

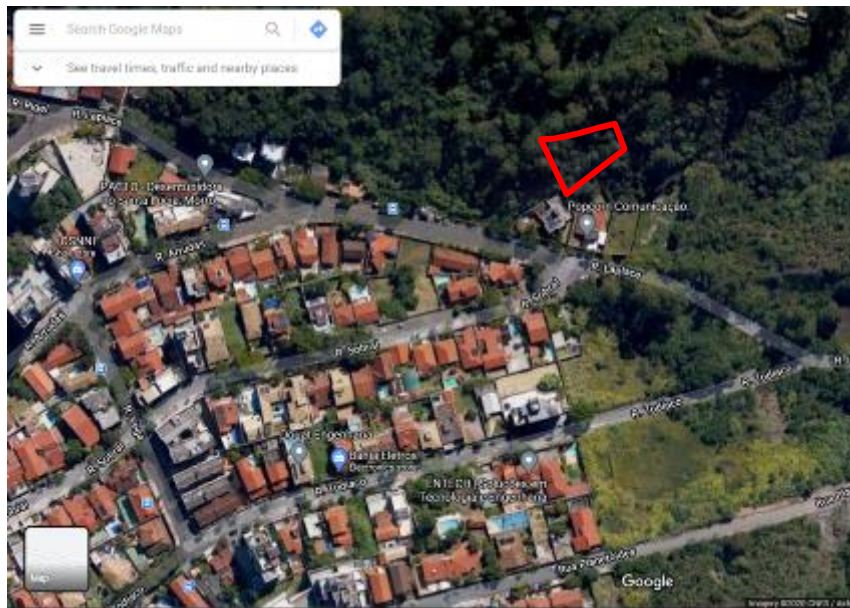
RELATÓRIO TÉCNICO REFERENTE À ANÁLISE DE PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO PARA O IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ÍSIS, S/Nº LOTES 003 A 007 DO QUARTEIRÃO 227, SANTA LÚCIA, INSERIDO NO PERÍMETRO DE ENTORNO DA SERRA DO CURRAL EM ÁREA CLASSIFICADA COMO APA06, ADE SERRA DO CURRAL

1- Considerações iniciais

Em 18 de junho de 2020 foi encaminhada à DPCA a Convocação Interface 406/2020-1, relativa ao projeto inicial para o imóvel localizado na Rua Ísis, s/nº, lotes 003 a 007 do quarteirão 027, bairro Santa Lúcia, inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral em área classificada como APA06, ADE Serra do Curral. O interessado solicitou a flexibilização da altura máxima de taludes de corte e aterro, que descumpre os 3 metros máximos admitidos pelo CDPCM-BH por meio da Deliberação 147/2003.

A análise da DPCA aferiu que o projeto atendia aos parâmetros relativos ao limite altimétrico, taxa de permeabilidade mínima sobre o terreno natural e taxa de ocupação máxima. Contudo, além de extrapolar a altura máxima de taludes de corte e aterro o projeto ainda não cumpria a diretriz referente à permeabilidade visual. A DPCA solicitou adequação e informou da necessidade de análise da flexibilização da altura de taludes de corte e aterro pelo CDPCM-BH em razão da excessiva altura dos cortes propostos no terreno, acarretando impacto negativo na paisagem. Em 05/08/2020 o projeto foi novamente encaminhado por meio da Convocação Interface 406/2020-2. A DPCA então solicitou que as fotoinserções fossem ajustadas em conformidade com o projeto alterado para que fosse encaminhado ao Conselho. Os ajustes foram apresentados em 04 de setembro de 2020 através da Convocação Interface 406/2020-3.

2- Apresentação do projeto e análise



Localização do imóvel. Fonte: GoogleMaps, acesso em 03/11/2020.



Localização do imóvel. Fonte: GeoSiurbe, acesso em 03/11/2020.

