



 **SÃO PAULO**
GOVERNO DO ESTADO
SÃO PAULO SÃO TODOS



C O N D E
P H A A T

 **SÃO PAULO**
GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Cultura, Economia e Indústria Criativas



AUDIÊNCIA PÚBLICA DEVOLUTIVA

Revisão e consolidação das resoluções de tombamento dos bairros Jardins

29.julho.2024



HISTÓRICO

Resoluções de tombamento

- › Resolução SC 02 de 23/01/1986
- › Resolução SC 02 de 18/01/1988
- › Resolução Complementar SCEC n° 37, de 15/09/2021

Junho de 2022

- › Criação de GT pelo Condephaat, para discutir pontos da resolução de difícil aplicação
- › 22 de maio de 2023, o Conselho deliberou pelo início de processo de consulta à sociedade sobre os pontos levantados pelo GT

HISTÓRICO

2023

- › 26/06 a 03/07, Consulta pública
- › 03/07, Audiência pública
- › S.O. 10/07, Relato das contribuições da consulta e audiência públicas

2024

- › 01/02, Parecer técnico UPPH
- › S.O. 05/02 e 25/03, informação sobre andamento do processo
- › S.O. 08/04, apresentação do parecer técnico
- › 02/07, publicação convidando para a Audiência pública devolutiva

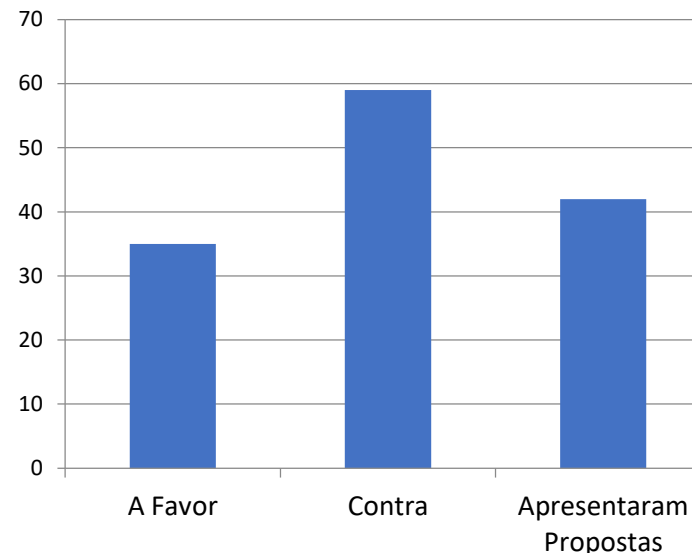
PROPOSTA

- › **Reafirmar os valores identificados em 1986**
- › Unificar as resoluções de tombamento vigentes
- › Dar mais clareza e transparência quanto às regras para garantir a preservação da área
- › Agilizar procedimentos de análise e aprovação

PARECER TÉCNICO UPPH

Manifestações recebidas:

- _ 147 através do Formulário de Contribuições
- _ 12 Documentos juntados ao Processo 010.00002015/2023-70
- _ 2 Pareceres CAEx-MPSP



Inclui manifestação de associações e coletivos como:

- _ Defenda São Paulo
- _ Coletivo de Moradores em Defesa dos Bairros Jardins
- _ Viva Pacaembu
- _ SECOVI
- _ AsBEA
- _ Associação Comercial de São Paulo



