

MINUTA DE RESOLUÇÃO DE TOMBAMENTO DO LOTEAMENTO DO JARDIM DAS BANDEIRAS

O *(nome)*, Secretário da Cultura, no uso de suas atribuições legais e nos termos do artigo *xxx*,

Considerando-se as extraordinárias características urbanísticas, ambientais e paisagísticas do loteamento do JARDIM DAS BANDEIRAS, cuja área de 246.897 m² (duzentos e quarenta e seis mil, oitocentos e noventa e sete metros quadrados) é resultante do antigo Sítio do Araçá;

Considerando-se também a excelência do loteamento, do traçado viário e do arruamento projetados que caracterizam o JARDIM DAS BANDEIRAS, resultado da significativa taxa de densidade arbórea e alta porcentagem de solos permeáveis, capazes de garantir climas urbanos mais amenos para a Cidade como um todo;

Considerando-se que o tombamento recai sobre a área que encerra o perímetro do loteamento original do JARDIM DAS BANDEIRAS e pauta-se pela necessidade de racionalização do uso e ocupação do solo urbano, para fins de manutenção da qualidade de vida local e efetivamente contribuir qualitativamente para a Cidade de São Paulo;

Considerando-se a importância afetiva transmitida pelos primeiros moradores aos seus descendentes, muitos dos quais continuam no Bairro, sentimento este que permanece vivo e se estende para os novos moradores e usuários do JARDIM DAS BANDEIRAS;

Considerando-se que a afetividade pelo JARDIM DAS BANDEIRAS e o senso de pertencimento são devidos, em especial, à existência de espaço de convivência urbano representado por suas Praças - e que muito contribui para a manutenção da identidade local e propicia o pleno desenvolvimento humano como fator fundamental para a formação de uma sociedade saudável;

RESOLVE:

Artigo 1º - Ficam tombados na área do loteamento do JARDIM DAS BANDEIRAS, com regras de preservação estabelecidas por esta Resolução, os seguintes elementos abaixo relacionados, constitutivos da paisagem urbana e do ambiente a ser preservado:

I. O atual traçado urbano representado por seus logradouros, contidos entre os alinhamentos dos lotes particulares, integrantes dos traçados originais do respectivo loteamento;

II. as atuais linhas demarcatórias dos lotes, pois são também históricas essas divisões, sendo baixo o adensamento populacional delas decorrente, tão importantes quanto o traçado urbano;

III. a atual conformação do relevo;

IV. a volumetria do conjunto das edificações existentes, garantidora de insolação, ventilação, permeabilidade do solo e privacidade;

V. a manutenção do padrão volumétrico das edificações tal como determinam as restrições contratuais urbanísticas, aprovadas pela Municipalidade, arquivadas em registro de imóveis e reconhecidas pelas leis municipais de Zoneamento até hoje editadas;

VI. o padrão rarefeito de ocupação estabelecido pelo loteamento original, do qual decorre a existência de grande porcentagem de área verde e solo permeável, bem como a baixa taxa de densidade de ocupação, garantindo-se assim a manutenção da relação entre os volumes construídos e as áreas livres em que se alternam cheios e vazios;

VII. a vegetação, especialmente a de porte arbóreo, os ajardinamentos públicos e particulares que definem e preservam a área permeável do perímetro e que passam a serem considerados bens aderentes;

VIII. o tombamento das Praças: Horácio Sabino, Jacques Bellanger, General Oliveira Álvares e Waldomiro Pregnolato, bem como suas dimensões, densidade arbórea, vegetação, permeabilidade do solo e calçadas verdes, podendo estas últimas vir a serem ampliadas em suas dimensões, após análise municipal e anuência do órgão de preservação.