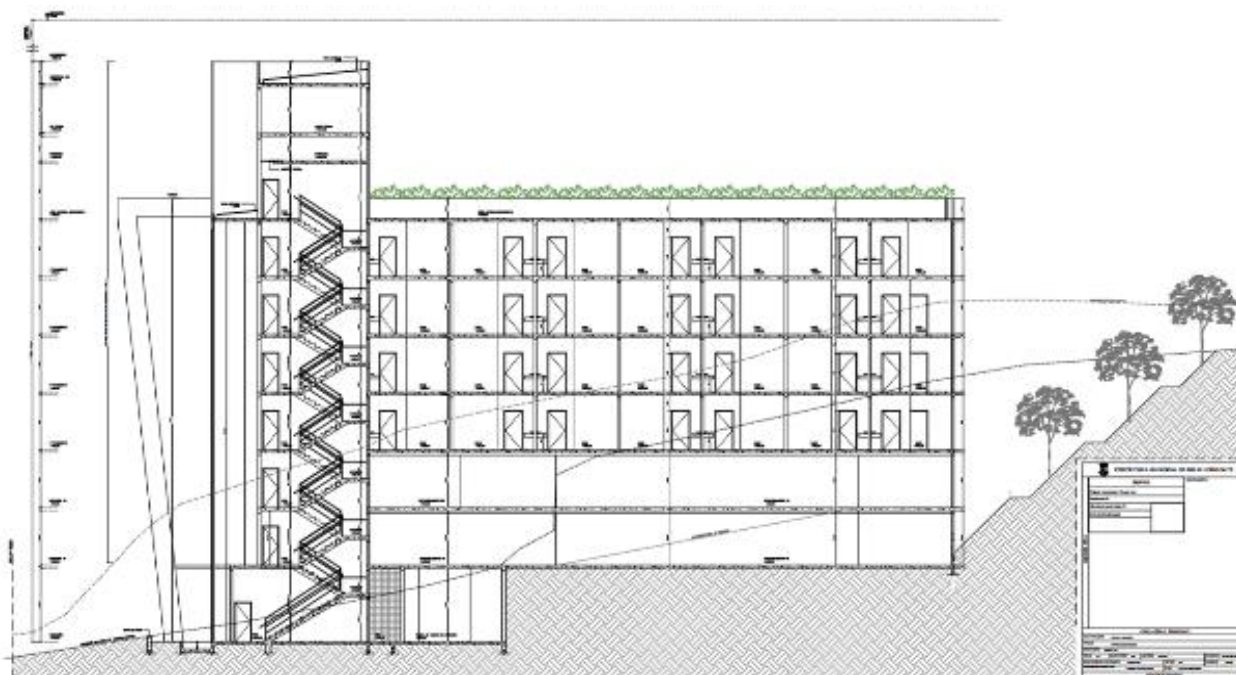
Trata-se de projeto de nova edificação de oito pavimentos além do volume da caixa d'água, destinada a abrigar um hotel. Possui área total construída de 4.224,32 m² em um terreno de 2.355 m², distribuídos da seguinte forma:

- nível 1, garagem de uso comum com 403,24 m²;
- nível 2, garagem de uso comum com 752,45 m²;
- nível 3, garagem de uso comum com 752,51 m²;
- nível 4, uso comum não residencial com 749,53 m²;
- nível 5, uso comum não residencial com 496,14 m²;

- nível 6 e nível 7, uso comum não residencial com 496,13 m² cada;
- nível 8, uso comum com 46,33 m²;
- caixa d'água com 31,86 m².

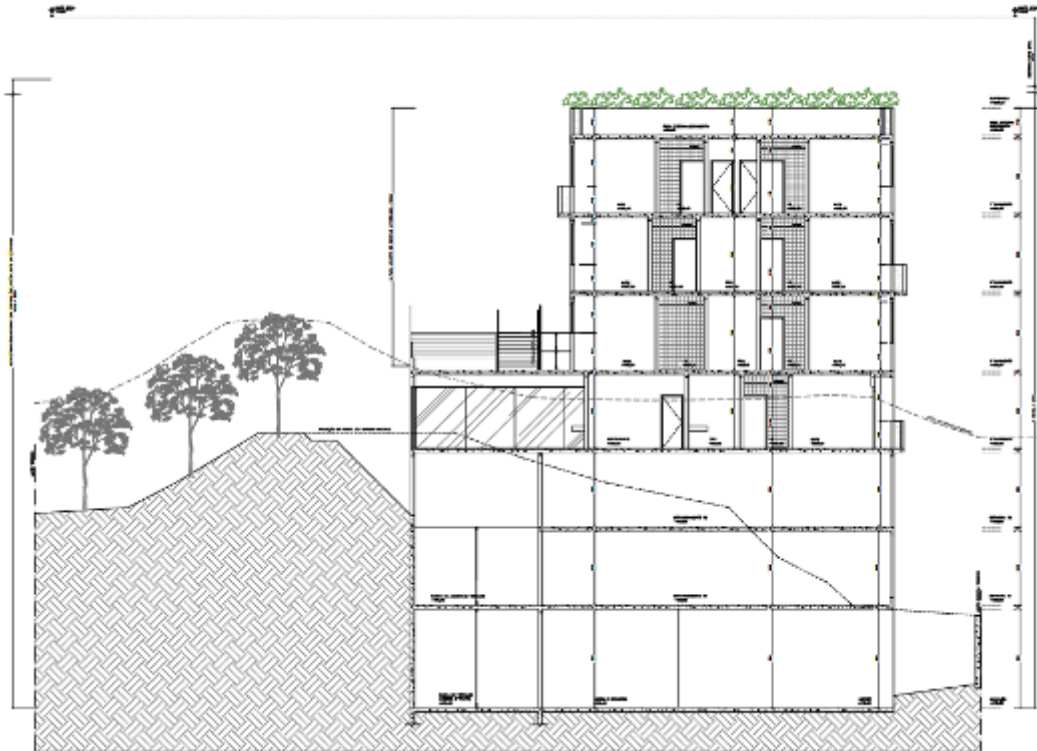
O terreno situa-se no Perímetro de Entorno da Serra do Curral em área classificada como APA06. De acordo com a Lei 9.959/10, os lotes encontram-se no zoneamento ZP-1. O projeto atende ao limite altimétrico referenciado na cota 1035, além de atender ao mínimo de 24% de taxa de permeabilidade sobre o terreno natural (64,50%) e ao máximo de 80% de taxa de ocupação (32,83%). Contudo, as imagens apresentadas pelo interessado demonstram que a extrapolação dos 3 metros máximos de taludes de corte e aterro impactam sobremaneira a paisagem face à altura dos cortes no terreno.