Id	Actividad	Fecha de inicio	Fecha de finalización	Responsable	Estado	Observaciones	Fecha de inicio	Fecha de finalización	Responsable
1	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN	2023-01-01	2023-01-31	carlos@unp.edu.pe	Finalizado	Se realizó el análisis de la situación de los estudiantes de la carrera de Ingeniería de Alimentos en la UNP.	2023-01-01	2023-01-31	carlos@unp.edu.pe
2	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN	2023-02-01	2023-02-28	carlos@unp.edu.pe	Finalizado	Se realizó el análisis de la situación de los estudiantes de la carrera de Ingeniería de Alimentos en la UNP.	2023-02-01	2023-02-28	carlos@unp.edu.pe
3	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN	2023-03-01	2023-03-31	carlos@unp.edu.pe	Finalizado	Se realizó el análisis de la situación de los estudiantes de la carrera de Ingeniería de Alimentos en la UNP.	2023-03-01	2023-03-31	carlos@unp.edu.pe
4	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN	2023-04-01	2023-04-30	carlos@unp.edu.pe	Finalizado	Se realizó el análisis de la situación de los estudiantes de la carrera de Ingeniería de Alimentos en la UNP.	2023-04-01	2023-04-30	carlos@unp.edu.pe
5	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN	2023-05-01	2023-05-31	carlos@unp.edu.pe	Finalizado	Se realizó el análisis de la situación de los estudiantes de la carrera de Ingeniería de Alimentos en la UNP.	2023-05-01	2023-05-31	carlos@unp.edu.pe
6	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN	2023-06-01	2023-06-30	carlos@unp.edu.pe	Finalizado	Se realizó el análisis de la situación de los estudiantes de la carrera de Ingeniería de Alimentos en la UNP.	2023-06-01	2023-06-30	carlos@unp.edu.pe
7	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN	2023-07-01	2023-07-31	carlos@unp.edu.pe	Finalizado	Se realizó el análisis de la situación de los estudiantes de la carrera de Ingeniería de Alimentos en la UNP.	2023-07-01	2023-07-31	carlos@unp.edu.pe
8	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN	2023-08-01	2023-08-31	carlos@unp.edu.pe	Finalizado	Se realizó el análisis de la situación de los estudiantes de la carrera de Ingeniería de Alimentos en la UNP.	2023-08-01	2023-08-31	carlos@unp.edu.pe
9	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN	2023-09-01	2023-09-30	carlos@unp.edu.pe	Finalizado	Se realizó el análisis de la situación de los estudiantes de la carrera de Ingeniería de Alimentos en la UNP.	2023-09-01	2023-09-30	carlos@unp.edu.pe
10	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN	2023-10-01	2023-10-31	carlos@unp.edu.pe	Finalizado	Se realizó el análisis de la situación de los estudiantes de la carrera de Ingeniería de Alimentos en la UNP.	2023-10-01	2023-10-31	carlos@unp.edu.pe
11	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN	2023-11-01	2023-11-30	carlos@unp.edu.pe	Finalizado	Se realizó el análisis de la situación de los estudiantes de la carrera de Ingeniería de Alimentos en la UNP.	2023-11-01	2023-11-30	carlos@unp.edu.pe
12	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN	2023-12-01	2023-12-31	carlos@unp.edu.pe	Finalizado	Se realizó el análisis de la situación de los estudiantes de la carrera de Ingeniería de Alimentos en la UNP.	2023-12-01	2023-12-31	carlos@unp.edu.pe

Os pontos da Minuta mais comentados e com maior número de sugestões estão diretamente relacionados aos valores e objeto do tombamento, identificados no Artigo 1º da Resolução SC-02/86 e repetidos na Minuta de Resolução.

Artigo 1º – Ficam tombados na área dos Jardins América, Europa, Paulista e Paulistano, no município de São Paulo, os seguintes elementos:

- I – O atual traçado urbano, representado pelas ruas e praças públicas contidas entre os alinhamentos dos lotes particulares;
- II – A vegetação, especialmente a arbórea, que passa a ser considerada como bem aderente;
- III – As atuais linhas demarcatórias dos lotes, pois são também históricas estas superfícies, sendo o baixo adensamento populacional delas decorrentes tão importante quanto o traçado urbano.

Texto da Resolução SC-02/86 e da Minuta de Resolução

Pontos levantados na consulta e analisados no parecer técnico da UPPH:

- 1. Vegetação arbórea e ajardinamento:** críticas quanto a uma eventual redução da proteção existente e quanto ao espírito do tombamento; preocupação com lençol freático e permeabilidade.

