

PARECER DE RELATORIA

COMDEPHAAPASA

Santo André, 11 de setembro de 2023.

Processo 15.997/2023

Assunto: Relatoria do projeto de permeabilidade visual para bem tombado, localizado à Av. Antonio Cardoso, 319, Antiga Rhodia.

Prezados membros do COMDEPHAAPASA

Trata-se o presente da relatoria do projeto de intervenção apresentado pela empresa Goodman, para as áreas de entorno do bem tombado localizado à Av. Antonio Cardoso, 319, Antiga Rhodia. Esclareço que a intervenção nas edificações do bem tombado já se encontra aprovada por este Conselho, e esta relatoria faz referência às intervenções de entorno que geram impacto visual nestas edificações.

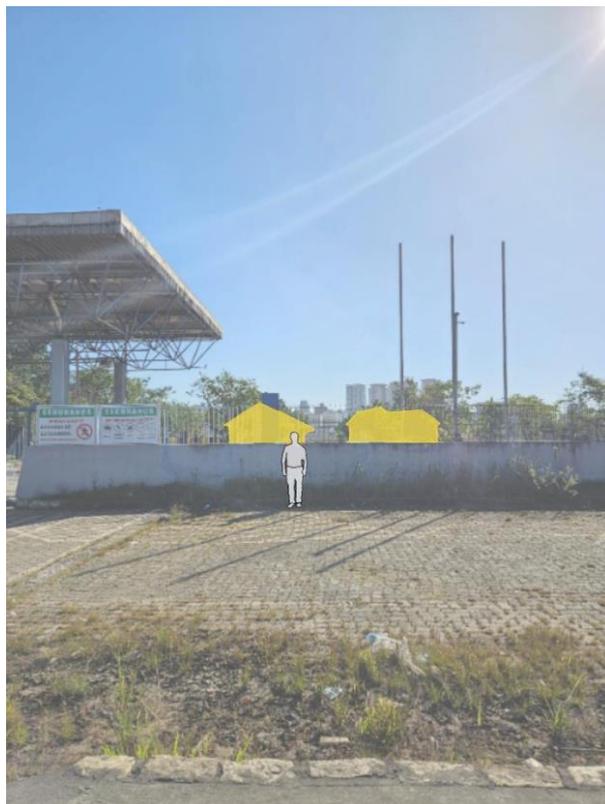
Estão sendo considerados como fonte de referência para esta relatoria:

- Projeto de intervenção relacionado à permeabilidade visual apresentado pela empresa Goodman;
- Parecer técnico do Sr. Aguinaldo Gonçalvez, do corpo técnico do COMDEPHAAPASA;
- Informações prestadas pelo Departamento de Planejamento e Obras, da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Urbanos;
- Informações prestadas pelo Departamento de Desenvolvimento de Projetos Urbanos, da Secretaria de Planejamento e Licenciamento.

Esclareço que foram realizadas comunicações com os departamentos da Prefeitura visando sanar dúvidas em relação aos projetos que se encontram em fase de aprovação pela administração municipal, para esclarecimentos sobre alguns itens da proposta.

a) Da Análise de permeabilidade visual atual

A solicitante apresenta uma análise em relação à permeabilidade visual atual, com fotos e simulações em escala humana da condição hoje existente. Fica bastante evidente pelas imagens apresentadas que atualmente a permeabilidade visual das edificações não é total, tendo em vista os muros de contenção de enchentes, somado ao fato do nível da rua atualmente ser mais elevado que o nível da área em que se localizam os galpões. Nas simulações apresentadas nas figuras abaixo, com ponto de visão na calçada frontal das edificações, fica demonstrado que a permeabilidade visual atual das edificações é parcial.



b) Da Justificativa técnica para terraplanagem da área operacional

A solicitante apresenta estudo hidrológico elaborado pela empresa Hidroinfo Engenharia, em janeiro de 2022, que estabelece a cota máxima de inundação para os períodos de 50 e de 100 anos, considerando o histórico de chuvas para a área do lote. Com base nos estudos, para viabilizar a operação logística no local e o investimento da empresa, adotou-se para o projeto de terraplanagem a premissa de que as cotas das vias internas deverão estar no nível de 742,70 metros e o piso do galpão logístico no nível de 743,90 metros, para que a operação logística não sofra risco de inundações.

