



# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Secretaria de Cultura e Turismo  
Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico,  
Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André  
COMDEPHAAPASA

## PARECER TÉCNICO

Em reunião ordinária realizada em 13 de março de 2018, foi analisado o PA n.º 19.232/2013 – Estudo de tombamento Rhodia Química, quando o COMDEPHAAPASA deliberou pelo tombamento das edificações T, L, BF, caixa d'água e arruamento entre estes. O ato de tombamento ainda não foi homologado pelo Prefeito Municipal para posterior inscrição do bem cultural no Livro de Tombo do Patrimônio Cultural, conforme estabelece o Art. 22 da Lei nº 9.071 de 5 de setembro de 2008.

### Localização dos elementos indicados para tombamento do conjunto fabril da Rhodia Química



- 1 Pavilhão BF
- 2 Pavilhão T
- 3 Pavilhão L

- 4 Arruamento interno no entorno do Pavilhão T
- 5 Arruamento interno no entorno do Pavilhão L
- 6 Caixa d'água

Em 12 de junho de 2018, a Goodman Brasil Empreendimentos Imobiliários, interessada na aquisição do terreno da Rhodia, lote de C.F. 03.169.013, apresentou um estudo de ocupação da área para futuro condomínio industrial, visando manifestação deste COMDEPHAAPASA sobre a compatibilidade deste com as diretrizes de tombamento. Segue abaixo o plano de ocupação apresentado.

**COMDEPHAAPASA**



# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Secretaria de Cultura e Turismo  
Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico,  
Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André  
COMDEPHAAPASA

## Plano de Ocupação de Condomínio Industrial para a área da Rhodia Química



Como pode ser observado, o plano de ocupação do lote preserva e incorpora os elementos protegidos pelo tombamento, ou seja: os pavilhões T e L, o arruamento entre e no entorno dos pavilhões T e L e a caixa d'água.

O pavilhão BF, também tombado, está inserido em lote vizinho de C.F. 03.169.014, de propriedade da PSA.

Além da preservação dos elementos indicados para tombamento, para garantir a integridade da percepção visual deste conjunto de bens a partir dos espaços públicos, indicamos como diretrizes adicionais:

- Utilização de elementos de divisa de lote com permeabilidade visual, tais como gradis, no trecho da testada do lote da Rhodia com a Avenida Antônio Cardoso e Rua Visconde de Taunay, e entre o lote de propriedade da PSA;
- Área não edificante, no trecho da testada do lote da Rhodia com a Avenida Antônio Cardoso e Rua Visconde de Taunay e os galpões tombados;
- Área não edificante de 20 metros a partir dos galpões T, L e BF.

Segue abaixo, croqui com a espacialização das diretrizes adicionais.

**COMDEPHAAPASA**



# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Secretaria de Cultura e Turismo  
Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico,  
Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André  
COMDEPHAAPASA

## Diretrizes Adicionais para garantir a percepção visual do conjunto de bens tombados



-  Elementos de divisa de lote com permeabilidade visual
-  Área Não Edificante

Sendo assim, não há óbice a implantação do plano apresentado do ponto de vista do patrimônio, desde que atendidas às diretrizes e níveis de proteção estabelecidos, cabendo destacar que quaisquer intervenções nos elementos tombados deverão ter seus projetos submetidos à análise e a aprovação deste Conselho.

Acrescentamos ainda que, a análise técnica ficará comprometida, caso haja a necessidade de alterações do plano de ocupação, uma vez que este não atende à legislação urbanística vigente, especificamente a referente à doação de áreas públicas.

O artigo 111 da lei 9.924 de 21 de dezembro de 2016, a LUOPS, estabelece que:

*“Art. 111. No uso não residencial, implantados em lote com área acima de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deverá ser reservado pelo menos 7,5% (sete e meio por cento) de área do terreno para doação para uso público, destinado a atividade institucional ou área verde.”*

Considerando que o lote de C.F. 03.169.013 possui área de terreno de 154.079,64m<sup>2</sup>, o atendimento ao artigo 111, resultará na obrigatoriedade de doação à municipalidade de área de 11.555,97m<sup>2</sup>, ou de substituições previstas em lei.