NOVA REDAÇÃO PROPOSTA PELO GRUPO RELATOR GT

Artigo 3º:

IV. Vegetação arbórea, área ajardinada e permeabilidade: a vegetação arbórea, enquanto bem aderente ao tombamento, deve ser preservada, atendendo às seguintes diretrizes:

- a) apresentar memória de cálculo da proposta e levantamento gráfico da situação existente da área ajardinada, incluindo: número de exemplares arbóreos e o cálculo da densidade de árvores na área arborizada, com indicação do porte dos exemplares, **discriminação de cada espécie** e de responsável técnico pelo levantamento.

NOVA REDAÇÃO PROPOSTA PELO GRUPO RELATOR GT

Artigo 3º, item IV:

- b) os novos projetos de construção, reforma ou regularização deverão apresentar um mínimo de área ajardinada sobre terra, com memória de cálculo, correspondente a: i. 40% da área do lote no Perímetro I (Jardim América); ii. 30% da área do lote nos Perímetros II, III e IV (Jardins Europa, Paulista e Paulistano); iii. 9% (para lotes até 500m²) e 18% (lotes acima de 500m²) da área do lote no Perímetro V.
- c) no caso de processos de regularização (**ver item XIV – desconformidades**) nos quais não for possível o cumprimento da exigência do item b, deverá ser mantida como área ajardinada no mínimo 60% da área livre existente no imóvel, com densidade arbórea de 1 elemento a cada 25m².
- d) as áreas ajardinadas deverão prever densidade arbórea **mínima** caracterizada por 1 (um) elemento arbóreo para cada 25m² ou fração da área ajardinada exigida.

NOVA REDAÇÃO PROPOSTA PELO GRUPO RELATOR GT

Artigo 3º, item IV:

- e) Aplicam-se as seguintes diretrizes complementares aos imóveis localizados nas vias: R. Sampaio Vidal (entre Av. Brigadeiro Faria Lima e R. Maria Carolina), R. Joaquim Antunes, R. Groenlândia, Av. Brasil, R. Estados Unidos, R. Canadá (entre Av. Brasil e R. Estados Unidos), R. Bento de Andrade, R. Lima Barros, Av. República do Líbano, Av. Antônio Joaquim de Moura Andrade, R. Fernandes Borges, Av. Rebouças, Al. Gabriel Monteiro da Silva, R. Gumercindo Saraiva, Av. Europa, R. Colômbia, R. Rússia, Av. Nove de Julho, Av. Brigadeiro Luís Antônio e outras vias que venham a ser definidas como corredores de uso pela Legislação Municipal: i. Recuo frontal caracterizado por densidade arbórea prevendo 1 árvore a cada 25,00m² ou fração desta; ii. 20% do recuo frontal deverá apresentar área ajardinada sobre terra.

NOVA REDAÇÃO PROPOSTA PELO GRUPO RELATOR GT


Artigo 3º, item IV:

- f) admite-se a supressão de elementos arbóreos apenas ao final do ciclo vital ou por ataque de agentes fitopatogênicos, mediante laudo com responsável técnico. A compensação destes deverá ser feita no próprio lote ou calçada, resguardandose a diversidade biológica das espécies existentes.**
- g) em caráter excepcional, o CONDEPHAAT poderá admitir, mediante justificativa e laudo com responsável técnico:**
 - i. o transplante de exemplares arbóreos;**
 - ii. a supressão do exemplar, nas seguintes condições: ii.i. risco às construções existentes; ii.ii. desequilíbrio ecossistêmico, em se tratando de espécies comprovadamente invasoras ou infestantes, seguindo as classificações da SVMA-SP.**

NOVA REDAÇÃO PROPOSTA PELO GRUPO RELATOR GT

Artigo 3º, item IV:

- h) será admitido um subsolo de até 2,50m de altura. Projetos que solicitem mais de um subsolo ou altura superior a 2,50m, deverão ser instruídos com laudo técnico de profissional habilitado, demonstrando a não interferência com o lençol freático.**

- 
2. **Linha demarcatória dos lotes:** sugestões de diretrizes para os casos de solicitação de remembramento e desmembramento, incluindo menções a arruamento e lotes de dimensões extraordinárias.