Sendo assim, para viabilidade da operação logística no local, faz-se necessário o alteamento das áreas operacionais. Compreendendo que a empresa é parte de um grupo internacional que opera em 14 países na Ásia, Pacífico, Europa e Américas, gerenciando mais de 100 mil m² de áreas logísticas pelo mundo, com mais de 1.700 clientes, a empresa possui um benchmarks operacional de padrão internacional que determina o investimento e a viabilidade da operação logística. No caso do site de Santo André, a solução do alteamento da área operacional é a que viabiliza a operação logística e, portanto, o próprio investimento da empresa. Sendo assim, foi apresentada justificativa técnica para a interferência nas áreas de entorno da edificação tombada.

c) Das questões de drenagem

O parecer do corpo técnico indica preocupações em relação ao escoamento das águas das chuvas e os riscos de eventualmente afetarem as edificações tombadas, que ficaram em patamar inferior ao do entorno.

Vale esclarecer que este tipo de empreendimento, pelas dimensões e impactos gerados, o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Santo André estabelecem um tratamento diferenciado, em que o projeto é analisado por um grupo técnico multidisciplinar, formado por 24 membros de setores técnicos das Secretarias de Planejamento e Licenciamento, Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, Secretaria de Mobilidade Urbana, Secretaria de Infraestrutura e Serviços Urbanos, Secretaria de Desenvolvimento e Geração de Emprego, Secretaria de Meio Ambiente, Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André- SEMASA, e a Santo André Transportes – SATTRANS.

Este grupo analisa todos os aspectos técnicos de uma obra deste porte, proponto diretrizes, dando parecer técnico ao Estudo de Impacto de Vizinhança da proposta, e estabelecendo ações mitigadoras para questões de ampliação da carga de tráfego, infraestrutura de água, esgoto e energia, questões de drenagem, questões ambientais de remoção e compensação de elementos arbóreos, questões de fluidez de trânsito no entorno, destinação de resíduos da construção civil, além da verificação do cumprimento dos parâmetros urbanísticos de área permeável, índices construtivos, recuos e outros aspectos relacionados diretamente ao código de obras.

Trago este breve relato para registrar nesta relatoria que as questões técnicas de drenagem estão sendo devidamente observadas e cuidadosamente analisadas pelo órgão competente municipal, no caso o Departamento de Planejamento e Obras da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Urbanos. Em consulta à área, foi esclarecido que o Grupo Técnico Multidisciplinar já apresentou parecer com 30 diretrizes para a obra como um todo, e o setor responsável pelos aspectos de drenagem da intervenção já realizaram reunião para esclarecimentos com a empresa, forneceu parecer técnico sobre os aspectos de drenagem do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado pela empresa, e apresentou as Diretrizes específicas sobre a Infraestrutura de Drenagem a ser seguidas pela empresa, todas elas estabelecendo condições que garantam

que serão observados os aspectos técnicos e legais para garantia da drenagem de águas fluviais no lote, conforme Lei Estadual 12526/2007 e Art. 62 da Lei Municipal nº 9.924/2016 - Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS), que versam sobre caixa de retenção, prevalecendo a Lei mais restritiva; artigos 126 a 128 da Lei Municipal nº 8065/2000 que versam acerca da disposição das águas pluviais, esta última, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 14.587/2000, a Carta de Suscetibilidade a Movimentos Gravitacionais de Massa e Inundações do IPT (2014), a Carta de Aptidão à Urbanização do Município de Santo André (2016), e Carta de Aptidão a Urbanização da UFABC/Consórcio Intermunicipal (2016), em vista lote estar localizado em área de várzea com suscetibilidade a inundações

