

Processo: 7753/2021

Interessado: Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos - UPAE

À Sra. Secretária Executiva do COMDEPHAAPASA
Sra. Juliana G. Domenici.

Trata-se de solicitação de diretrizes urbanísticas para centro logístico na área das antigas instalações da indústria Rhodia Química, bem tombado por este COMDEPHAAPASA através do PA nº 19232/2013, em reunião ordinária realizada em 09 de fevereiro de 2012, ainda não homologado até o presente momento.

A solicitação de diretrizes urbanísticas se dá em atendimento ao art. 32 da lei nº 9.924 de 21 de dezembro de 2016, a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de Santo André, que estabelece que estão sujeitos à emissão de Diretrizes Urbanísticas prévias pelo Poder Público, anteriormente à apresentação de projeto de aprovação, os empreendimentos enquadrados como de uso não-residencial localizado em terreno com área igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e empreendimento em área de terreno superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) localizado dentro do perímetro do Eixo Tamanduateí.

O proprietário do imóvel apresenta um plano de ocupação da área por um centro logístico, constituído por três novos galpões para armazenamento totalizando área construída de 73.707,20m², uma nova portaria de área de 874,50m² e intervenções nos pavilhões protegidos “L” e “T” para os usos de escritórios e cozinha e refeitório, respectivamente. Ainda prevê a implantação de um novo sistema viário interno com a criação de docas de embarque e desembarque junto aos galpões de armazenamento e bolsões de estacionamento de carretas, automóveis e motos.

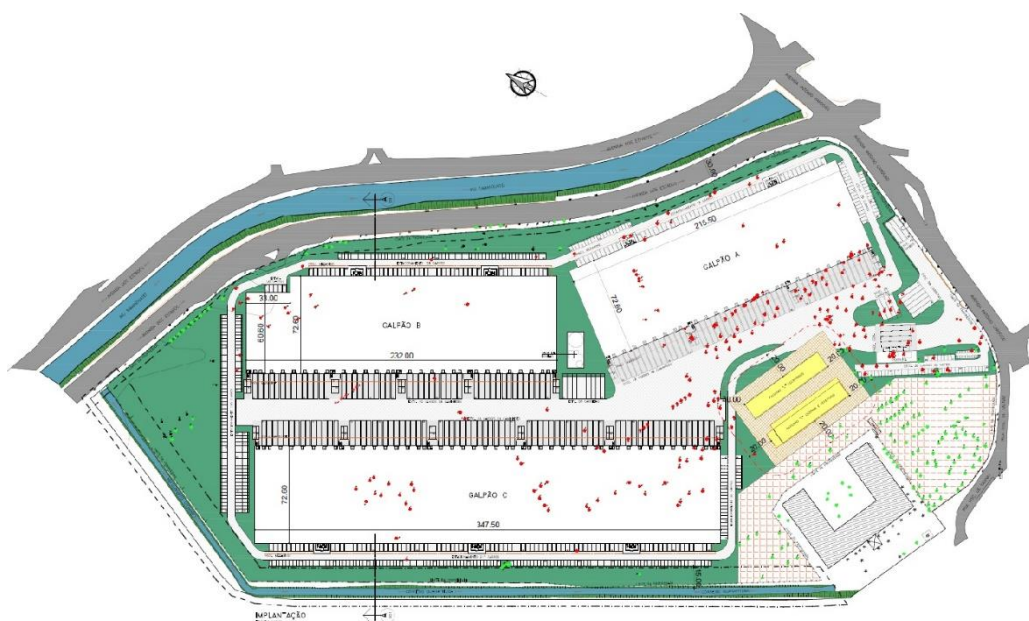


Imagem 1: Plano de Ocupação da área da antiga Rhodia Química e entorno.