Como forma de adequar o plano de ocupação e atender a interesses públicos municipais de patrimônio e desenvolvimento econômico (implantação de um

**COMDEPHAAPASA**

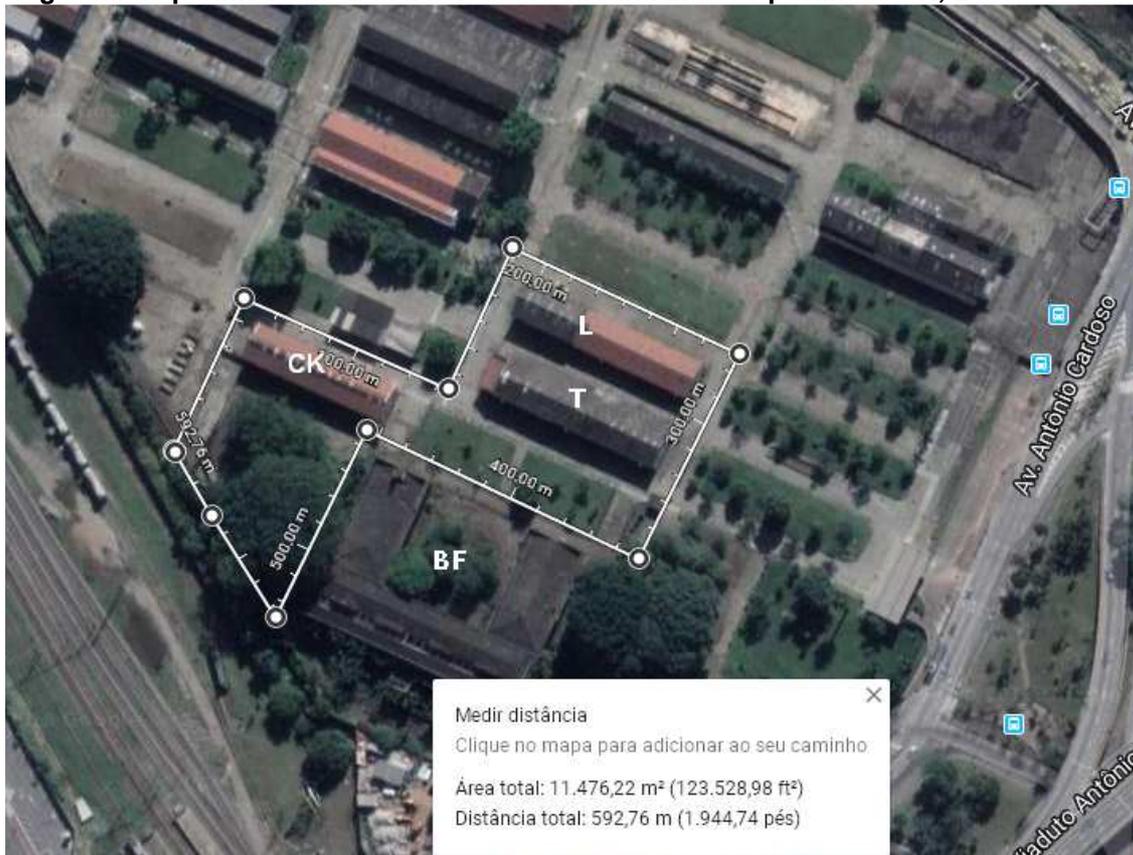


# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Secretaria de Cultura e Turismo  
Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico,  
Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André  
COMDEPHAAPASA

pólo tecnológico), sugerimos a localização e o perímetro da área a ser doada, circundando os pavilhões tombados L e T e o pavilhão CK, com indicação técnica para tombamento, de maneira a integrar fisicamente e constituir um conjunto com a área do pavilhão BF, já de propriedade municipal, conforme desenho abaixo.

## Sugestão de perímetro de área a ser doada circundando os pavilhões CK, L e T



Santo André, 04 de julho de 2018.

Arqº Belmiro dos Santos Rodrigues Neto  
Corpo Técnico do COMDEPHAAPASA

**COMDEPHAAPASA**