Artigo 2º - A área objeto do tombamento contempla o traçado original do loteamento aprovado e executado e está contida a partir da intersecção dos eixos das vias e segmentos abaixo descritos e demonstrados na Planta anexa que integra esta Resolução:

“Começa na confluência da Rua Professor Nicolau de Moraes Barros com Rua Heitor Penteado, segue pela Rua Heitor Penteado, Rua Alves Guimarães, segmento 1-2 (entre os lotes 32 e 57 da Quadra 150 do Setor 011), segmento 2-3, segmento 3-4 (entre os lotes 38 e 61 da Quadra 150 do Setor 011); Rua Cristiano Viana, segmento 5-6 (entre os lotes 29 e 28 da Quadra 258 do Setor 081), segmento 6-7 (entre os lotes 21 e 25 da Quadra 258 do Setor 081); Rua Amália de Noronha, segmento 8-9, segmento 9-10 (entre os lotes 44 e 45 da Quadra 141 do Setor 081); Rua João Moura, segmento 11-12, Rua Frederico Barocci, segmento 13-14, Rua Francisco Farel, da Quadra 260 do Setor 081; Rua Abegoária, segmento 15-16 (entre os lotes 118 e 07 da Quadra 243 do Setor 081); Rua Gerard David, segmento 17-18, da Quadra 242 do Setor 081; Rua Simpatia, segmento 19-20 (entre o lote 34 da Quadra 252 do Setor 081 e o lote 01 da Quadra 139 do Setor 081); segmento 20-21 (viela sanitária), Rua João Moura, segmento 22-23 (entre os lotes 08 e 14 da Quadra 247 do Setor 081), segmento 23-24, segmento 24-25 (entre os lotes 11 e 13 da Quadra 247 do Setor 081); Rua Nicolau de Moraes Barros até o ponto inicial.”

Artigo 3º - Tendo em vista a importância da preservação da área tombada, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes gerais, consideradas indispensáveis à proteção do objeto do presente tombamento, exigíveis a todos os proprietários de imóveis da cadeia de alienação do loteamento e Bairro do JARDIM DAS BANDEIRAS, tais como:

I. todas as intervenções (demolições, construções, reformas, restaurações, obras de conservação) ou processos de

regularizações nos lotes pertencentes ao polígono preservado, exceto as reformas internas e os serviços de manutenção nas edificações, serão protegidos pelas normas da presente Resolução e objeto de prévia análise pelo Departamento Técnico do Patrimônio Histórico, observadas a legislação municipal, as restrições contratuais estabelecidas pela Companhia Loteadora ou a norma mais restritiva, garantidora da integridade urbanística e ambiental do loteamento;

II. no lote comprometido, não será construída mais de uma casa e respectivas dependências;

III. a casa e respectivas dependências destinar-se-ão, exclusivamente, à moradia de uma única família e empregados domésticos;

IV. a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos: - 6 (seis) metros do alinhamento da rua ou ruas, 2 (dois) metros de ambas as divisas laterais e 8 (oito) metros do limite dos fundos do terreno;

V. nos terrenos de esquina, o recuo secundário do alinhamento da rua poderá ser de, no mínimo, 2 (dois) metros com relação à rua de menor importância para o uso estritamente residencial unifamiliar e 4 (quatro) metros para os demais usos, permanecendo o recuo principal de 6 (seis) metros para a via de maior importância;

VI. cada edificação não poderá ter mais de dois andares - (térreo e superior), isto é, dois pavimentos, com altura

máxima total da edificação de 6 (seis) metros¹, incluídos aí mezaninos ou outras subdivisões;

VII. o pavimento térreo da construção principal não poderá ocupar área superior a um terço da área do lote e o das dependências externas (garagem, quartos de empregados, W.C., etc.) não poderá exceder de um décimo da área do lote, isto é, não ultrapassar a ocupação máxima de 43,33% (quarenta e três ponto trinta e três por cento) da área total do lote. O coeficiente de aproveitamento máximo do lote (somadas as áreas computáveis e não computáveis) não poderá exceder a 86,66% (oitenta e seis ponto sessenta e seis por cento) da área total do lote. As dependências ficarão recuadas quinze metros, no mínimo, do alinhamento da rua;

