

Processo: 8.527/2021.

Interessado: Departamento Gestão de Paranapiacaba - SMA

Locatário: Emporio Balmann e Distribuidora Ltda.

Assunto: solicita intervenção em imóvel à Rua Campos Salles, 451/452 - imóvel contido no Tombamento da Vila de Paranapiacaba e arredores – Processo 56.616/1996-5 - homologado em 07/07/2003.

À Sra. Secretária Executiva do COMDEPHAAPASA

Sra. Juliana G. Domenici.

Trata o presente de processo enviado pelo Departamento de Gestão de Paranapiacaba – Gerência de Projetos e Preservação Histórica - com solicitação do locatário do imóvel à Rua Manoel Ferraz de Campos Sales, 451/452 - Empório Balmann e Distribuidora Ltda para *“adequação e melhoria em imóvel tombado.”*

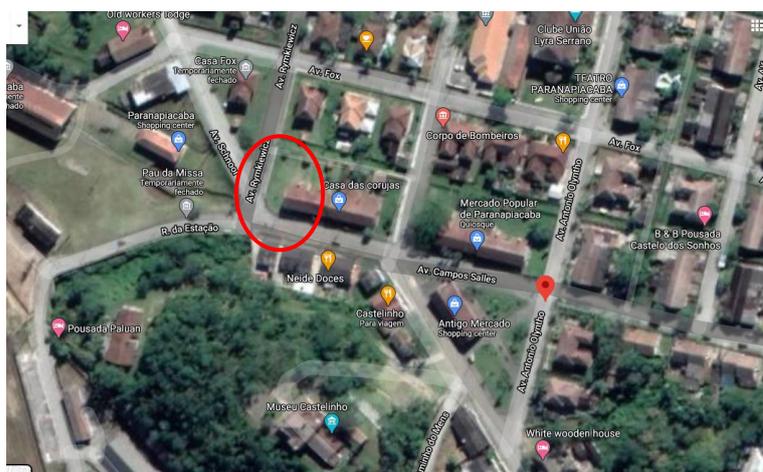


Figura 1 - Localização do imóvel

Fonte Google.



Figura 2 – Vista do imóvel à Rua Manoel Ferraz de Campos Salles, 451/452

Fonte: Google

O imóvel em questão é de tipologia E1-2 e passou por processo de restauro em 2016/2017, por meio do PAC Cidades Históricas – IPHAN. Neste sentido, cabe esclarecer que durante o processo de análise e aprovação dos projetos do PAC CH, em decorrência de entendimentos técnicos

houve o estabelecimento de diretrizes quanto às intervenções que cada tipologia de imóvel da parte baixa deveria passar para melhor equacionar os usos às edificações. Naquela ocasião, o imóvel passou por adequações de planta e implantação, tendo em vista melhor destacar a valorização de suas características históricas e arquitetônicas, bem como a sua ligação com o meio ambiente e a paisagem local.

Contudo, o interessado propõe novas “adequações” como segue:

1. Alargamento do portão principal de acesso de pedestres – justifica o pedido para atendimento ao IT 11/2018 do Corpo de Bombeiros;
2. Realização de obras de drenagem tipo “espinha de peixe” no quintal – justifica que pelo alto índice pluviométrico na Vila é necessária a obra, pois o imóvel não possui drenagem no quintal;
3. Instalação de piso drenante na área externa – justifica que para o uso da área externa com mobiliário necessita instalar piso intertravado;
4. Instalação de degraus entre platôs – justifica que há diferença de nível de 0,50 m no lote e que haverá necessidade de circulação de funcionários para servir os usuários;
5. Instalação de lavatório externo aos sanitários existentes ao fundo do lote, junto a viela sanitária;
6. Propõe a inserção de ripas de madeira posicionadas na vertical na área da varanda frontal, justifica que existe um desnível 1,5 m entre o piso da casa e o nível do recuo frontal e que o modelo de guarda corpo em cabo de aço não oferece segurança;
7. Realização de adequações na cozinha do imóvel com a remoção de parede e a reconfiguração do sanitário interno com a justificativa de que a configuração atual do espaço compromete a realização de atividades e oferece risco de contaminação.

