

RELATÓRIO TÉCNICO REFERENTE À ANÁLISE DE PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO NA RUA PADRE ROLIM, 668 (ZONA FISCAL 006, QUARTEIRÃO 042, LOTE 004), PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO PRAÇA HUGO WERNECK E ADJACÊNCIAS.

1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

No dia 11 de dezembro de 2019 foi encaminhada pela Interface SUREG à Diretoria de Patrimônio Cultural/DPCA a Convocação DPCA 597/2019 referente a proposta de nova edificação para a Rua Padre Rolim – (lote 004; quarteirão 042; zona fiscal 006), pertencente ao Conjunto Urbano Praça Hugo Werneck. O projeto foi encaminhado para análise da Diretoria uma vez que solicitava flexibilização de parâmetros culturais.

No dia 20 de dezembro de 2019, o interessado foi informado que o pedido de flexibilização deveria ser analisado pelo CDPCM-BH e, desta forma, deveria protocolar complementação da proposta na DPCA.

Em 07 de fevereiro de 2020 foi protocolizado na DPCA o material solicitado (protocolo nº 134/20), tendo sido entregue memorial descritivo, com descrição dos materiais de revestimento de fachadas, justificativa do não atendimento à diretriz e foto inserções.

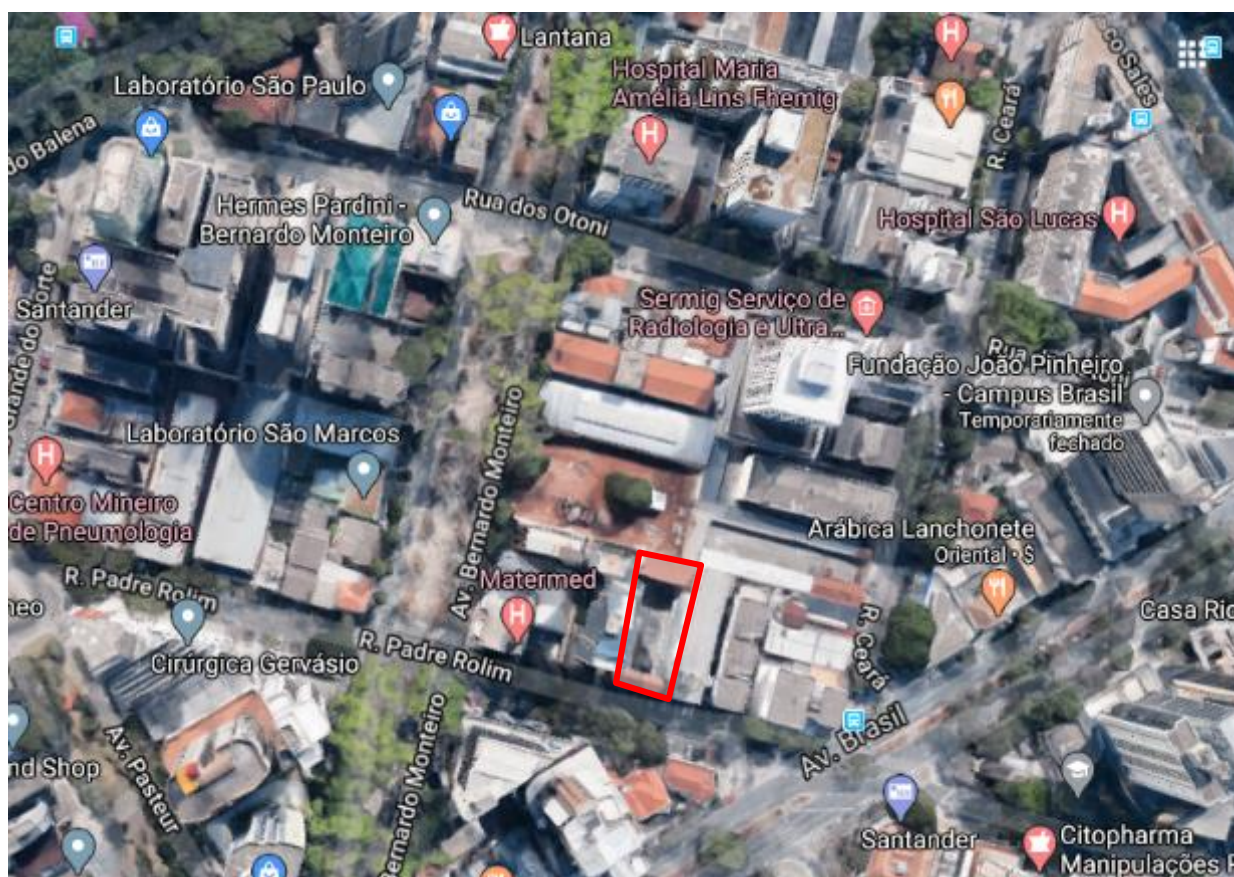
2- APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E ANÁLISE

