



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos

À SDUH

Fernando Bruno

Segue Plano de Ocupação da Mansão Tognato para ciência.

Plano de Ocupação – Mansão Tognato

Imóvel situado à Avenida Dom Pedro II, n. 1313.

De acordo com o desenho em folha anexa, o plano de ocupação diz respeito ao imóvel de classificação fiscal 001.142.014, com área de 4.127,00 m². Em tal plano foram identificadas áreas que deverão ser preservadas totalmente, bem como área de transição e, finalmente, a área potencial para implantação de um futuro empreendimento no lote.

Assim, definimos o desenho das áreas da seguinte maneira:

- **ÁREA A**, com aproximadamente 336,00 m² ocupados na projeção do terreno e com área total construída de aproximadamente 670,00 m², corresponde ao casarão propriamente dito. Esta área deve ser totalmente preservada, **preferencialmente** sem o anexo dos fundos e sem o fechamento da varanda lateral do térreo construídos posteriormente à edificação principal, conforme indicam as fotos 1 e 2. A varanda lateral do térreo deverá dar continuidade a varanda da entrada principal da casa.

O casarão deverá ser preservado integralmente desde sua implantação, volumetria e arquitetura até seus elementos construtivos de vedação, acabamento e cobertura.

Externamente isso se dá da forma como o casarão se manteve, com todos os detalhes e acabamentos das fachadas, beirais, calhas, pisos em ladrilhos, enfim, todos os componentes que permaneceram até hoje.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos

Internamente, o imóvel deverá ser mantido com suas características originais, principalmente nos ambientes que conseguimos afirmar tecnicamente que as mesmas correspondem ao período de sua construção como no caso do hall de entrada, escada de acesso ao piso superior e salas da área social. Nos outros ambientes, principalmente no pavimento superior, os elementos de piso e teto estão relativamente descaracterizados e não podemos afirmar se existem ainda elementos originais que possam estar sob os mesmos.

- **ÁREA B**, com aproximadamente 2.051,45 m² corresponde à área a ser preservada no entorno da edificação. Nesta área não poderá haver edificação nem qualquer tipo de ocupação visto que apresenta elementos a serem preservados como os jardins e árvores que deverão receber tratamento paisagístico e também muros e gradis originais da construção, como mostram as imagens 4, 5 e 6, e que também deverão ser preservados em sua integridade.

Os recuos com relação à edificação principal estão determinados no desenho anexo.

- **ÁREA C**, com aproximadamente 719,15 m² corresponde à área de transição que poderá ser ocupada, porém sem edificação. A definição desta área visa uma melhor adequação com relação ao empreendimento futuro, pretendendo a mesma maior compatibilidade entre os usos e maior visibilidade ao casarão. Poderá acomodar estacionamentos, passagens ou outros usos que não contemplem edificação. As medidas e recuos a serem seguidos estão determinados no desenho anexo.

- **ÁREA D**, com aproximadamente 1.305,60 m² corresponde a área potencial para ocupação do empreendimento. Nesta área deverão ser considerados os recuos obrigatórios, observando-se as exigências da LUOPS e COESA.



