



RELATÓRIO TÉCNICO

REF.: PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO SITUADA NA RUA MANAUS ESQUINA COM RUA DOS OTONI, SANTA EFIGÊNIA, PERTENCENTE CONJUNTO URBANO PRAÇA FLORIANO PEIXOTO E ADJACÊNCIAS – (Lotes 017A, 019A E 019B; Quarteirão 006; Zona Fiscal 013)

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em janeiro de 2020, o processo de nova edificação nº01-003384-20-75 foi encaminhado para análise pela Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público/DPCA via interface SUREG (Convocação Interface 031/2020). A DPCA respondeu que a edificação não respeitava ao limite altimétrico definido para o local pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte/CDPCM-BH, sendo necessária adequação do projeto ou então realização de protocolo na Diretoria para encaminhamento do projeto à análise do Conselho.

Em atendimento virtual com o interessado, foi explicitado o motivo da extrapolação de altimetria e em março de 2020, para acompanhamento da análise do CDPCM-BH, foi emitida a Convocação Interface 188/2020.

ANÁLISE DA PROPOSTA

Trata-se de proposta de nova edificação a se situar nos lotes 017A, 019A e 019B do quarteirão 006, da zona fiscal 013. Tais lotes encontram inseridos no Conjunto Urbano Praça Floriano Peixoto e Adjacências e possuem diretriz que estabelece altimetria máxima de 27 metros para novas edificações.



Mapeamento cultural com a indicação do lote em que se propõe o projeto. Fonte: DPCA



Vista aérea com a localização do lote. Fonte: GoogleMaps

O projeto para uso residencial desenvolve-se em 11 pavimentos, sendo dois andares de subsolo, pilotis com pé-direito duplo parcialmente abaixo do nível da via, com área total construída de 5167,02m², assim distribuídos:

- Plantas subsolo 01 e 02: garagem;

- 1º pavimento: pilotis (salão de festas e área de estar);
- 2º pavimento: 04 apartamentos com área privativa;
- 3º pavimento ao 7º pavimento: 04 apartamentos tipo de 03 quartos por andar;
- 8º pavimento: 04 coberturas duplex.

De acordo com memorial descritivo, *“A estratégia conceitual foi criar uma ambiência o mais aprazível possível ao nível da rua, afim de diminuir o interferência visual principal que a base da edificação normalmente causa aos transeuntes”*. Assim, a edificação possui afastamentos frontais maiores que os obrigatórios, recebendo um grande jardim contínuo em todo o perímetro da esquina e se estendendo para dentro do nível térreo de pilotis. Os fechamentos serão translúcidos, o pé-direito do pilotis é elevado, com o intuito de vencer o *“desnível existente entre os alinhamentos dos lotes “soltando” a área privativa residencial da base térrea, dando maior segurança e privacidade às unidades mais baixas próximas ao nível da rua, além de privilegiar a amplitude visual aos pedestres”*.

O volume da edificação possui saliências e jogos geométricos em todo seu perímetro, ressaltando a horizontalidade e criando áreas de sombreamento com jardineiras ao longo de toda a fachada. Ainda de acordo com memorial descritivo *“Para ressaltar estas saliências, as superfícies de fundo são compostas de material mais terroso cor café, e grandes aberturas com peitoris baixos, esquadrias escuras com vidro 100% translúcido”*.

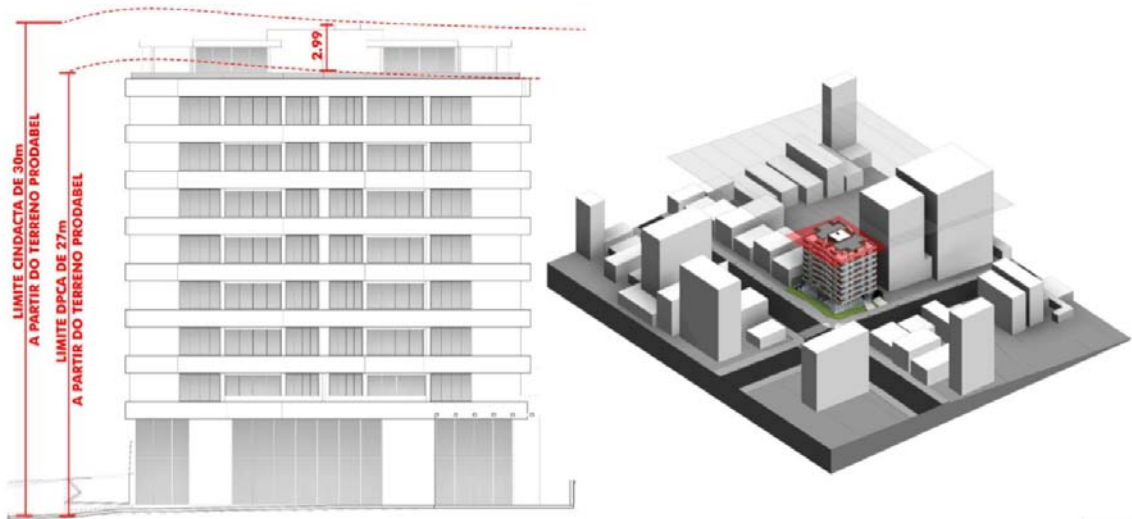
Com o objetivo de justificar a extrapolação da altimetria, em seu ponto crítico de 2,99m, foi apresentado as seguintes razões pelo interessado:

