

## **RELATÓRIO TÉCNICO REFERENTE ÀO PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO PROPOSTA PARA TERRENO SITUADO NA RUA MONTES CLAROS, S/Nº (LOTES 026 E 028, DO QUARTEIRÃO 009C), BAIRRO CARMO, PERTENCENTE AO PERÍMETRO DE ENTORNO DA SERRA DO CURRAL, E À ADE DA SERRA DO CURRAL.**

### **1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Em 21/12/2020 foi aberto na DPCA o protocolo online 454/20, contendo proposta de nova edificação de uso misto para terreno conformado pelos lotes 026 e 028, do quarteirão 009C, ZF 102, inserido no perímetro de entorno do tombamento da Serra do Curral pela Deliberação nº 147/03 do CDPCM-BH.

Em 01/04/2021 a documentação foi complementada por email, com a apresentação do projeto paisagístico.

Tendo em vista que a proposta de nova edificação não atende a algumas das diretrizes previstas para o local, encaminhamos este Relatório Técnico à análise e deliberação do CDPCM-BH.

### **2 - DIRETRIZES DEFINIDAS PARA O TERRENO**

O projeto arquitetônico em questão está inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral, em área classificada como Apa11. Neste sentido, as propostas arquitetônicas devem atender às seguintes diretrizes especiais de projeto:

- 1) Altura máxima da edificação restrita a 27 metros. Essa altura será medida, no sentido vertical, ponto a ponto do terreno natural, considerado como referência o levantamento da PRODABEL;
- 2) Taludes ou arrimos oriundos de novos cortes ou aterros no terreno com altura máxima de 3,0m (três metros). Estruturas sob a laje de piso ou estruturas aparentes sob a laje de piso com no máximo 2,0m (dois metros) de altura (as edificações que tiverem vedações de estruturas sob a laje de piso ou estruturas aparentes devem conformar massa arbórea ou arbustiva no afastamento à frente da fachada para harmonização, de forma a não deixar a base da edificação exposta). Esta massa arbórea ou arbustiva deve utilizar espécies arbóreas nativas da Serra do Curral;
- 3) Elementos de vedação com permeabilidade visual nos seguintes termos: serão consideradas soluções de vedação com permeabilidade visual aquelas em que 70% (setenta por cento) do fechamento frontal do lote ou do conjunto de lotes sejam feitos com elementos transparentes ou dotados de espaços vazados ou transparentes. Serão considerados para fins de atendimento ao critério as soluções em tramas nas quais os elementos vazados ou transparentes correspondam a 80% (oitenta por cento) da área onde

- forem instalados. Admite-se que as soluções de vedação contenham mureta de no máximo 0,80m (oitenta centímetros) de altura ao longo de toda extensão do fechamento frontal para contenção do terreno.
- 4) Os vidros utilizados em fachadas e gradis devem respeitar o limite máximo de 14% (quatorze por cento) de índice de refletividade e ser incolores.
  - 5) É de preservação permanente a vegetação nativa da Serra do Curral, devendo ser promovida a substituição dos espécimes exóticos.



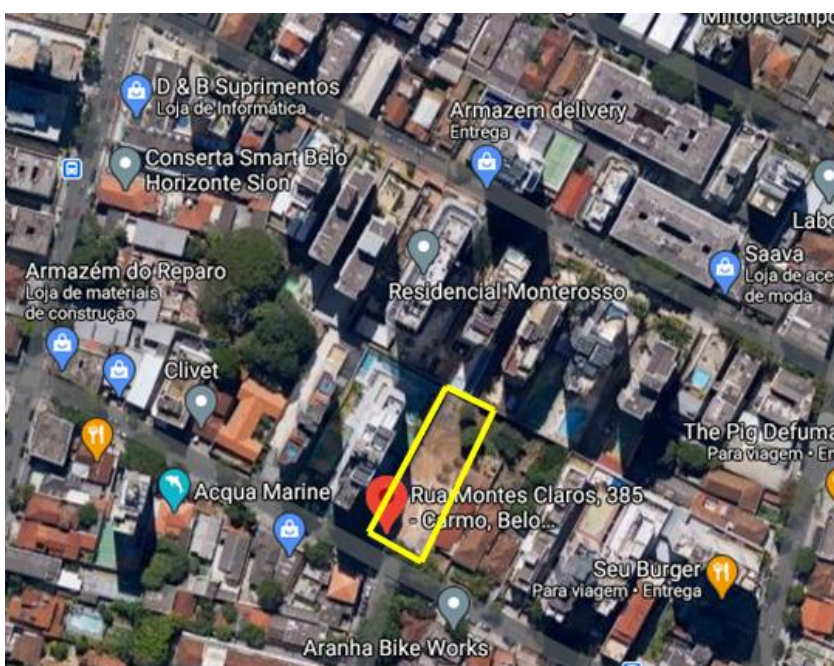
Bem cultural imóvel - grau de proteção

- Registro Documental Solicitado
- Registro Documental Aprovado
- Processo de Tombamento Aberto
- Tombado
- Tombamento anulado judicialmente