Das quais proferimos o seguinte parecer:

- solicitação 1, que trata do alargamento do portão de acesso principal de pedestres com a justificativa de atendimento às Instruções técnicas do Corpo de Bombeiros: informamos que a Vila de Paranapiacaba é um sítio protegido como patrimônio cultural e que há entendimentos e portaria específica do IPHAN que estabelece diretrizes e medidas mitigadoras relacionada a gestão de risco, podendo ser avaliadas para este tipo de caso. Cabe então ao responsável técnico buscar esses regramentos junto à referida instituição. Ressaltamos ainda que há um modelo de cercamento para fechamento de lotes na parte baixa da Vila previsto na Lei 9.019 de 21/12/2007, também estabelecido no Processo administrativo 10.947/2007 e ratificado nas Diretrizes de preservação e de intervenção da parte baixa de Paranapiacaba (Varanda Velha e Martim Smith) estabelecidas pelos três órgãos de preservação – IPHAN, CONDEPHAAT e COMDEPHAAPASA – o conteúdo de inteiro teor pode ser visto no final deste documento.
- solicitação 2, que trata da realização de obras de drenagem tipo “espinha de peixe” no quintal: solicitamos melhor detalhamento da execução (ou apresentação de projeto) para análise;
- solicitação 3, que trata da instalação de piso drenante na área externa: somos contrários à solicitação, por não atender as Diretrizes de preservação e de intervenção da parte baixa de Paranapiacaba (Varanda velha e Martim Smith), estabelecidas pelos três órgãos de preservação (IPHAN, CONDEPHAAT e COMDEPHAAPASA) em seus itens 14 e 15:

“14. Recuperar e construir os passeios de acesso de pedestres e carro e de entorno da edificação em concreto sarrafeado, com ou sem nata de cimento, conforme deliberação do IPHAN PAC CH nº 002/2016;

15. Demolir demais pisos externos existentes e substituir por grama, sendo que a manutenção ou construção futura de pisos externos poderá ocorrer mediante solicitação e análise caso a caso;”

e também por não atender a Lei 9.018 de 21/12/2007 - ZEIP Paranapiacaba em seu Título IV – Dos Parâmetros Urbanísticos, Capítulo I - Do uso do Solo, Seção II - Da permeabilidade do solo

“Art. 52. Nos Setores da Parte Alta e Parte Baixa, o recuo frontal não poderá ser impermeabilizado, devendo ser utilizado como jardim, a fim de garantir a valorização e preservação da paisagem cultural de Paranapiacaba. Parágrafo único. Nestes casos será permitida somente a impermeabilização da área do recuo frontal correspondente ao acesso de pedestres do portão à entrada principal do imóvel e ao rodeiro para eventual acesso de veículos.”

- solicitação 4, que trata da instalação de degraus para vencer a diferença de cotas no fundo do lote, somos contrários à solicitação, pois o elemento de contenção em pedras deve ficar aparente e ser valorizado conforme o estabelecido nas Diretrizes de preservação e de intervenção da parte baixa de Paranapiacaba - Varanda Velha e Martim Smith: *“13. Preservar elementos de contenção do solo e de drenagem originais, como muros de arrimo e canaletas em pedra”*.
- solicitação 5, que trata da instalação de lavatório externo aos sanitários existentes no fundo do lote, junto a viela sanitária, apresentar justificativa para a necessidade desta instalação, haja vista o imóvel já possuir sanitário com lavatório. Apresentar também a proposta em planta, corte, elevação e detalhamento (quando necessário) com todas as dimensões imprescindíveis para o melhor entendimento do parecerista, além de anexar registro fotográfico atual em cores que mostre claramente as áreas em que se pretende intervir nesses sanitários;
- Solicitação 6, que trata da inserção de ripas no guarda corpo da varanda da casa, informamos que existem diretrizes e modelo a ser seguido para estes elementos, além de deliberação do IPHAN PAC CH nº 002/2016 que devem ser atendidas, lembrando que os cabos de aço do guarda corpo deverão possuir diâmetro de 4,7 mm (3/16”), mais capa plástica;
- Solicitação 7, que trata da realização de adequações na cozinha do imóvel com a remoção de parede e a reconfiguração do sanitário, informamos que a distribuição espacial interna desta tipologia já foi equacionada na ocasião do PAC CH, de modo que somos contrários a esta solicitação de intervenção.

