

RELATÓRIO TÉCNICO REFERENTE À ANÁLISE DE PROPOSTA DE OCUPAÇÃO (PROJETO ARQUITETÔNICO E ESTUDO DE VISADAS REGIONAIS) PARA FINS DE RECLASSIFICAÇÃO PARA APA01 DOS LOTES 001 A 015 E 021 A 029 DO QUARTEIRÃO 003, LOCALIZADOS NA AVENIDA PRESIDENTE EURICO, DUTRA E RUA JORNALISTA DJALMA ANDRADE, ZONA FISCAL 122, BAIRRO BELVEDERE, INSERIDO NA ÁREA TOMBADA DA SERRA DO CURRAL, ADE SERRA DO CURRAL, SUBÁREA 3 - SERRA / ACABA MUNDO.

Considerações iniciais

Entre os dias 16/04/2020 e 11/05/2020 foram encaminhadas a esta Diretoria as Convocações Interface 255/2020, 256/2020, 266/2020, 275/2020, 278/2020, 290/2020, 292/2020, 293/2020, 295/2020, 297/2020, 298/2020, 301/2020, 302/2020, 308/2020, 312/2020, 316/2020, 317/2020, 319/2020, 320/2020, 322/2020 e 323/2020, relativas a projetos de nova edificação para os lotes 001 a 015 e 021 a 029 do quarteirão 003, localizados na Avenida Presidente Eurico Dutra e Rua Jornalista Djalma Andrade, bairro Belvedere. Os lotes estão atualmente inseridos no perímetro de tombamento da Serra do Curral em área classificada como APR02, contudo a Deliberação nº 058/2018 condicionou a retirada dos lotes do perímetro tombado e sua eventual reclassificação como APA01 à apresentação de estudo de visadas regionais a fim de avaliar o impacto causado pela implantação de novas edificações:

Deliberação n.º 058/2018

Proposta de retirada dos lotes 001 a 029, quarteirão 003, localizados nas Avenidas Presidente Eurico Dutra e Celso Porfírio Machado do perímetro de tombamento da Serra do Curral. Relatora: Márcia Mourão Parreira Vital. Deliberou pela aprovação do parecer da Conselheira Relatora que condicionou a retirada dos lotes do Perímetro de proteção da Serra do Curral e eventual reclassificação para área parcela 01/Apa 01 à apresentação pelo requerente das Visadas Regionais, de simulações de possíveis ocupações do terreno com a diretriz da APA 01, buscando identificar, mensurar e avaliar a ocorrência, se for o caso, de eventuais prejuízos à visibilidade do bem tombado – Serra do Curral;

A DPCA respondeu a cada uma das Convocações Interface solicitando a apresentação do referido estudo de visadas a fim de submetê-lo à análise do Conselho. Em outubro de 2020 o interessado encaminhou a complementação por meio do Protocolo Online diretamente à DPCA. Cabe esclarecer ainda que esta Diretoria orientou o responsável técnico no sentido de que o estudo de visadas considerasse a ocupação dos lotes de forma unificada em razão da similaridade das tipologias propostas, o que evidencia a intenção de se criar um conjunto e uma unidade visual.

Face ao exposto encaminhamos a proposta para análise deste CDPCM-BH.

1- Apresentação do projeto e análise



Localização do terreno. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Proposta de implantação. Fonte: material encaminhado pelo interessado.

A proposta apresentada pelo interessado consiste em ocupar o terreno conformado pelos 24 lotes com um conjunto de 22 (vinte e duas) edificações de tipologia residencial unifamiliar. Os projetos estão distribuídos no terreno da seguinte forma: Lote 001 - casa 1 | Lote 002 - casa 2 | Lotes 003 e 004 - casa 3 | Lote 005 - casa 4 | Lote 006 - casa 5 | Lote 007 - casa 6 | Lote 008 - casa 7 | Lote

009 - casa 8 | Lote 010 - casa 9 | Lote 011 - casa 10 | Lote 012 - casa 11 | Lote 013 - casa 12 | Lote 014 - casa 13 | Lote 015 - casa 14 | Lote 021 - casa 15 | Lote 022 - casa 16 | Lote 023 - casa 17 | Lote 024 - casa 18 | Lote 025 - casa 19 | Lote 026 - casa 20 | Lotes 027 e 028 - casa 21 | Lote 029 - casa 22.