VIII. os lotes na área do presente tombamento deverão apresentar 30% (trinta por cento) da área do lote como área permeável, indicadas no projeto e em cálculo de áreas, não sendo computadas para essa área ajardinamento sobre lajes;

IX. os muros terão altura de: (a) até 3 (três) metros no máximo, acima do passeio, quando junto ao alinhamento; (b) 3 (três) metros no máximo, quando junto às demais divisas, medidos a partir do nível em que se situarem, excetuados os de arrimo que terão altura compatível com o desnível da terra;

X. em terrenos com forte aclive a garagem poderá ser construída no alinhamento da rua, desde que tenha a parte superior completada por terraços descobertos limitados por gradil, elemento vazado ou jardim, devendo sua área ser

¹ O gabarito de altura das edificações de, no máximo 6 (seis) metros, foi aprovado por unanimidade na 9ª Assembléia Geral Ordinária da Associação Amigos do Jardim das Bandeiras - AAJB, em 20 de maio de 2006.

considerada computável no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente máximo de aproveitamento do terreno, não devendo a sua altura exceder a 3 (três) metros em qualquer ponto considerando o perfil natural do terreno;

XI. será admitido remembramento de, no máximo, dois lotes contíguos dentro do loteamento e da mesma zona de uso, tomados como base a subdivisão de lotes do loteamento original, contanto que cada um dos novos lotes assim formados apresente os seguintes requisitos: - frente mínima de doze metros, profundidade mínima de vinte e cinco metros e área mínima de trezentos e cinquenta metros quadrados para os lotes situados nas avenidas e praças e frente mínima de doze metros, profundidade mínima de vinte e quatro metros e área mínima de quatrocentos metros quadrados para os lotes situados nas demais ruas do bairro;

XII. serão permitidos desdobros desde que as áreas dos lotes resultantes não seja inferior a 400 (quatrocentos) metros quadrados em qualquer localização do loteamento e tenham frente mínima de 12 (doze) metros, voltada para a via pública existente; sendo que as disposições da presente resolução se aplicarão aos lotes resultantes, obedecidos aos parâmetros de dimensões mínimas e máximas previstas no projeto de loteamento original, que serão objeto de deliberação prévia do CONDEPHAAT;

XIII. é vedada em todas as Quadras e lotes do loteamento original a construção de edificação para habitação coletiva, tais como: residências multifamiliares, conjuntos residenciais vilas ou similares;

XIV. todos os projetos deverão respeitar a arborização existente, sendo obrigatória apresentação gráfica de locação dos elementos arbóreos do lote com a respectiva discriminação de cada espécie (nome vulgar ou científico);

XV. em todos os projetos de construção ou reforma, deverá ser exigida pelo menos uma árvore no passeio fronteiro do imóvel, caso ainda não haja, objetivando-se a preservação ou a restauração da massa arbórea do Bairro;

XVI. em caráter excepcional, o órgão colegiado poderá admitir o transplante de árvores desde que justificado por memorial descritivo do serviço a ser executado, assinado por responsável técnico habilitado e com indicação do local a receber tal transplante;

XVII. a substituição dos elementos arbóreos, no final do ciclo vital ou por ataque de agentes fitopatogênicos, deverá ser feita resguardando-se a diversidade das espécies existentes;

XVIII. 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 guia rebaixada;

XIX. não serão permitidos quaisquer elementos arquitetônicos decorativos nos recuos obrigatórios das edificações. Para a instalação de mobiliário e para a execução de obras

complementares, deverá ser respeitada a legislação específica;

XX. os imóveis que tiveram seu uso estritamente residencial unifamiliar desvirtuado em virtude da lei municipal que alterou o uso dos imóveis anteriormente ao tombamento, respeitarão, para a instalação de anúncios, de mobiliário e para a execução de obras complementares, a legislação específica. É vedada a instalação de quaisquer anúncios nos imóveis cujo uso é estritamente residencial unifamiliar, salvo os de "aluga-se" ou "vende-se", obedecida a legislação específica;

