

Interessado: Secretaria de Meio Ambiente/PSA

Assunto: Resposta da Secretaria de Meio Ambiente ao Ofício 22.04.2021 – COMDEPHAAPASA, referente ao “Plano de Ação convênio e ocupação” – PAC CH. Bem Tombado – Vila de Paranapiacaba e arredores – Processo 56.616/1996-5.

Trata o presente de resposta da SMA ao Ofício 22.04.2021 – COMDEPHAAPASA referente à solicitação de Plano de Ação convênio e ocupação PACH CH - convênio firmado PAC 420 (restauro de 242 imóveis) situados na parte baixa da Vila de Paranapiacaba.

Em 21 de janeiro p.p. a SMA enviou aos três órgãos de preservação, IPHAN, CONDEPHAAT e COMDEPHAAPASA, carta apresentando o Plano de Ação n. 01_2020_PAC420_SMA_PMSA, elaborado pelo corpo técnico da SMA (Secretaria de Meio Ambiente) da PMSA.

Em 15 de abril p.p., o COMDEPHAAPASA emitiu ofício à SMA tomando ciência do “cronograma de ações” e solicitando “Plano de Ação convênio e ocupação” detalhado para análise e aprovações. E observamos que o material ora apresentado pela SMA se trata do mesmo documento encaminhado anteriormente em 21 de janeiro, exceto pela adaptação das cinco primeiras planilhas (Plano de intervenção convênio PAC 420), elaboradas VERSÃO 01 - 13/10/2020, que foram unificadas e mantidas as mesmas informações, excluindo-se apenas a coluna referente ao uso (denominada “OCUPAÇÃO”) na VERSÃO 02 - 09/08/2021.

Neste material o interessado apresenta justificativa e sugestão para um cronograma de execução das obras dos 242 imóveis baseado em uma priorização tipológica das casas, apresenta:

- tabela com a relação das edificações por fases de intervenção;
- tabela resumo geral de intervenção com as quantidades de imóveis por fase e tipologia;
- tabela com quantidades de imóveis por uso comercial e residencial;
- tabela com quadro geral de áreas por fase de execução;
- quadro de áreas após o restauro por tipologia;
- Resumo geral de áreas dos imóveis sem projeto e cronologia construtiva;
- Mapa de Distribuição de imóveis contemplados pelo PAC CH – Tipologias e Classificação de uso dos imóveis;
- Descrição de como se dará a apresentação dos projetos para análise nos órgãos de preservação.

Esclarecemos primeiramente que a apreciação desse Corpo Técnico se referirá apenas às questões relativas ao patrimônio cultural protegido e às possíveis interferências ao bem tombado, não cabendo análises de informações de desembolso e demais ações referentes a licitações.

Posicionamento deste Corpo Técnico.

Quanto ao cronograma de obras apresentado pelo interessado, sugerimos ao Conselho que a priorização das intervenções obedeça a uma hierarquização que leve em conta outros critérios, além daqueles supostamente considerados, que podem interferir no andamento das intervenções. São eles:

- 1 - o estado de conservação de cada imóvel, tendo em vista garantir a integridade do bem antes que ocorra o agravamento da degradação;
- 2 – a situação de ocupação ou não dos imóveis, pois apesar de se tratar de uma estratégia que diz respeito à gestão, apontamos que o fato de priorizar imóveis vazios pode ser uma forma de evitar que entraves operacionais referentes à remoção de moradores causem atraso na execução da intervenção.

Tendo em vista que o “Mapa de Distribuição de imóveis contemplados pelo PAC CH – Tipologias e Classificação de uso dos imóveis” indica as tipologias e classificação de uso dos imóveis é primordial que esteja de acordo com a Lei nº 9.018 de 21 de dezembro de 2007 - ZEIPP – que trata do disciplinamento da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Parapiacaba, pois a referida norma versa sobre o Uso do solo na Parte Baixa da Vila. Diante disso, sugerimos ao Conselho que questione o interessado quanto ao atendimento da ZEIPP e que se evidencie, em mapa, a compatibilização das informações constantes do “Mapa de Distribuição de Imóveis Contemplados pelo PAC CH – Tipologias e Classificação de uso dos imóveis” com o Mapa 5 – Divisão de Áreas de Uso do Solo no setor da Parte Baixa (anexo 1.5 da Lei nº 9.018 de 21/12/2007).

Dúvida a ser esclarecida pelo interessado:

Em análise dos documentos apresentados, não encontramos informação a respeito da situação do complexo de edificações utilizadas pelo Lyra da Serra e pela Escola, sito à Avenida Fox, grafado no mapa como PAC CH 416. Alertamos que o referido bem se encontra em estado avançado de degradação, com grande risco de perda, portanto, cabe solicitação de informações mais detalhadas a respeito da situação em relação ao cronograma de execução.

Ainda restam dúvidas a respeito das Casas de Engenheiro localizadas à Rua Rodrigues Alves, uma vez que apesar de grafadas no conjunto de “Mapa de Distribuição de imóveis contemplados pelo PAC CH – Tipologias e Classificação de uso dos imóveis”, datado de janeiro de 2021 e planilhas com previsão de restauro na 2ª fase de execução, também há informação de que esses imóveis não possuem projeto. Sugerimos ao Conselho que questione a SMA/PSA quando os projetos serão encaminhados para a análise e aprovação no Comdephaapasa.

A respeito da informação do interessado constante no item 4. referente às peças que serão apresentados por projeto, sugerimos ao Conselho que esclareça com o interessado que identifique claramente o significado do termo utilizado “conjunto de casas”. Seria o caso de unidades tipológicas ou imóveis geminados ou outra classificação?

Quanto à apresentação dos materiais para análise, o interessado deve apresentar todos em formato impresso, tendo em vista dificuldade de análise dos projetos arquitetônicos em grandes pranchas no formato virtual, além da necessidade de consultar informações entre os diversos documentos. Entretanto, caso o interessado queira também entregar arquivos digitalizados, estes devem ser idênticos aos jogos de cópias impressas, em formato PDF, e protocolados no mesmo momento das vias em papel.

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.

Era o que tínhamos a colocar. Encaminhamos à Secretaria Executiva do Comdephaapasa

Santo André, 26 de agosto de 2021.

Elaine Moraes de Albuquerque
Arquiteta

Fátima Regina Tavella Leal
Arquiteta

Suzana Cecilia Kleeb
Historiadora