As casas possuem tipologia similar e todos os projetos atendem aos parâmetros da APA01 relativos ao limite altimétrico de 7,5 metros, taxa de permeabilidade mínima 30% maior que previsto na legislação urbanística, taxa de ocupação máxima 30% menor que na LPOUS e altura máxima de 3 metros para taludes de corte e aterro.

De acordo com o memorial descritivo encaminhado pelo interessado, foram trabalhadas algumas premissas e diretrizes: por se tratar de inúmeras casas, a ideia de unidade é mais importante que o design pontual de cada edificação; trabalhou-se o conceito de “caixas empilhadas” e/ou prolongamentos de beirais; foram criadas reentrâncias entre as caixas (entre pisos), não foram utilizados elementos verticais, apenas marcações horizontais; buscou-se deslocar blocos empilhados além de trabalhar com guarda corpo em vidro translúcido sem montantes, com os guarda corpos das faces das edificações recuados para acréscimo de jardineiras. O paisagismo será feito pela empresa Burle Max com uso de espécies da região atendendo, portanto, à Deliberação 147/2003 e à Portaria Conjunta SMPU/SMC/FMC nº 003/2019 quanto ao uso espécies nativas da Serra do Curral.

O memorial descritivo ainda informa a proposta de materiais a serem utilizados: volumes em textura de concreto ou textura cinza claro; revestimento da parte interna das caixas em madeira (porcelanato ou vinílico); sempre que necessário utilizar cobogós quadrados; vidro translúcido jateado; embasamento e muros em pedra natural.

PALETA 1

Pedra bruta; Madeira reflorestada; Concreto aparente; Paisagismo com espécies nativas



Paleta de materiais. Fonte: material encaminhado pelo interessado.

A DPCA orienta a substituição dos vidros translúcidos e jateados por vidro transparente incolor e não reflexivo. Em relação aos muros em pedra, cabe informar que estes não são admitidos nos fechamentos frontais conforme disposto na Portaria Conjunta:

Art. 3º - A obrigatoriedade de manutenção de permeabilidade visual dos imóveis será considerada atendida quando os elementos de vedação utilizados para fechamento frontal dos lotes ou conjuntos de lotes não constituam barreiras visuais que obstruam a relação destes com o logradouro e destes com bens protegidos.

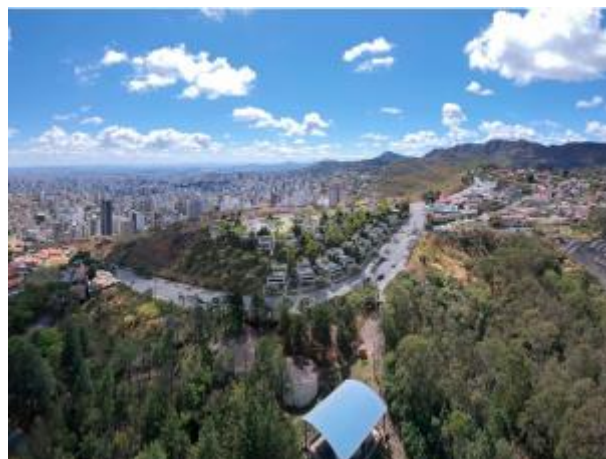
A seguir apresentamos as fotoinserções que compõem o estudo de visadas:



À esquerda foto aérea atual, à direita fotoinserção do empreendimento proposto. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