DIRETRIZES DE PRESERVAÇÃO PARA O REFERIDO BEM CULTURAL

Ficam definidas as áreas e descritos seus perímetros:

- Área 1 – Protegida – definida para a proteção dos pavilhões “L” e “T” e os arruamentos lindeiros.
- Área 2 – Não edificante – definida para garantir a visibilidade, percepção da paisagem e qualidade ambiental da Área 1 – Protegida.
- Área 3 – Neutralização dos riscos – definida para garantir integridade física frente a potenciais riscos sobre a Área 1 – Protegida.
- Área 4 – Amortecimento – definida para garantir a percepção visual e, consequente, fruição do bem.

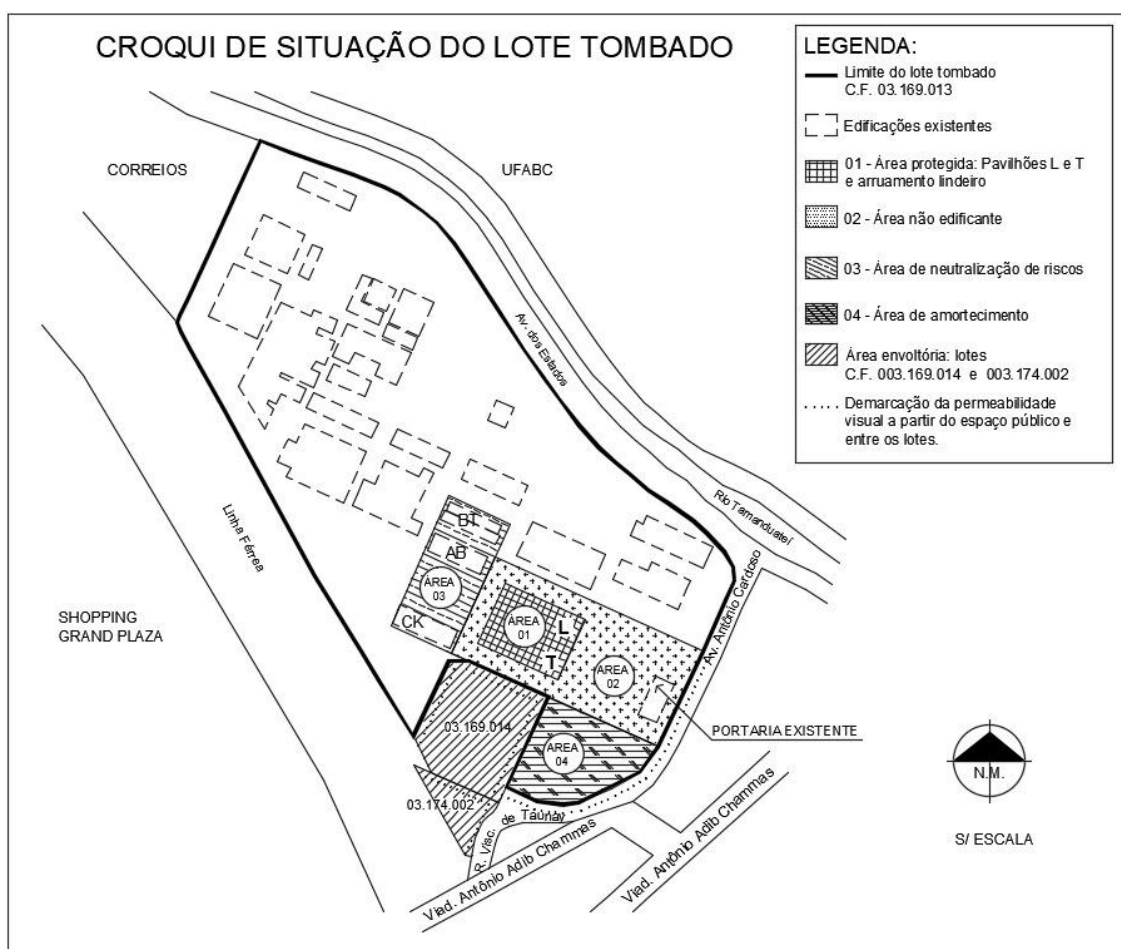


Imagem 2: Croqui de situação do lote tombado

1. DIRETRIZES GERAIS para o lote de classificação fiscal nº 03.169.013

- 1.1. Toda e qualquer intervenção nas edificações contidas na Área 3 - Neutralização de riscos - tais como: demolições, construções e reformas, deve ser apresentada por meio de projetos com antecedência ao início das obras, para fins de análise e deliberação pelo COMDEPHAAPASA. A submissão dos projetos citados não isenta o proprietário de apresentação e aprovação junto aos demais órgãos competentes.
- 1.2. Com exceção das áreas 1 – Protegida, 2 - Não edificante, 3 - Neutralização de riscos e 4 – Amortecimento, as demolições, reformas e/ou novas construções no lote

tombado de classificação fiscal nº 03.169.013 estão liberadas; apenas necessitando de comunicação, por meio de ofício endereçado ao COMDEPHAAPASA, para efeito de registro em processo sobre as transformações deste lote.

- 1.3. Remoções de árvores em quaisquer áreas do lote deverão ser analisadas e deliberadas pelo COMDEPHAAPASA e demais órgãos competentes tendo em vista a preservação da ambiência, dos serviços ambientais e, sobretudo, pelo fato dos indivíduos arbóreos se caracterizarem, também, como marcadores temporais daquele lote e da paisagem urbana.