Trata-se de lote inserido no Conjunto Urbano Praça Hugo Werneck e possui diretriz que estabelece altimetria máxima de 33 metros para novas edificações. Para esta quadra, há também diretriz especial de projeto, a saber:

Quadra 3461 - Na porção da Rua dos Otoni, deve-se adotar afastamento frontal, arborizado e sem gradil, de 6 metros, a partir do alinhamento. A edificação deve promover uma relação harmoniosa com o entorno. Pode-se chegar a altimetria de 43 metros (excluindo-se o lote da esquina com Avenida Bernardo Monteiro), fazendo escalonamento em direção à Praça, caso haja restauração dos imóveis tombados situados no mesmo Conjunto Urbano: Praça Hugo Werneck, 227, e Praça Hugo Werneck, 238. O projeto de restauração deverá seguir as diretrizes estabelecidas pela GEPH e deverá ser apreciado pelo CDPCM-BH. **Na porção da Rua Padre Rolim, deve-se utilizar afastamento de 6 metros, a partir do alinhamento, arborizado e sem gradil. A edificação não deve apresentar fachada cega voltada para a Rua Padre Rolim.** Na porção da quadra voltada para a Avenida Bernardo Monteiro, deve-se propiciar a passagem de pedestres pela quadra, ligando a Avenida Bernardo Monteiro a Rua Ceará. A arquitetura da nova edificação deve ser harmoniosa e buscar a integração ao seu entorno, possibilitando também maiores afastamentos. Pode-se chegar a altimetria de 27 metros fazendo escalonamento em direção à Praça, em virtude de recuperação da pavimentação do canteiro central da Avenida Bernardo Monteiro. Quando se utilizar a altimetria máxima, é obrigatório deixar afastamento frontal de 8 metros com vegetação rasteira.



