



## RELATÓRIO TÉCNICO

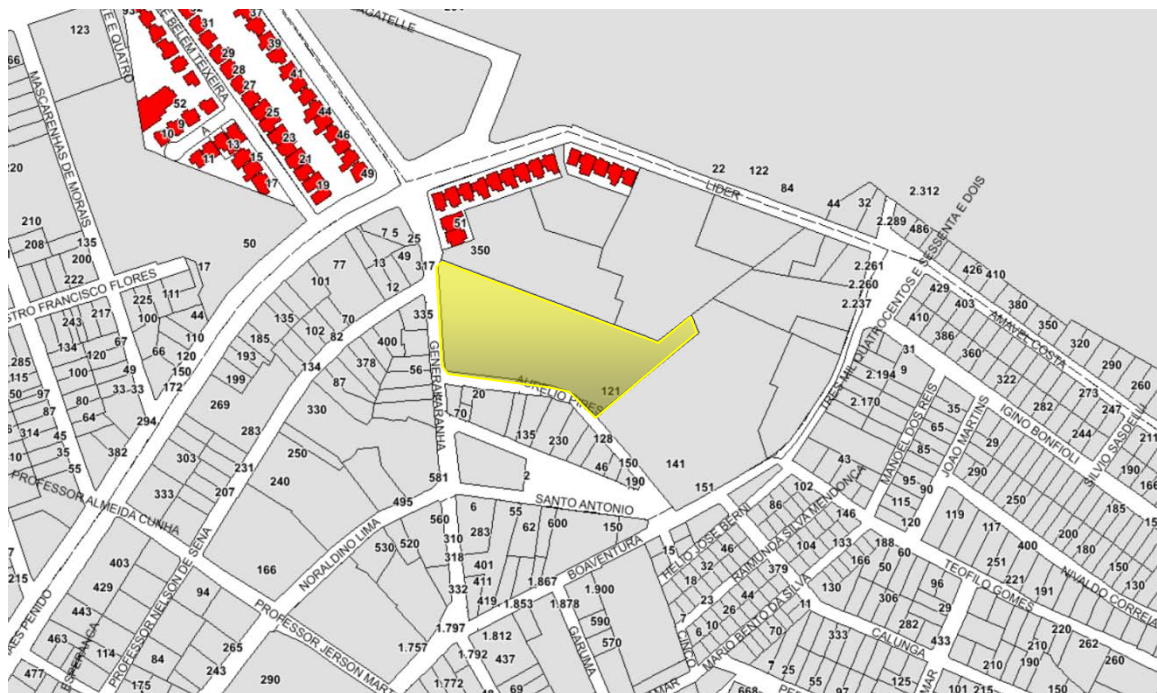
**REF.: ANÁLISE DE PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO PARA O IMÓVEL SITUADO NA RUA GENERAL ARANHA, RUA AURÉLIO PIRES (LOTES 001A, 002A, 003A, 008 E 009, QUARTEIRÃO 046, ZONA FISCAL 399), BAIRRO LIBERDADE, PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO LAGOA DA PAMPULHA**

### CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em 21 de fevereiro de 2020, via convocação interface nº146/2020, foi apresentado à Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público (DPCA) o projeto de nova edificação no imóvel localizado na Rua General Aranha, Rua Aurélio Pires (lotes 001A, 002A, 003A, 008 e 009, quarteirão 046, zona fiscal 399), Bairro Liberdade, pertencente ao Conjunto Urbano Lagoa da Pampulha e lindeiro a bens protegidos, com processo de tombamento aberto.

Em 27 de fevereiro, a DPCA respondeu que, uma vez que “a edificação é lindeira a imóveis com processo de tombamento aberto e servirá como pano de fundo para esses bens é necessário o encaminhamento do projeto para análise do Conselho”. Apesar de o lote estar dentro do Conjunto Urbano da Lagoa da Pampulha e em área de processo de inventário por esta diretoria, ele está fora da Área de Diretrizes Especiais (ADE da Pampulha) e não há, até a presente data, definição altimétrica do CDPCM-BH para a área em questão.

Vale ressaltar que a DPCA pretende, em momento oportuno, realizar um estudo mais aprofundado do trecho conformado pelo Aeroporto da Pampulha, Praça Bagatelle e o Conjunto de casas dos aviários para definição de diretrizes específicas para a área.



Mapeamento cultural com a indicação do terreno proposto para a nova edificação, em amarelo. Em vermelho, os bens protegidos com processo de tombamento aberto. Fonte: DPCA



Vista aérea com a localização do lote. Fonte: GoogleMaps

Em 08 de junho de 2020, foi protocolado online, na DPCA, o projeto completo, tabela com cálculo de áreas, memorial descritivo e fotoinserções.



## ANÁLISE

Trata-se de um projeto de um condomínio residencial multifamiliar (Residencial SENSIA PAMPULHA), verticalizado, com área construída de 27.596,48 m<sup>2</sup>, que deverá ser executado pela MRV Engenharia S/A.

Conforme apontado no Memorial Descritivo, o projeto é composto de três torres residenciais com onze pavimentos cada (com altura aproximada de 32m), e um bloco de estacionamento e áreas de lazer com três pavimentos (com altura aproximada de 10m). O acesso será pela Rua General Aranha esquina com Rua Professor Aurélio Pires, onde será edificada a portaria e entrada do estacionamento. São 264 unidades residenciais, sendo 8 unidades por andar e 416 vagas para estacionamento.



Implantação com localização dos pontos de foto-inserção. Fonte: Memorial Descritivo





Vista 1

Antes do empreendimento



Vista 1

Depois do empreendimento



Vista 2



Vista 2



Vista 3



Vista 3



Vista 4



Vista 4



Vista 5



Vista 5

Na tentativa de harmonização da fachada do empreendimento com o entorno imediato, as fachadas serão revestidas com textura grafiato cor 2013/03 e 2013/08, esquadrias em alumínio branco e vidros com índice de reflexibilidade inferior a 11%.

O empreendimento possui 0,41 de taxa de ocupação, 0,31 de taxa de permeabilidade e 1,41 de coeficiente de aproveitamento.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O empreendimento é considerado de alto impacto, uma vez que abrigará os maiores edifícios do entorno imediato. Em suas proximidades, a maior parte das edificações possuem até dois pavimentos, possuindo poucas com até cinco pavimentos. Apenas nas ruas Boaventura e Noraldino de Lima existem edificações com a mesma altimetria, aproximadamente quatro quadras distantes, mas ainda sendo minoria.

Nas análises das fotoinserções enviadas, esta diretoria considera a torre voltada para a Rua General Aranha a de maior impacto em relação ao conjunto de edificações residenciais dos aeroviários. Sua dimensão e implantação, em relação aos imóveis com processo de tombamento aberto, causa um impacto negativo, devido ela se destacar de forma imediata. As outras duas torres, também consideradas impactantes, poderiam ter seu impacto minimizado, caso diminua sua altimetria.

Salientamos que o empreendimento se encontra no Conjunto Urbano Lagoa da Pampulha, onde a maior parte de suas edificações possuem baixa altimetria. Além disso, está em área de inventário por esta diretoria, e sua inserção se destaca, destoando do entorno e da ambiência do conjunto em questão.

Tendo em vista o impacto inadmissível gerado no entorno, assim como nas edificações protegidas lindeiras, encaminhamos o relatório para avaliação e deliberação deste conselho.

Belo Horizonte, 11 de setembro de 2020.

Laura Beatriz Lage  
Arquiteta e Urbanista - DPCA/FMC