Altimetrias - Conjunto Paisagístico Serra do Curral

- APA 01 - 7,5 metros
- APA 02 - 9 metros
- APA 03 - 18 metros
- APA 04 - cota 990
- APA 05 - cota 1015
- APA 06 - cota 1035
- APA 07 - cota 1060
- APA 08 - Legislação Urbanística
- APA 09 - cota 1080
- APA 10 - cota 1120
- APA 11 - 27 metros**
- APR
- APR 01
- APR 02
- APR 03
- ARE 01
- ARE 03
- ARE 05
- ARE 06
- ARE 07
- DE 03

Mapeamento Cultural da DPCA com a indicação do terreno da nova edificação



Vista aérea com a indicação do terreno proposto para a nova edificação.

Fonte: Imagens aéreas Google/2021

### **3 – O PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO**

O terreno conformado pelos lotes 026 e 028 do quarteirão 009C, Bairro Carmo, soma 1.200,00m<sup>2</sup> de área. O projeto arquitetônico prevê uma edificação de uso misto, com amplo afastamento frontal, de mais de 15 metros e ajardinado. O edifício, que possui uma loja no térreo e a torre residencial com 40 apartamentos, totaliza 4.496,44m<sup>2</sup> de área construída.

Cabe ressaltar que o projeto prevê o acréscimo de 480,00m<sup>2</sup> de área líquida, adquiridos com a compra de TDC.

O projeto se desenvolve em 12 níveis, assim distribuídos:

- 2º Subsolo com garagem para 26 veículos (Cota 912,85);
- 1º Subsolo com garagem para 19 veículos e 8 vagas de bicicletas (Cota 915,73);
- 1º pavimento com guarita e ampla loja. Acesso independente ao hall de circulação vertical da torre residencial (Cota 918,61);
- 2º pavimento com seis unidades residenciais, com áreas privativas (Cota 922,78);
- 3º ao 7º pavimentos com apartamentos-tipo, sendo seis por andar;
- 8º pavimento com quatro apartamentos duplex, além de terraço com área de lazer coletiva que conta com sauna, piscina e espaço gourmet (Cota 940,24);
- 9º pavimento com o segundo nível dos apartamentos duplex (Cota 943,12);
- Barrilete e caixa d'água (Cotas 946,58 e 948,38).

O projeto atende aos seguintes parâmetros definidos pelo CDPCM-BH para o local:

- Permeabilidade visual de gradil: Conforme informado pela RT do projeto, o proprietário decidiu eliminar o gradil previsto no projeto em análise. Dessa forma, não haverá gradil no empreendimento.

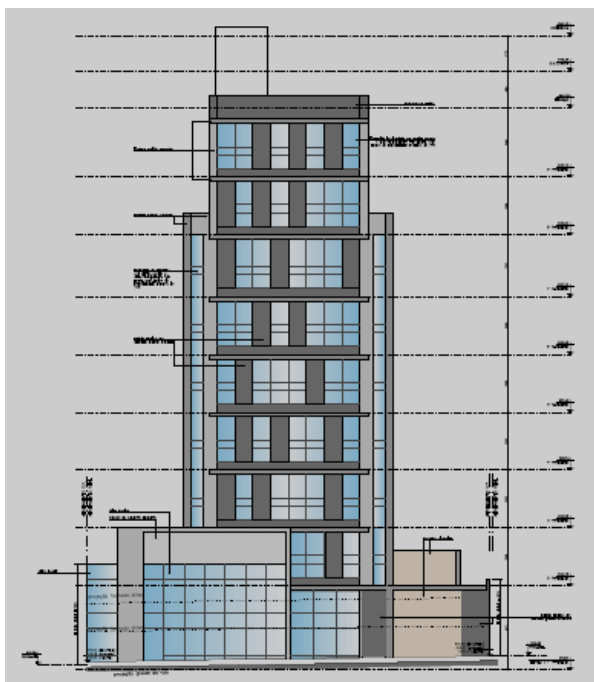
Apesar de não ser mais uma exigência do CDPCM-BH, o projeto excede o mínimo de Taxa de Permeabilidade exigido por Lei, alcançando 24,02%. Conforme já informado, essa área é prioritariamente desenvolvida no amplo afastamento frontal, ajardinada e sobre o terreno natural. Também a taxa de Ocupação é inferior ao máximo permitido pela legislação, alcançando apenas 64,90% de TO;