- 1.4. Não é permitida a instalação de faixas, cartazes, painéis luminosos, painéis publicitários e comerciais na Área 1 - Protegida - e na Área 2 - Não Edificante - incluindo-se gradis, guarda corpo, portas, pilares, árvores e muros destas. Excetuam-se os elementos de comunicação visual e de identificação de atividades constantes no interior do lote, cujo layout deverá ser analisado e deliberado pelo COMDEPHAAPASA, antes do início de sua instalação. Em caso de antenas, postes ou qualquer outro elemento associado à comunicação de telefonia celular, televisão, rádio etc. – a serem instaladas nas referidas Áreas 1 - Protegida e 2 - Não Edificante é necessária a análise e deliberação do COMDEPHAAPASA. No âmbito do que cabe ao Conselho, a instalação dos elementos citados nesta diretriz está liberada nas demais áreas do lote.
- 1.5. Excetua-se da Área 2 – Não edificante - o prédio da portaria atual. No caso de reforma, demolição, nova construção ou reposicionamento desta estrutura, devem ser obedecidas as delimitações e gabarito (altura) da edificação existente no momento da homologação, e os projetos de intervenção deverão ser analisados e deliberados pelo COMDEPHAAPASA.
- 1.6. Não são aprovadas instalações de bancas comerciais, painéis publicitários ou qualquer outro elemento que crie interferência visual, obstruindo total ou parcialmente o bem, na calçada lindeira ao lote.
- 1.7. Diante da presença de marcas da ligação férrea que valorizam a antiga ocupação do complexo industrial e sua relação com ferrovia, é desejável que se mantenha as marcas dos trilhos que se encontram em diversos pontos do lote, mesmo que se faça a substituição por outro piso nas áreas onde não haja o resquício desta ligação.
- 1.8. É desejável, também, que se desenvolvam e implementem sinalizações para fins de Educação Patrimonial para todos os públicos. Estas sinalizações podem ser escritas, visuais, sonoras ou midiáticas, devendo o projeto ser, antecipadamente, analisado e deliberado pelo COMDEPHAAPASA.