Prefeitura de
Santo André

www.santoandre.sp.gov.br

Paul 45105/paul 1/355

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos

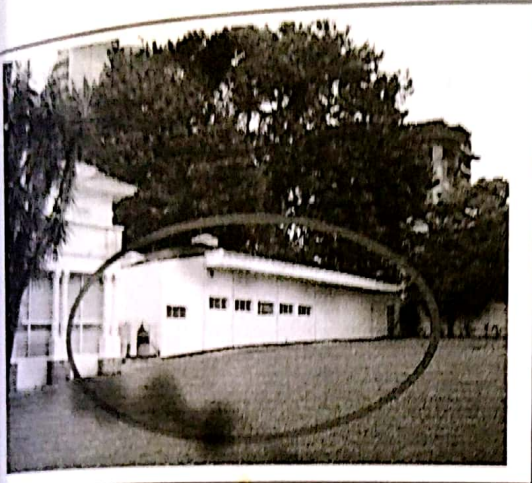
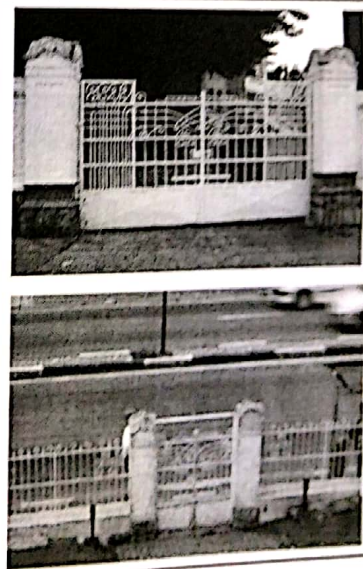
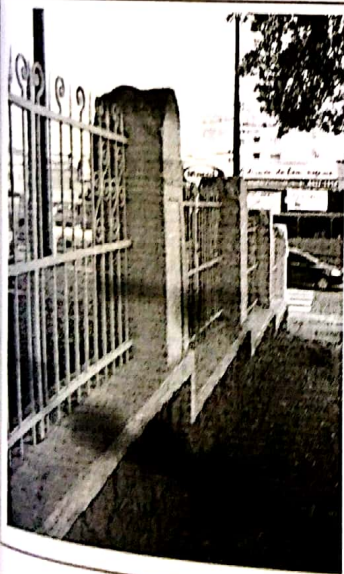


Foto 1 - O anexo dos fundos construído posteriormente ao casarão, não deverá ser preservado.



Foto 2 - A varanda lateral do pavimento térreo que foi vedada com vidros posteriormente ao casarão deverá contemplar suas características originais, devendo a mesma ser aberta.



Fotos 4,5 e 6 - Elementos que deverão ser preservados inseridos no recuo frontal, na Área B, no entorno do casarão.

Praça IV Centenário nº 1, 6º Andar, Centro, Santo André - CEP 09015-080
Contatos com o DDP: tel. (55) (11) 4433-0482 - Fax (55) (11) 4433-0480
e-mail: aplomartins@santoandre.sp.gov.br (Ana Paula)
CAFátima PATRIMÔNIO tognato diretrizes de ocupação_lote Mansão.doc