Importante esclarecer que, conforme consulta com as áreas competentes, a empresa não terá seu projeto de obras aprovado caso não observe as diretrizes emanadas pelo órgão competente, o que garante que as questões de drenagem que permitem a preservação das edificações tombadas estão sendo devidamente observadas e seguindo a legislação vigente. Portanto, para efeito de análise das intervenções nas áreas de entorno do bem tombado e o potencial impacto gerado nas edificações, a partir desta consulta junto à área competente, fica devidamente esclarecido que o projeto atenderá as questões técnicas de drenagem que garantam a preservação das edificações tombadas.

c) Da permeabilidade visual após intervenção

O projeto de intervenção apresentado pela solicitante indica a utilização de grades metálicas com permeabilidade visual e a supressão dos muros existentes, como forma de atenuar o impacto visual gerado pela terraplanagem. O acesso às edificações tombadas poderá ser realizado através de duas rampas, para acesso universal às estruturas. Além disso, prevê a instalação de mirante na área da Prefeitura que fica ao lado dos galpões tombados, além da instalação de área não operacional de estacionamento de visitantes na área de frente às edificações tombadas, com topografia em aclive suave facilitando a visibilidade, que nestes pontos será completa, e não parcial, como ocorre atualmente. Em não sendo uma área operacional que pode ter um acesso mais facilitado para o público em geral, a visualização do local se torna viável para os cidadãos que tenham interesse de observar as edificações tombadas, podendo ter uma visão total deste patrimônio, o que hoje não é possível pela impossibilidade de acesso e pelos muros de prevenção de enchentes.

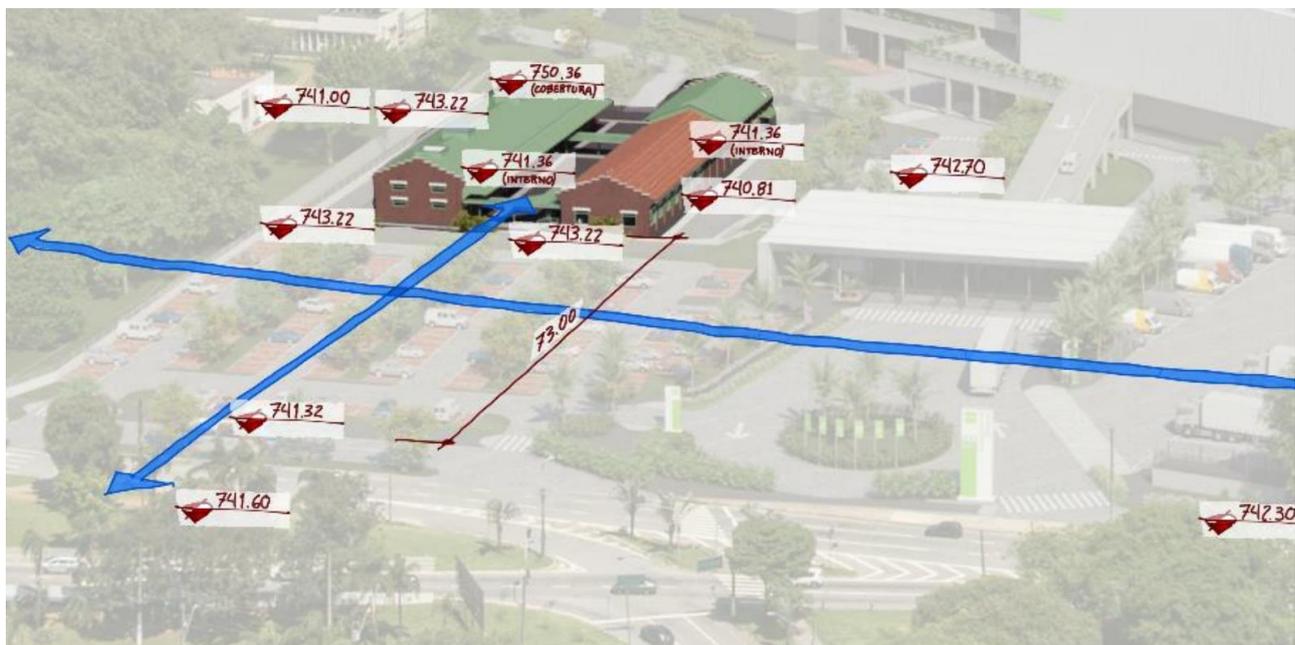


Figura 21 – Simulação da futura visibilidade a partir do estacionamento.