2. DIRETRIZES ESPECÍFICAS

Da Área 1 – Protegida

- 2.1. Obras de intervenção de qualquer tipo nos bens protegidos – pavilhões “L” e “T” e os arruamentos lindeiros a eles – devem seguir os princípios estabelecidos pelas Cartas Patrimoniais, em especial no que toca à intervenção mínima possível, com vistas a que não se perca, em nenhuma hipótese, a leitura e inteligibilidade do bem; compatibilidade e distinguibilidade entre materiais novos e materiais originais; não falseamento do original; reversibilidade das mudanças. Toda e qualquer proposta de intervenção deverá ser apresentada, antes do início das obras, para análise e deliberação do COMDEPHAAPASA.
- 2.2. Podem ser feitos ajardinamentos na Área 1 – Protegida, desde que não atrapalhem a permeabilidade visual dos pavilhões “L” e “T” e sejam contempladas as devidas medidas de impermeabilização que garantam a proteção contra infiltrações e problemas correlatos. Não podem ser plantadas espécies arbóreas que venham danificar os pavilhões “L” e “T” e arruamentos lindeiros.

- 2.3. Com intuito de garantir a percepção visual dos bens constantes da Área 1 – pavilhões “L” e “T” e arruamento lindeiro - a partir dos espaços públicos devem ser utilizados elementos de fechamento com permeabilidade visual no trecho da testada do lote voltada para a Avenida Antônio Cardoso e Rua Visconde de Taunay, e entre este lote e os de classificação fiscal nº 03.169.014 e nº 03.174.002, que permitem a visualização dos pavilhões “L” e “T”, conforme indicado no Croqui de situação do bem tombado.
- 2.4. Com a finalidade de garantir a percepção visual dos bens constantes da Área 1 – pavilhões “L” e “T” e arruamento lindeiro – a partir da Avenida Antônio Cardoso e Rua Visconde de Taunay na Área 4 – Amortecimento - novas construções deverão seguir gabarito máximo limitado à altura de 8 (oito) metros, seguindo-se a mesma altura da edificação presente em área lindeira (antiga edificação da Rhodia Farma). Em caso de uso como estacionamento, este não poderá ter elementos de cobertura de nenhuma espécie. A análise e aprovação pelo COMDEPHAAPASA de projeto de nova construção, se houver, se restringirá ao critério de permeabilidade visual da área protegida – pavilhões “L” e “T” e arruamentos lindeiros.

Dos Pavilhões “L” e “T”

- 2.5. Devem ser preservadas integralmente interna e externamente as características e dimensões dos espaços dos prédios, especialmente: volumetria, gabarito, vãos, portas, janelas, caixilhos, elementos de composição das fachadas, materiais de vedação, acabamento. Também devem ser preservados elementos de cobertura dos edifícios, especialmente as estruturas e vedação dos telhados, tais como telhas, tesouras, mãos francesas, lambrequins.
- 2.6. Podem ser realizadas e são até recomendadas demolições de ampliações e elementos acrescentados às fachadas ao longo do tempo, que tenham modificado suas características, sem contribuir para a melhor adequação do espaço.
- 2.7. Podem ser realizadas adequações que visem adaptar o edifício às normas de segurança e sanitárias, bem como atualizações tecnológicas; mas, estas devem levar em consideração o princípio da reversibilidade e não podem impactar no visual do prédio, prejudicar sua estabilidade estrutural ou interferir em elementos que foram qualificadores para a proteção.
- 2.8. Não são permitidos acréscimos de equipamentos nas fachadas, bem como anexos construtivos incorporados aos pavilhões, uma vez que interferem em sua composição, visualização e prejudicam o desempenho e conservação do mesmo.
- 2.9. Deve ser preservado o pé direito dos pavilhões protegidos, sendo permitida a criação de mezaninos em percentual de 50% (cinquenta por cento) da área total do piso. Este mezanino não pode interferir na fachada da edificação e nem mesmo interferir na visualização das janelas e portas da edificação.

Do arruamento

- 2.10. Os arruamentos em paralelepípedo lindeiros aos pavilhões “L” e “T” devem ser preservados integralmente, sendo permitido somente para uso de circulação de veículos leves e similares, e para circulação e desembarque de pessoas e mercadorias, desde que não comprometam a permeabilidade visual e ambiência dos elementos protegidos por este tombamento. Não será permitido uso da Área 1 – protegida - como estacionamento e não será permitida a instalação de coberturas, toldos e/ou outros tipos de estruturas.