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



Vista aérea com a localização do lote. Fonte: GoogleMaps

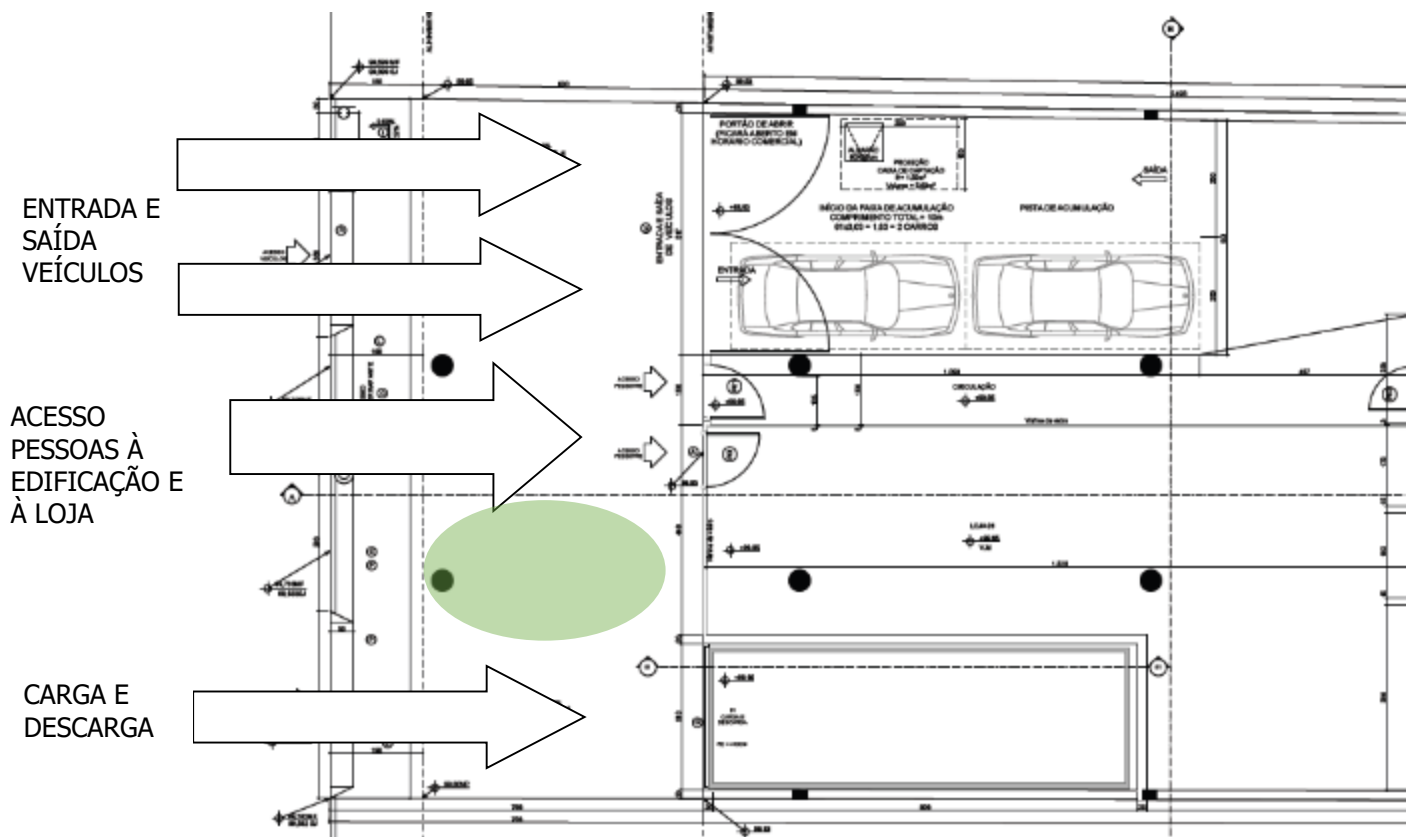
O projeto para uso comercial desenvolve-se em 11 pavimentos, com área total construída de 3767,17m², assim distribuídos:

- 1º pavimento: loja, hall, carga e descarga e acesso de veículos;

- 2º pavimento: estacionamento com 20 vagas;
- 3º pavimento: estacionamento com 20 vagas;
- 4º pavimento: estacionamento com 21 vagas e dois ambientes denominados cômodo técnico;
- 5º, 6º, 7º e 8º pavimentos: 2 salas;
- 9º pavimento: andar corrido;
- 10º pavimento: andar corrido;
- 11º pavimento: andar corrido de acesso restrito e caixa d'água.

O memorial descritivo apresenta a fachada da edificação constituída por mosaico de dois materiais: revestimento texturizado claro e pele de vidro para garantir a iluminação e ventilação dos espaços. Na parte inferior da edificação, está previsto blocos vazados de concreto (cobogó).