O projeto **não** atende aos seguintes parâmetros urbanísticos definidos pelo CDPCM-BH:

- Limite de altura para a edificação, restrito a 27 metros em relação ao terreno: O projeto alcança cerca de 33,83 metros (Corte 1), extrapolando em aproximadamente 6,83 metros, em seu ponto crítico, o limite estabelecido.

- Limite de altura para cortes e aterros, restrito a 3,0 metros: Há previsão de cortes de cerca de 5,30 metros no Corte 1;
- Plantio de espécies nativas da Serra do Curral: O projeto paisagístico apresentado prevê 2 espécies arbóreas que são nativas da Serra do Curral (o Ipê cascudo e a Embaúba). Contudo, no que se refere a forrações e arbustos, nenhuma das 10 espécies propostas constam na lista de sugestão para plantio ao longo da Serra do Curral, fornecida à DPCA pela Fundação de Parques Municipais. Neste sentido, sugerimos que os interessados busquem orientação junto à SMMA para indicação de opções de forração e arbustos nativos, que possam ser utilizados no local.

Na torre residencial, os vidros possuem cor prata, respeitando o limite de índice de refletividade de 14%. Já na vitrine da loja, os vidros são 100% incolores, mas não foi indicado o seu índice de refletividade. Ressaltamos que todos os vidros previstos nas fachadas do empreendimento devem atender a este limite máximo dos 14%.



Os materiais a serem utilizados nas fachadas são os seguintes:

- Textura padrão concreto;
- Textura cor grafite;
- Esquadrias e venezianas em alumínio cor grafite escuro e vidros transparentes tom prata, com índice de reflexibilidade máximo de 14% (torre residencial);
- Vidro 100% incolor (vitrine da loja);
- Painéis ripados em alumínio padrão madeira;
- Cobogó de concreto aparente (acima da loja);
- Mosaico de pedra;

#### 4 – FOTO-INSERÇÕES

A quadra em se situa o empreendimento possui gabarito heterogêneo, com algumas edificações verticalizadas e com altimetria até superior à do projeto proposto. Um exemplo disso é o edifício lindeiro

ao terreno, na mesma face de quadra, aprovado pelo CDPCM-BH. Também se destaca a cortina edificada que ocupa a face oposta da quadra, e que faz pano de fundo ao terreno da nova edificação.



Vista aérea da quadra, com destaque para o terreno do empreendimento proposto. Ressalta-se a massa edificada em imóveis verticalizados que margeiam o terreno. Fonte: Google



Street view, com destaque para o terreno do projeto arquitetônico, mostrando o padrão edificado da quadra, que já conta com diversos imóveis verticalizados. O edifício à esquerda, na foto, é mais alto que a proposta arquitetônica em análise. Fonte: Google, Abril/2019.

As foto-inserções apresentadas demonstram que a edificação proposta insere-se em harmonia com o padrão construtivo da quadra, e sem impactos diretos na visibilidade da Serra do Curral.



Foto-inserção da proposta, feita a partir da Rua Montes Claros, em frente ao terreno da nova edificação, mostrando a sua relação com os imóveis lindeiros. Fonte: material fornecido pelos interessados.



Foto-inserção da proposta. Fonte: material fornecido pelos interessados.

## **5 – CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Pelo exposto neste Relatório Técnico, nota-se que o projeto arquitetônico, apesar de não atender a alguns dos parâmetros previstos pelo CDPCM-BH para o local, não destoa do gabarito edificado no seu entorno imediato, e não implica impactos adicionais na visibilidade da Serra do Curral.

Caso o Conselho vote pela sua aprovação, a DPCA faz apenas a ressalva com relação ao projeto paisagístico, sugerindo a sua reformulação com a base em consulta a ser realizada pelo RT junto à SMMA. Uma vez reformulado, entendemos que o projeto paisagístico possa ser aprovado diretamente pela DPCA, sem necessidade de nova submissão do CDPCM-BH.

Belo Horizonte, 13/04/2021

Carolina Pereira Soares (79542-2)  
Arquiteta e urbanista da DPCA/FMC