3. ÁREA ENVOLTÓRIA ao lote de classificação fiscal nº 03.169.013

- 3.1. Para garantir a qualidade ambiental dos pavilhões “L” e “T” e seus arruamentos lindeiros devem-se manter os lotes de classificação fiscal nº 03.169.014 e nº 03.174.002 como área envoltória de proteção desses bens. Para estes lotes é

limitado o gabarito à altura de 8 (oito) metros, no caso de novas construções que possam ser realizadas e/ou adequações, ampliações e reformas efetuadas nas edificações existentes. A análise dessa área envoltória pelo COMDEPHAAPASA incide apenas nos dois aspectos citados: gabarito e permeabilidade visual.

- 3.2. Deve ser utilizado elemento de fechamento com permeabilidade visual na divisa dos lotes de classificação fiscal nº 03.169.014 e nº 03.174.002 com o lote tombado nº 03.169.013, conforme indicado no Croqui de situação do bem tombado.
- 3.3. O lote de classificação fiscal nº 03.174.002 deverá ter permeabilidade visual na divisa com a Rua Visconde de Taunay, conforme indicado no Croqui de situação do bem tombado.

ANÁLISE DO PLANO DE OCUPAÇÃO FACE AS DIRETRIZES DE PRESERVAÇÃO DO BEM TOMBADO

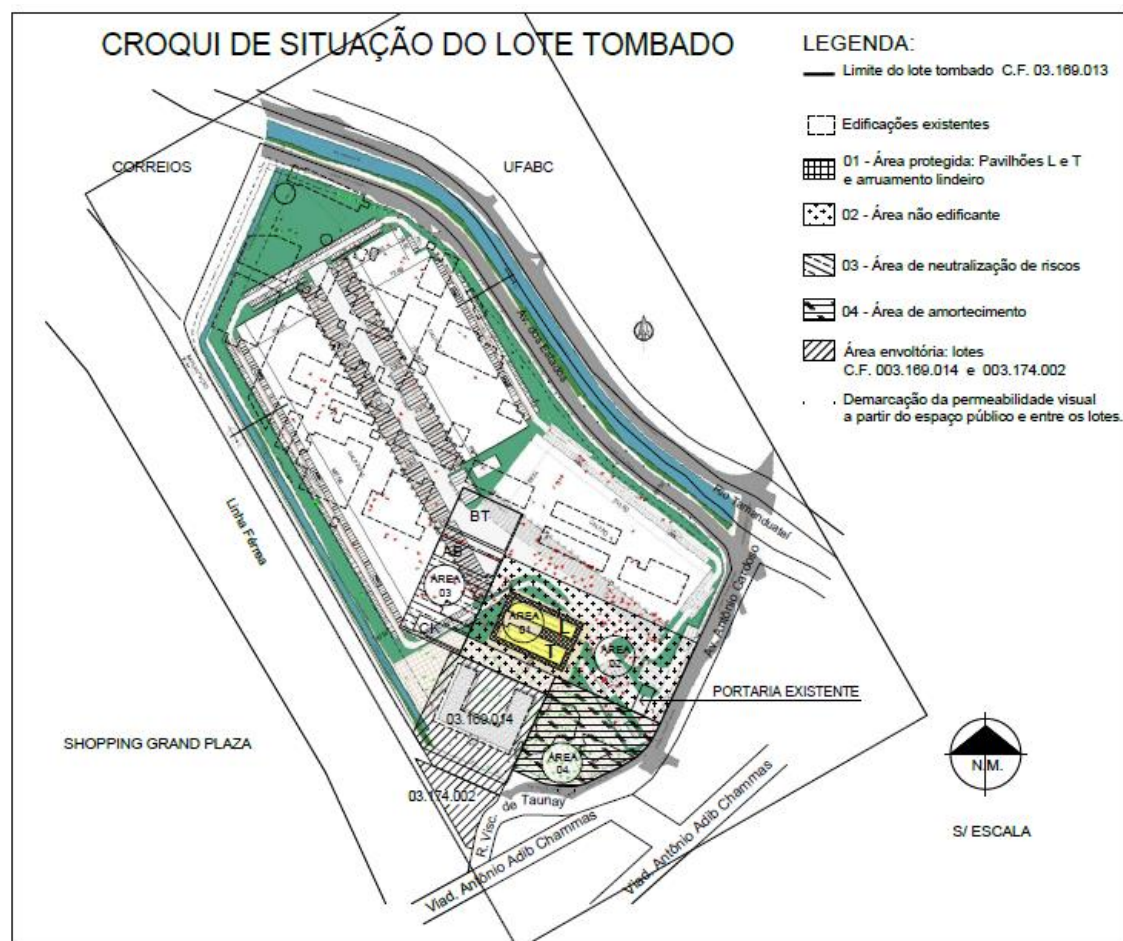


Imagem 3: Sobreposição do croqui de situação do lote tombado com o plano de ocupação

Além das diretrizes de preservação a serem incorporadas no parecer do Grupo de Diretrizes Urbanísticas a ser fornecido para o interessado/proprietário do imóvel, devem ser pontuadas as seguintes observações, considerando o plano de ocupação apresentado:

- I. Em observação ao estabelecido no item 1.1 para a Área 3 - Neutralização de riscos, devido a previsão de demolições e nova construção de galpão, a Área 1 – Protegida

deve ser cercada com tapumes durante a fase de obras e tomadas as providencias para a manutenção da integridade física dos pavilhões “L” e “T” e do arruamento protegido;