Figura 22 – Simulação da futura visibilidade a partir do mirante do centro tecnológico da PMSA.



d) De questões técnicas adicionais

Em consulta ao Departamento de Projetos Urbanos da Secretaria de Planejamento e Licenciamento, verificamos que será realizada a doação de uma área, ao lado das edificações tombadas, que será anexada ao atual terreno da Prefeitura, a fim de compor o lote que irá receber a sede do atual Parque Tecnológico de Santo André. Esta doação é uma obrigação legal imposta pelo Plano Diretor e pela Lei de Uso e Ocupação de Solo de Santo André.

Nesta consulta ao setor e aos documentos oficiais que tratam da licença da obra, em especial o Parecer sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança da empresa, o traçado exato das áreas de doação ainda não estão definidos e, portanto, podem não ser exatamente os demonstrados no desenho apresentado pela empresa. Além disso, as soluções técnicas de alteamento do terreno (muros e taludes) também estão sendo analisadas pelos órgãos licenciadores municipais, a fim de verificar se atendem às normas de segurança, drenagem e outros aspectos técnicos em análise. Contudo, em vista o traçado da divisa do lote, se não igual, será muito próximo da proposta apresentada, e desde que as premissas do projeto sejam mantidas quanto à permeabilidade visual para a área frontal (estacionamento) e lateral (área da Prefeitura), estas questões técnicas mais específicas de detalhamento de projeto não afetam a análise dos membros deste conselho neste momento.

Também importante destacar que, em consulta aos setores que compõem o Grupo Técnico Multidisciplinar que analisam o projeto da solicitante, a definição do COMDEPHAAPASA é importante para permitir à empresa dar seguimento ao desenvolvimento dos projetos executivos detalhados, e com isto permitir a análise e autorização (ou não) para início de obras dentro dos parâmetros legais e cumprindo as diretrizes e mitigadoras apontadas pelos órgãos competentes.

f) Conclusão

Considerando que:

- A solicitante buscou alternativas para equilibrar a necessidade das intervenções necessárias para o uso operacional do espaço, garantindo dentro do possível a permeabilidade visual das edificações tombadas;
- Foram esclarecidas questões em relação à drenagem, divisas e outros aspectos técnicos da intervenção;
- O processo contém informações suficientes para análise das intervenções no entorno, e que detalhes mais específicos sobre a obra, como o sistema de drenagem para a área tombada, estão sendo observados pelos órgãos competentes, e serão apresentadas pela empresa quando do desenvolvimento do projeto executivo;
- A importância de harmonizar os interesses e encontrar o equilíbrio na proposta, viabilizando o investimento privado na operação logística que garantirá a recuperação do bem tombado e garantir sua manutenção e longevidade, preservando elemento importante da memória histórica industrial do município;

Esta relatoria indica pela APROVAÇÃO do projeto apresentado, com a seguinte consideração para garantir o registro documental do bem tombado:

- a apresentação de documentação complementar, como projeto executivo, já foi solicitado quando da análise da intervenção nos galpões. Portanto, quando da apresentação do projeto executivo e



demais documentos solicitados, que conste as questões de divisas, gradis, taludes, muros, sistema de bombeamento de águas e demais questões que envolvem o entorno das edificações tombadas, que estão em fase de desenvolvimento de projeto pela empresa.

Atenciosamente;

Fernando Santos Soares da Cunha
Membro COMDEPHAAPASA