Solicitamos ainda ao interessado o esclarecimento das seguintes dúvidas:

- Como se dará a solução para o fornecimento de gás, tendo em vista que se trata de um estabelecimento comercial?
- Haverá necessidade de redimensionamento elétrico para atender as necessidades de equipamentos necessários ao funcionamento do estabelecimento comercial?

Por fim, cabe ainda informar que no processo 25.893/19 (PA de licitação) há uma solicitação para intervenção nesse imóvel com manifestação deste Corpo Técnico datada de setembro de 2020, portanto, para que não se perca o histórico do imóvel, solicitamos a Gerência de Projetos e Preservação Histórica que anexe uma cópia dos referidos documentos a este processo (PA 8.527/2021).

Diante destas colocações solicitamos envio de comunique-se aos interessados.

Acrescentamos que este parecer é dado sem prejuízo das análises e manifestações necessárias emitidas pelos demais órgãos competentes, e a apreciação desse Corpo Técnico do COMDEPHAAPASA se refere apenas às questões relativas ao patrimônio cultural protegido e suas possíveis interferências ao bem tombado.

Santo André, 05 de julho de 2021.

Arq. Elaine Moraes Albuquerque

Arq. Fátima R Tavella Leal

Diretrizes de preservação e de intervenção da parte baixa de Paranapiacaba (Varanda Velha e Martim Smith) estabelecidas pelos três órgãos de preservação – IPHAN, CONDEPHAAT e COMDEPHAAPASA

Diretrizes de Preservação e Intervenção para os Edifícios

1. *Consolidar o conceito e diretrizes de Exemplares de Tipologia de Edificação*
 - A. *Definição: Exemplares de Tipologia são aqueles que deverão ter preservadas integralmente as suas características arquitetônicas e urbanísticas originais;*
 - B. *Identificação das unidades Exemplares de Tipologia:*
 - i. *Tipologia A: Avenida Fox 434 e 436;*
 - ii. *Tipologia B: Avenida Antônio Olyntho 474 e 475;*
 - iii. *Tipologia C: Caminho Dos Mens (Castelinho);*
 - iv. *Tipologia D: Avenida Fox 429 (Antigo Grupo Escolar);*
 - v. *Tipologia E: Avenida Antônio Olyntho 476;*
 - vi. *Tipologia E1: Avenida Campos Sales 459 e 460;*
 - vii. *Tipologia E2: Avenida Campos Sales 461 e 462;*
 - viii. *Tipologia Y: Avenida Campos Sales 556;*
 - ix. *Tipologia X: Rua Vereador J. D. Carrasqueira 529;*
 - x. *Tipologia Z: Avenida Campos Sales 562.*
 - C. *Localização das Unidades de Exemplares de Tipologia: Mapa anexo;*
 - D. *Exigência: acesso público (vedado o uso residencial);*
2. *Preservar a configuração do lote e do terreno;*
3. *Preservar as características arquitetônicas externas da(s) edificação(ões) e garantir a sua boa visualização;*
4. *Preservar o padrão de ocupação da(s) edificação(ões) no lote (implantação, recuos e acessos);*
 - A. *Demolir todos os anexos (posteriores juntos a edificação ou isolados), a exceção dos sanitários originais juntos a viela sanitária;*
 - B. *A exceção se dará:*
 - i. *Em Unidades Não Exemplares para construção de anexo necessário a adequação ao modo de viver, especificamente para implantação de banheiro e área de serviço da tipologia B (no recuo de geminação) e da tipologia E (extensão do volume da cozinha);*
 - ii. *Em caso de anexos das Unidades Não Tipológicas da Rua Varanda Velha nº 361, 362, 363, 364, 365 e 366;*
 - C. *O anexo deverá ser construído quando necessário, observando os princípios da distinguibilidade e contemporaneidade e a interligação deverá ocorrer de forma a não agredir a integridade física do corpo principal;*
5. *Preservar a técnica construtiva, os materiais, os revestimentos, as esquadrias e outros elementos utilizados, característicos de cada tipologia;*
 - A. *A exceção se dará em unidades de Tipologia Não Exemplares quando as alterações se caracterizarem como:*