- a altimetria foi aumentada com o intuito de “descolar” o edifício (níveis de apartamentos) do solo, criando um pilotis com pé direito duplo transparente, com jardins geométricos e vazios que entram no embasamento do edifício;
- os jardins foram posicionados desde o alinhamento frontal até a base do pilotis, entrando sob a projeção do prédio, somando ao afastamento maior voltado para a rua Manaus, contribuindo com a qualidade ambiental;
- objetiva-se manter a presença de vegetação, privilegiando a fruição direta do jardim pelos transeuntes e quem estiver no pilotis;

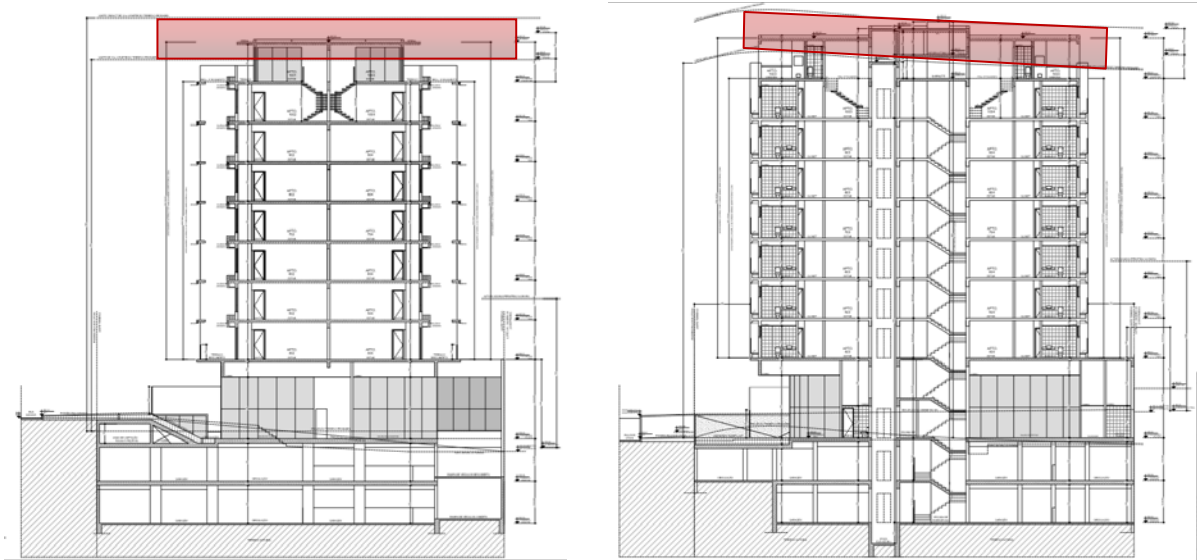


- o pé direito maior do pilotis permite maior segurança aos primeiros pavimentos, especialmente com relação à rua dos Otoni, onde os apartamentos estão alinhados ao limite do afastamento frontal.

PROJETO E LIMITE ALTIMÉTRICO



Corte apresentado pelo requerente, em que se é possível observar a extrapolação de altimetria.



Cortes em que se pode observar a extrapolação de altimetria.

Com relação ao entorno, observam-se edificações consolidadas com altura superior à proposta pela edificação aqui apresentada. As fotos inserções mostram que a edificação criará um novo elemento na paisagem, mas a DPCA entende que o impacto proveniente da extrapolação da altimetria não gerará maiores impactos

negativos na paisagem urbana local. Atenta-se que, recentemente foi aprovado projeto de semelhante altimetria nos lotes lindeiros.



Antes e depois - proposta. Fonte: BLOC Arquitetura



Antes e depois - proposta. Fonte: BLOC Arquitetura

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tendo em vista que a edificação não atende ao parâmetro altimétrico, encaminhamos o material para análise e deliberação do CDPCM-BH. Cabendo ao Conselho avaliar também a necessidade de aplicação de contrapartida, conforme estabelecido pela Deliberação nº095/2019, do CDPCM-BH.

Belo Horizonte, 22 de junho de 2020.

Laura Beatriz Lage
Arquiteta Urbanista - DPCA/FMC