Conforme cortes apresentados em projeto, a edificação possui altimetria máxima 32,80 metros, atendendo a altimetria estabelecida pelo Conselho. A planta do primeiro pavimento demonstra afastamento frontal de 6 metros, conforme estabelecido pela diretriz da quadra, entretanto, como pode-se observar nesta mesma planta, não é previsto ajardinamento frontal. Tal ajardinamento, se atendido, ocuparia uma área ínfima do afastamento, posto que o lote possui cerca de 15 metros de testada, distribuídos em área de entrada e saída de veículos, entrada do edifício, acesso à loja e área de carga e descarga.



Parte da planta do pavimento térreo: pode-se ver as áreas de circulação de pessoas/veículos e indicação de área que poderia ser ajardinada sem comprometer os acessos propostos. Fonte: projeto fornecido pelo requerente.

Acima deste pavimento, a edificação se desenvolve utilizando solução do tipo bandeja, definida pela Portaria Conjunta SMPU/SMC/FMC N°003/2019, de 29 de junho de 2019, como o avanço da edificação sobre o afastamento frontal, nos trechos da edificação entre 3,50m e 9,00m de altura em relação ao passeio. Tais soluções poderiam ser adotadas nas áreas da antiga ZCBH ou lindeiras a vias de ligação regional ou arterial.

Cabe aqui destacar que a solução tipo bandeja, embora não seja vedada para o Conjunto Urbano Praça Hugo Werneck e Adjacências tem sido refutada nos últimos projetos apresentados a este Conselho, por ser entendida como solução impactante.

O requerente ainda justifica esta proposta tendo em vista que as duas edificações vizinhas encontram-se consolidadas. De fato, a edificação lateral esquerda já se encontra consolidada, mas a edificação lateral direita é constituída apenas de 4 pavimentos, com materiais de acabamentos semelhantes aos utilizados na edificação que irá ser demolida para a construção do edifício em questão, se aprovado.

Isso posto, entendemos que, ainda que o lote adjacente esquerdo apresenta edifício com solução de bandeja, a nova edificação não deve se utilizar desta situação, uma vez que a proposição de outra bandeja não contribui para a melhoria da qualidade do espaço urbano e da ambiência do conjunto protegido. A solução de bandeja proposta possui cobertura igualmente impactante que reforça a diretriz da não utilização desse tipo de solução nos conjuntos urbanos protegidos.



Destaque da edificação a ser demolida para instalação do edifício e a edificação vizinha existente. Fonte:

GoogleMaps.



Memorial descritivo da proposta apresentada. Fonte: material fornecido pelo requerente.

VISTA ATUAL ESTADO V1



VISTA FOTO INSERÇÃO V1



Foto inserção da edificação. Fonte: material fornecido pelo requerente

VISTA ATUAL ESTADO V2



VISTA FOTO INSERÇÃO V2



Foto inserção da edificação. Fonte: material fornecido pelo requerente

VISTA ATUAL ESTADO V3



VISTA FOTO INSERÇÃO V3



Foto inserção da edificação. Fonte: material fornecido pelo requerente

Após análise da proposta, entendemos que esta não contribui com a melhoria do entorno em termos ambientais e estéticos, causando prejuízo à ambiência da área protegida, sendo possível a apresentação de uma proposta mais harmoniosa e que agregue valor ao entorno imediato, levando-se em consideração a relação da edificação com o Conjunto protegido.

Entendemos, ainda, ser importante a extensão da diretriz do Conselho, já deliberada para outros conjuntos urbanos, de proibição da solução do tipo bandeja para novas edificações. Sugerimos que essa diretriz seja incorporada para todos os conjuntos protegidos, caso o CDPCM-BH tenha o mesmo entendimento da DPCA.

3- Considerações Finais

Diante do exposto, encaminhamos o presente relatório para análise e deliberação deste Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM/BH.

Belo Horizonte, 16 de julho de 2020.

Ana Carolina Chaves Lemos

Arquiteta e Urbanista

Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público– DPCA