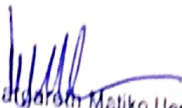
Prefeitura de
Santo André

www.santoandre.sp.gov.br

Proc. 35105/2002/8156

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos

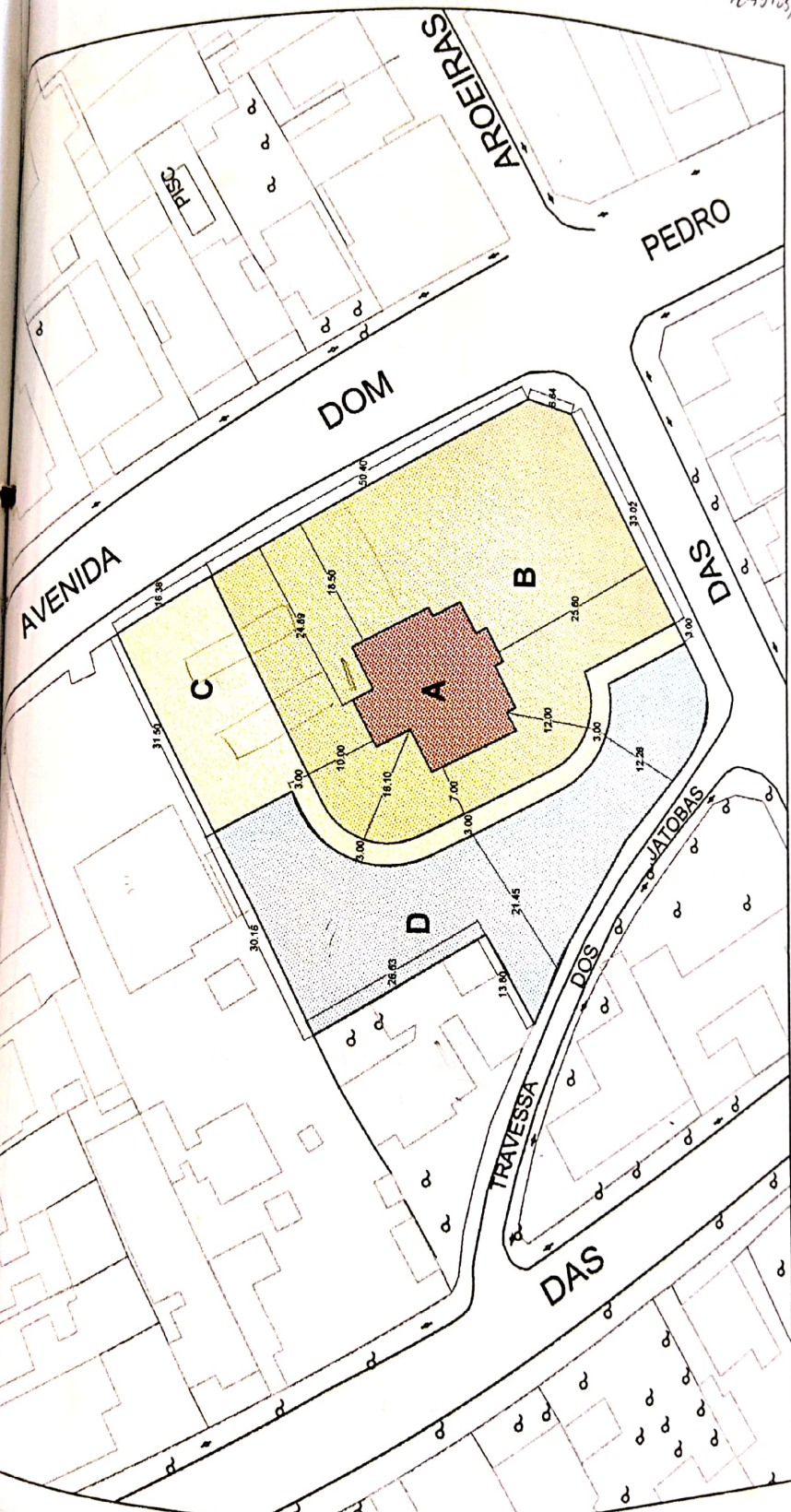
O Plano Diretor do Município de Santo André, Lei no. 8.696, em seu Capítulo IV permite que o proprietário do imóvel possa transferir seu potencial construtivo não utilizado. Assim, no ato da transferência do direito de construir deverá ser observada a equação constante no artigo 126 da referida lei.


Arqt.ª Margareth Maliko Uemura
Diretora
Depto. Desenvolvimento e Projetos Urbanos
SDUH 02/01/07



Praça IV Centenário nº 1, 6º Andar, Centro, Santo André - CEP 09015-080
Contatos com o DDP: tel. (55) (11) 4433-0482 - Fax (55) (11) 4433-0480
e-mail: aplomartins@santoandre.sp.gov.br (Ana Paula)
Cafátima PATRIMÔNIO tognato diretrizes de ocupação_lote Mansão.doc

Topografia/2015/157



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ	
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação	
DUPLO - Plano de Desenvolvimento e Projetos Urbanos	
PROJETO Nº	1.790
DATA	02/2015
MANSÃO TOGNATO 1/1	

- PLANO DE OCUPAÇÃO**
- Área A = 336,00 m²
 - Área B = 2.051,45 m²
 - Área C = 719,15 m²
 - Área D = 1.305,60 m²
- Área EDIFICADA a ser preservada
Área a ser preservada no entorno da edificação (inclusive árvores, muros e grades)
Área de transição (pode ser ocupada, porém sem construção)
Área potencial para ocupação do empreendimento (observando recuos e taxas LUOPN e COESA)