XXI. não incidirão, em hipótese alguma, sobre a área do tombamento quaisquer operações urbanísticas a que título for (operações urbanas, operações interligadas, áreas de intervenção urbanas ou outras de mesma natureza), não sendo facultado ao Condephaat ou outro órgão ou Conselho de Preservação, nem a quaisquer outros tipos de Câmaras Técnicas ou Conselhos Deliberativos de quaisquer esferas de poder, deliberações que impliquem em alterações na área tombada ou intervenções que redundem em impactos e sobrecarga, direta ou indireta, na infra-estrutura existente, como a viária, entre outras, que se mostrem passíveis de comprometer a higidez do meio ambiente e da qualidade urbanística local, o uso residencial protegido ou a conservação das características e valores patrimoniais a serem preservados;

XXII. em caráter excepcional, para aumento das áreas permeáveis, poderão ser admitidas alterações na largura das calçadas quando estas tiverem por finalidade o alargamento dos passeios públicos para a implantação de calçadas verdes

ou para a integração de Praças contíguas, desde que obtenham parecer favorável do Condephaat;

XXIII. serão passíveis de regularização apenas as edificações que obedecerem na íntegra a presente Resolução de Tombamento. As pequenas intervenções para adaptar o imóvel às exigências da Resolução, inclusive o plantio de árvores, mesmo na calçada ou correção de guia na calçada, deverão ser comprovadas e anuídas pelo Condephaat, antes da emissão do Auto de Regularização pela Municipalidade;

XXIV. na Quadra 149 do Setor 081, onde está instalado o Colégio Estadual Professor Antonio Alves Cruz, o gabarito de altura máxima de sua(s) edificação(ões) não poderá(ão) exceder a 12 (doze) metros;

XXV. é vedada em todas as Quadras e lotes do loteamento original, bem como na faixa onde se situam os lotes lindeiros, adjacentes ou situados nas faces de quadras envoltórias ao perímetro do loteamento original, a construção ou instalação de torres de telecomunicação, antenas de telefonia celular, estação de rádio-base ou similares.

Artigo 4º. Fica definida como área envoltória de proteção ao loteamento do JARDIM DAS BANDEIRAS a faixa onde se situam os lotes lindeiros, adjacentes ou situados nas faces de quadras envoltórias ao perímetro do loteamento original e objeto da presente Resolução, ficando limitado a 15 (quinze) metros² o gabarito de altura máxima das edificações ali existentes.

² Regramento previsto no art. 197, da Lei Municipal 13.885, de 25 de agosto de 2004.

Artigo 5º. O Condephaat, com o fim de evitar riscos de descaracterização do bem patrimonial “JARDIM DAS BANDEIRAS” poderá vetar usos e ocupações inadequados que conflitem com as justificativas desta Resolução ou que possam apresentar risco de prejuízo ao bem tombado.

Artigo 6º. A aplicação das posturas municipais poderá ser utilizada de forma complementar, desde que julgadas oportunas pelo Egrégio Colegiado, como parâmetro técnico para a análise de questões não contempladas pelas regras editadas pelo Condephaat neste ato, naquilo que não conflitarem com as diretrizes da presente Resolução e quando não ferirem o espírito e os princípios norteadores das regras que buscam preservar a integridade do loteamento do JARDIM DAS BANDEIRAS como bem cultural significativo para a preservação no âmbito estadual.

Artigo 7º - O Condephaat poderá a qualquer tempo e sempre que julgar necessário avocar perante a Municipalidade ou outro órgão de análise de qualquer instância de poder, os processos referentes aos imóveis inseridos no perímetro descrito no Artigo 2º desta Resolução.

Artigo 8º - Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico Artístico e Turístico do Estado de São Paulo - Condephaat, autorizado a inscrever no Livro do Tombo o referido bem para os devidos e legais efeitos.

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

Artigo 10 - Revogam-se as disposições em contrário.