- II. A preservação de indivíduos arbóreos marcadores temporais do lote e da paisagem urbana referente ao item 2.1, estão localizados na Área 4 – amortecimento e a leste do pavilhão da Rhodia Farma, estando contemplada no plano de ocupação apresentado;
- III. A construção de nova portaria de área de 874,50m², não obedece ao estabelecido no item 2.2 sobre a Área 2 – não edificante, cuja autorização apenas é permitida se observadas a mesma área de aproximadamente 350m², e gabarito da existente. A localização da nova portaria, mais próxima dos pavilhões “L” e “T”, assim como dos bolsões de estacionamento de carretas e carros não atendem a função da Área 2 que é de garantir a visibilidade, percepção da paisagem e qualidade ambiental da Área 1 – Protegida, devendo ser revistas;
- IV. As intervenções nos pavilhões “L” e “T” da Área 1 – protegida, para a adaptação aos novos usos pretendidos de escritórios e cozinha e refeitório, respectivamente, devem atender especialmente os itens de 2.1 dos princípios das Cartas Patrimoniais de mínima intervenção, item 2.5 referente aos elementos a serem preservados e o item 2.9 com relativo a preservação do pé-direito existente. Orientamos que a área do pavilhão “T” que possui pé direito duplo, isto é, sem mezanino, deverá ser utilizado como área de refeitório com a valorização dos elementos da estrutura de madeira do telhado;
- V. O trajeto de carretas dentro do lote deverá ser revisto, a fim de atender o item 2.10, que estabelece que os arruamentos em paralelepípedo lindeiros aos pavilhões “L” e “T” devem ser preservados integralmente, sendo permitido somente para uso de circulação de veículos leves e similares;
- VI. A localização e o gabarito dos galpões A, B e C e casa de bombas a serem construídos não prejudicam a percepção da Área 1 – protegida, podendo ser mantidos;
- VII. O detalhe do fechamento perimetral do lote, conforme apresentado, atende a exigência de permeabilidade visual exigida nos itens 3.2 e 3.3.

Santo André, 16 de julho de 2021

Arq. Belmiro dos Santos Rodrigues Neto
Corpo Técnico de Apoio ao COMDEPHAAPASA