Ao analisarmos o Corte AA, tomando por referência o perfil do terreno conforme o levantamento planialtimétrico da Prodabel, observamos que a altura de corte no terreno chega a aproximadamente 14,5 metros no ponto crítico – cerca de 11,5 metros além dos 3 metros máximos admitidos pelo CDPCM-BH.



Corte AA. Fonte: material encaminhado pelo interessado.

No Corte BB, observamos o corte de 12,5 metros em seu ponto crítico, com previsão de um arrimo de contenção de aproximadamente 6,5 metros.



Corte BB. Fonte: material encaminhado pelo interessado.

As fotoinserções apresentadas junto com a proposta atestam o impacto negativo da proposta na paisagem:



Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Fonte: material encaminhado pelo interessado.

FOTOINSERÇÃO 03



Fonte: material encaminhado pelo interessado.

FOTOINSERÇÃO 04



Fonte: material encaminhado pelo interessado.

A DPCA considera que a proposta, tal como se apresenta, não é passível de aprovação face ao alto impacto negativo na paisagem protegida em decorrência da altura dos cortes do terreno e da implantação verticalizada do volume. Trata-se de uma área ainda em processo de antropização, com o arruamento previsto implantado parcialmente. O CDPCM-BH, ao estipular um limite máximo de 3 metros para altura de taludes de corte e aterro (Deliberação 147/2003), buscou garantir que novas edificações fossem implantadas de forma mais harmônica e respeitosa em relação ao perfil natural dos terrenos e à paisagem protegida.

Dessa forma, entendemos ser necessária a readequação do projeto levando-se em consideração a implantação escalonada da edificação, bem como ocupação mais orgânica do terreno, de forma a buscar a harmonização do novo volume à paisagem protegida.

3- Considerações Finais

Trata-se de projeto de nova edificação para o imóvel localizado na Rua Ísis, s/nº, lotes 003 e 007 do quarteirão 227, bairro Santa Lúcia, inserido no Perímetro de Entorno da Serra do Curral em área classificada como Apa06, ADE Serra do Curral. A proposta não atende à altura máxima para taludes de corte e aterro chegando a quase 15 metros em seu ponto crítico, o que acarretaria em alto impacto negativo na paisagem local, ainda com ocupação não consolidada.

No entendimento da DPCA, o impacto causado pela proposta é inadmissível e, como se trata de nova edificação, é extremamente possível a adequação do projeto com adoção de partidos projetuais mais respeitosos e harmoniosos em relação à paisagem protegida. Reiteramos que o CDPCM-BH, ao estipular um limite máximo de 3 metros para altura de taludes de corte e aterro (Deliberação 147/2003) em toda a área do entorno da Serra do Curral, buscou garantir que novas edificações fossem implantadas

de forma mais harmônica e respeitosa em relação ao perfil natural dos terrenos e à paisagem protegida.

Face ao exposto, encaminhamos o presente relatório para análise e deliberação deste CDPCM/BH.

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2020.

Luciana Meinberg de Carvalho Teixeira
Arquiteta Urbanista | DPCA