À esquerda foto aérea atual aproximada, à direita fotoinserção do empreendimento proposto. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Visada regional, à esquerda situação atual e à direita fotoinserção do empreendimento proposto. A partir desta visada o impacto é mínimo e não obstrui a visibilidade do bem tombado ou da paisagem protegida. A ocupação pretendida conforma uma continuidade com a ocupação consolidada deste pedaço do Belvedere, com tipologias unifamiliares de altimetria baixa. A proposta de se adotar um paisagismo denso é positiva no sentido de criar uma continuidade com o entorno protegido. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Visada regional, à esquerda situação atual e à direita fotoinserção do empreendimento proposto. A partir desta visada o impacto é mínimo na paisagem protegida e não há obstrução na visibilidade do bem tombado nem interferência no alinhamento natural da Serra do Curral. Novamente cabe destacar a importância do paisagismo. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Visada regional, à esquerda situação atual e à direita fotoinserção do empreendimento proposto. A partir desta visada o impacto é mínimo na paisagem protegida e não há obstrução na visibilidade do bem tombado nem interferência no alinhamento natural da Serra do Curral. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Vista aproximada da fotoinserção acima. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Visada regional, à esquerda foto atual e à direita fotoinserção. A partir desse ponto o impacto também é mínimo e a ocupação proposta conforma um prolongamento da ocupação consolidada do Belvedere.
Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Visada local e regional, à esquerda foto atual e à direita fotoinserção mostrando o impacto na paisagem local. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Visada local e regional, à esquerda foto atual e à direita fotoinserção mostrando o impacto na paisagem local. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Visada local e regional, à esquerda foto atual e à direita fotoinserção mostrando o impacto na paisagem local. As imagens atestam que o paisagismo é imprescindível na proposta conformando um elemento que, além de minimizar o impacto das edificações, agrega valor à paisagem local e regional. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Visada regional, à esquerda foto atual e à direita fotoinserção mostrando o impacto na paisagem local. As imagens atestam que o paisagismo é imprescindível na proposta conformando um elemento que, além de minimizar o impacto das edificações, agrega valor à paisagem local e regional. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Visada local e regional, à esquerda foto atual e à direita fotoinserção mostrando o impacto na paisagem local. As imagens atestam que o paisagismo é imprescindível na proposta conformando um elemento que, além de minimizar o impacto das edificações, agrega valor à paisagem local e regional. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Visada local, à esquerda foto atual e à direita fotoinserção mostrando o impacto na paisagem, onde este se faz mais pungente. O fechamento proposto está em desconformidade com o disposto na Portaria Conjunta SMPU/SMC/FMC nº 003/2019. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Visada local, à esquerda foto atual e à direita fotoinserção mostrando o impacto na paisagem, de menor intensidade a partir deste ponto. Fonte: material encaminhado pelo interessado.

Destacamos ainda que nos projetos arquitetônicos das casas não há previsão do ajardinamento do passeio, portanto esse parâmetro também deverá ser atendido e, se possível, tratado no projeto paisagístico a ser desenvolvido de forma a manter uma continuidade e unidade visual, no caso de aprovação da proposta.

2- Considerações Finais

O presente relatório apresenta a análise da DPCA da proposta de ocupação do terreno conformado pelos lotes 001 a 015 e 021 a 029 do quarteirão 003 localizados na Avenida Presidente Eurico Dutra e Rua Jornalista Djalma Andrade, bairro Belvedere. Os lotes, atualmente inseridos no perímetro de tombamento da Serra do Curral em área classificada como APR02, foram reclassificados como APA01 pela Deliberação do CDPCM-BH nº 058/2018, condicionando à apresentação de estudo de visadas regionais para análise do Conselho a fim de avaliar o impacto causado pela implantação de novas edificações.

A proposta apresentada pelo interessado ocupa o terreno com um conjunto de 22 (vinte e duas) edificações de tipologia residencial unifamiliar. Os projetos arquitetônicos atendem às diretrizes da APA01 exceto no que tange ao ajardinamento do passeio e à permeabilidade visual de gradil, ainda que a DPCA tenha avaliado pelas imagens apresentadas que o fechamento em muro de pedras não se configurou em impacto negativo.

O estudo de visadas apresentado pelo interessado é bastante abrangente e simula os possíveis impactos acarretados por uma eventual implantação do empreendimento. Consideramos que o impacto regional é mínimo e o impacto local é admissível uma vez que a tipologia da proposta se assemelha à ocupação já existente e consolidada do Belvedere no trecho mais próximo (tipologias residenciais unifamiliares). Um ponto a se destacar é importância do paisagismo como elemento de transição e de minimização do impacto pela continuidade com as áreas protegidas. Portanto, o desenvolvimento e a implantação de um projeto paisagístico observando as premissas da Deliberação nº 147/2003 e da Portaria Conjunta SMPU/SMC/FMC nº 033/2019 é imprescindível. Nesse sentido, caso o CDPCM-BH delibere pela aprovação da proposta com a reclassificação dos lotes que conformam o terreno de APR02 para APA01, a DPCA solicita que fique explícita a necessidade de apresentação da proposta detalhada do paisagismo considerando o conjunto a ser implantado. O referido projeto paisagístico deve ser protocolado na DPCA para análise e sua implantação deve ser condição para concessão da Certidão de Baixa.

Além disso, recomendamos que a aprovação da proposta seja condicionada ao atendimento das orientações relativas à substituição do vidro jateado translúcido por vidro transparente incolor e não reflexivo, além do atendimento das demais diretrizes não atendidas, se for este o entendimento deste Conselho.

Belo Horizonte, 03 de dezembro de 2020.

Luciana Meinberg de Carvalho Teixeira
Arquiteta Urbanista | DPCA