15. Demolir demais pisos externos existentes e substituir por grama, sendo que a manutenção ou construção futura de pisos externos poderá ocorrer mediante solicitação e análise caso a caso;
16. Preservar as condições de ventilação do porão visando à integridade física das madeiras;
17. Preservar a permeabilidade do solo abaixo das edificações, não sendo permitida a impermeabilização dos pisos de terra dos porões, a exceção dos casos em que a altura seja inferior a 60cm;
18. Deverão ser aparentes as pedras (deliberação do CONDEPHAAT nº 75.959/2016) e alvenarias de tijolos das fundações, sendo admitido o uso de impermeabilizante incolor;
19. Poderá ser instalado para proteção termoacústico acabamento (manta de propileno, placa de poliestireno e chapa de madeira MDF laminada branca), nas faces internas das paredes externas das casas;
20. Restaurar e reconstruir as chaminés com materiais e acabamentos condizentes com o original
21. Não substituir paredes de madeira por de alvenaria, mesmo que na parte interna e em áreas molhadas;
22. Utilizar placas tipo Drywall verde, ou similar, e revestimento de azulejo branco nas paredes de madeira (Tipologia A, e E2), em substituição argamassa estruturada, e cimento queimado nos pisos das áreas úmidas internas a edificação;
23. Preservar e recuperar os forros em treliça de madeira das cozinhas, sendo admitido o fechamento superior e a instalação de forro saia e blusa quando da inexistência do forro treliçado
24. Será permitida a substituição de calhas originais por alumínio, e os tubos e conexões em ferro fundido por PVC pintado, nos sistemas de captação das águas pluviais das unidades. Redimensionar as calhas, tubos e conexões do sistema de captação de águas pluviais às necessidades atuais;
25. Todos os elementos de madeira a serem pintadas deverão utilizar esmalte sintético ou verniz;
26. Preservar e recuperar as peças de madeira originais e substituir as danificadas por madeiras de características físicas e de desempenho semelhantes às originais, não sendo admitida madeira Pinus Autoclavado em elementos estruturais e Cupiuba (deliberação do CONDEPHAAT nº 75.959/2016 e IPHAN PAC CH nº 002/2016);
27. Permitir a ocupação do porão apenas:
 - A. Na Tipologia A da Avenida Ford 410/412, 413a/414a e 415a/416ª e na Tipologia B da Avenida Fox 523/524 e 525/526 (as da Avenida Fox 525/526 não foram contemplados pelo PAC Cidades Históricas);
 - B. Respeitando as dimensões das aberturas originais, a exceção da abertura de acesso;
 - C. Para atividades de permanência não prolongada.
28. Adotar padronização do estudo de cores baseado em prospecção realizada pelo escritório Júlio Abe Wakahara Ltda (aprovado pelo COMDEPHAAPASA em setembro de 2016 no PA 47.084/2011, fl. 390).