NOVA REDAÇÃO PROPOSTA PELO GRUPO RELATOR GT

Artigo 3º:

III. Linha demarcatória dos lotes:

- a) será permitido remembramento de lotes, desde que a área resultante seja igual ou menor ao maior lote da quadra, à época do protocolamento do pedido.
- b) será permitido desmembramento de lotes desde que a área resultante seja igual ou maior ao menor lote da quadra, à época do protocolamento do pedido.
- c) **não se aplica o item 'a' para os lotes de dimensões extraordinárias, que serão analisados caso a caso, considerando os valores do tombamento.**

3. Índices urbanísticos: dúvidas quanto aos índices aplicáveis, em especial quanto à nomenclatura e conceitos adotados pela PMSP.

NOVA REDAÇÃO PROPOSTA PELO GRUPO RELATOR GT

ANEXO III:

Coefficiente de aproveitamento (C.A.): é a relação entre a área edificada (excluídas as áreas não computáveis para efeito de C.A. definidas pela legislação municipal vigente), e a área do lote.

Taxa de ocupação (T.O.): é a relação da área de projeção da edificação (excluídas áreas não computáveis para efeito de T.O. definidas pela legislação municipal vigente) e a área do lote.

Área livre do Lote: Área livre é a diferença entre a área do lote e a área passível de ocupação conforme a Taxa de Ocupação máxima permitida para o local.

Área ajardinada: Área totalmente permeável destinada a ajardinamento sobre solo natural, não sendo consideradas áreas sobre laje, áreas cobertas, pisos drenantes ou semipermeáveis.

4. **Uso residencial:** manifestações favoráveis e contrárias a usos não residenciais ou residenciais multifamiliares e implantação de condomínios multifamiliares.

POSIÇÃO GRUPO RELATOR GT

As sugestões não foram acolhidas, considerando que o tombamento não deve incidir sobre o uso e baseado no parecer CAEX:

Parecer CAEX-MPSP n. 11400864, p. 18:

Assim, sendo possível observar os parâmetros de ocupação e aproveitamento de lotes, incluindo limite de gabarito e recuos mínimos, da LPUOS, das restrições convencionais de loteamento ou inclusive da Resolução de Tombamento, quais sejam os mais restritivos, não deverá haver restrição para uso no texto da Resolução, cabendo à legislação municipal definição dos usos permitidos, conforme texto da Minuta de 2023 (art. 3º, inc. I).

Parecer CAEX-MPSP Informativo técnico n° 12626760, p. 2:

Ocorre que, conforme explanado no referido Parecer Técnico do CAEX, o município possui autonomia para legislar sobre uso e ocupação do solo (CF 88, art. 182; Lei Federal nº 10.257/2001), além de não haver previsão na legislação federal para tombamento de uso. Tal autonomia foi reconhecida inclusive pela legislação municipal supracitada.

CONCLUSÃO PARECER UPPH

Após a análise de todas as manifestações obtidas através da Consulta Pública, da Audiência Pública e dos documentos avulsos juntados aos autos, sejam elas contrárias à Minuta da Resolução dos Bairros Jardins ou a favor, existe uma unanimidade: a importância de se manter a vegetação, o maciço arbóreo do bairro, como um dos atributos mais importantes a serem preservados para toda a cidade de São Paulo.

Essa questão é a essência dos Bairros Jardins e faz parte dos principais valores que constituem o que chamamos de “espírito do tombamento”.

Consideramos que essa Minuta deve ser composta do melhor que temos nas anteriores, incorporando eventuais contribuições que possibilitem uma redação mais clara e técnica para que o objetivo principal, que é a preservação dos Bairros Jardins, seja efetivo.

PRÓXIMOS PASSOS

- › Inclusão da transcrição da audiência pública devolutiva no processo 010.00002015/2023-70
- › Encaminhamento a Conselheiro relator
- › Retorno ao Conselho para continuidade das discussões e deliberação [previsão: a partir de setembro de 2024]



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
SÃO PAULO SÃO TODOS