevação dos fundos, o aparelho poderá ser instalado entre as aberturas, desde que respeitando o alinhamento superior dos vãos.	
7.1.4.	Na elevação lateral, o aparelho poderá ser instalado entre as aberturas, desde que respeitando o alinhamento superior dos vãos.	UNIFAMILIARES
7.1.5.	Na ocorrência de varanda com peitoril, a unidade externa poderá ser instalada sob o peitoril da respectiva janela e no eixo central da mesma.	

## Vila do IAPI - Patrimônio Cultural da Cidade

### Diretrizes de Intervenção para Edificações

7.1.6.	A drenagem do aparelho deverá ser feita corretamente, afastando a água dos paramentos do prédio, evitando acúmulos e infiltrações.	
7.2.	Split	
7.2.1.	Recomenda-se que as unidades externas dos aparelhos sejam instaladas em local próprio para este fim, a localizar-se no pátio dos fundos ou em áreas condominiais a serem estabelecidas pelo condomínio. Sendo proibida a instalação junto à fachada principal.	
7.2.2.	Sendo necessário, a unidade externa poderá ser instalada junto à elevação dos fundos, sempre sob o peitoril das janelas e no eixo central central das mesmas.	MULTIFAMILIARES
7.2.3.	Sendo necessário, a unidade externa poderá ser instalada junto às elevações lateral ou de fundos, sempre sob o peitoril das janelas e no eixo central das mesmas.	UNIFAMILIARES
7.2.4.	Na ocorrência de varanda com peitoril, a unidade externa poderá ser instalada sob o peitoril da respectiva janela e no eixo central da mesma.	
7.2.5.	Todas as tubulações dos aparelhos deverão ser embutidos na parede e nunca externos ao edifício.	
8.	Reservatórios	
8.1.	Poderá ser instalado reservatório no interior das coberturas, desde que haja capacidade ou reforço estrutural.	
8.2.	Não é permitida a instalação de reservatório (aparente), junto a fachada principal.	

Obs. Quando a coluna "tipologia" estiver em branco, a diretriz deve ser adotada tanto para habitações unifamiliares quanto multifamiliares.







