

RELATÓRIO TÉCNICO REFERENTE À PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO RUA SEVERINO MELO JARDIM – RUA FAUSTO NUNES VIEIRA – BELVEDERE (ZONA FISCAL 122; QUARTEIRÃO 060; LOTES 002, 003, 004, 021, 022), INSERIDO NO PERÍMETRO DE ENTORNO DA SERRA DO CURRAL, SUBÁREA 02: BOM SUCESSO/CERCADINHO.

1- Considerações iniciais

Em outubro de 2020 por meio da Convocação Interface nº517/2020-1 foi encaminhado à Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público – DPCA o processo nº 01-074086-20-97 referente a projeto de nova edificação para a Rua Severino Melo Jardim, Rua Fausto Nunes Vieira – Bairro Belvedere (Zona fiscal 122; quarteirão 060; lotes 002, 003, 021 e 022) em área pertencente a ADE Serra do Curral, em área classificada como APa01.

O projeto apresentado possuía cortes superiores ao permitido pela legislação vigente.

Em novembro de 2020 a DPCA respondeu a interface solicitando foto inserções da proposta de forma a avaliar o impacto da edificação no entorno, para que a DPCA pudesse avaliar se o projeto era passível de aprovação pela própria Diretoria ou se seria necessário o encaminhamento do projeto ao Conselho para flexibilização dos cortes do terreno.

Em 07 de dezembro de 2020, foi encaminhado por interface 517/2020_2 as foto inserções da edificação. Em reunião da equipe técnica da DPCA realizada durante o mês, entendeu-se que o projeto era passível de aprovação com a flexibilização dos cortes, em conformidade com a Deliberação nº067/2011. Tal aprovação foi ratificada pelo Conselho em reunião ordinária realizada em 16 de dezembro de 2020. O projeto possui alvará emitido em 06/01/2021.

Em 26 de fevereiro de 2020 foi encaminhado e-mail do via protocolo online modificações do projeto ora aprovado. O protocolo foi aberto sob número 0078/2021. O memorial justificativo esclarece que o projeto anteriormente aprovado na interface não viabilizou e, desta forma, cresceram um pavimento O projeto reformulado ultrapassa a altimetria estabelecida pelo Conselho para a área e, desta forma, encaminhamos para análise deste Conselho.

2- Diretrizes definidas para o terreno

O imóvel situado Rua Severino Melo Jardim, Rua Fausto Nunes Vieira – Bairro Belvedere (Zona fiscal 122; quarteirão 060; lotes 002, 003, 021 e 022) está inserido no Perímetro de Entorno do tombamento da Serra do Curral, em área classificada como APA 01. Desta forma, ele deve atender às seguintes diretrizes especiais definidas pelo CDPCM-BH:

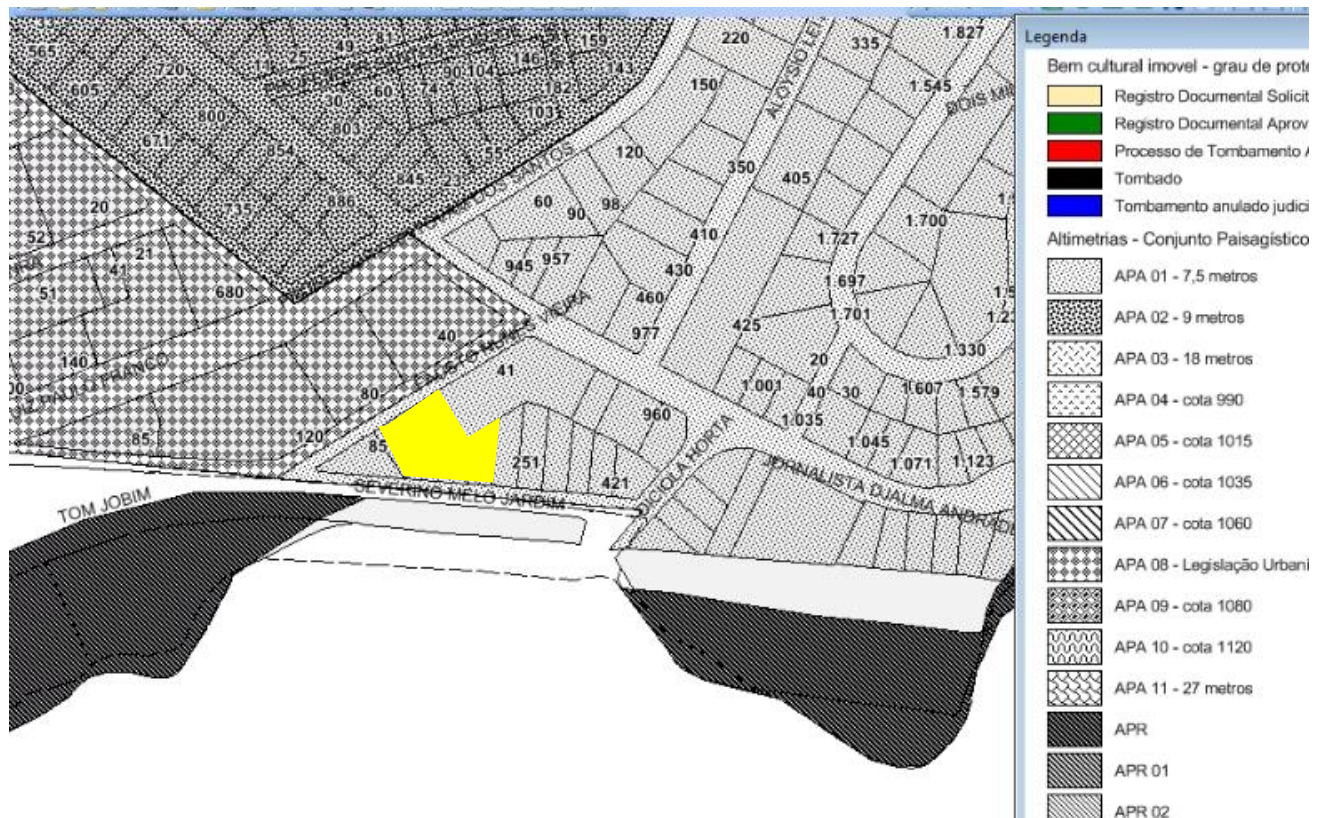
1) Altura máxima da edificação restrita a 7,5 metros em relação ao terreno. Essa altura será medida, no sentido vertical, ponto a ponto do terreno natural, considerada como referência o terreno georreferenciado por levantamento da PRODABEL;

2) Taludes ou arrimos oriundos de novos cortes ou aterros no terreno com altura máxima de 3,0m (três metros).

3) As calçadas devem apresentar tratamento ajardinado em pelo menos 20% de sua área, sem que se prejudique a passagem de pedestres.

4) 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.

5) Os vidros utilizados em fachadas e gradis devem respeitar o limite máximo de 14% (quatorze por cento) de índice de refletividade e ser incolores.



Mapeamento cultural com lotes em destaque em amarelo. Eles pertencem à APA 01. Do outro lado da rua Fausto Nunes Vieira a área é classificada como APA 08. A área em branco pertence ao município de Nova Lima e a mancha mais escura pertence à área tombada. Fonte: Mapeamento DPCA



Vista aérea da quadra com destaque para o lote em análise. Fonte: Googlemaps

3- Descrição do projeto e análise

Trata-se de proposta de edificação para uso comercial assim desenvolvida:

1º pavimento: sala comercial com acesso pela rua Fausto Nunes Vieira e hall de elevadores

2º pavimento: sala comercial com acesso pela rua Fausto Nunes Vieira e hall de elevadores;

3º pavimento: sala comercial e 11 vagas de garagem;

4º pavimento: 8 lojas com acesso através da rua Severino Melo Jardim, hall de elevadores e 7 vagas de garagem;

5º pavimento: sala e hall de elevadores;

6º pavimento: sala e hall de elevadores.

Os responsáveis pelo projeto informaram que os materiais de acabamento a serem utilizados na edificação são:

- pintura branca e preta (ou cinza escuro);
- esquadrias e brise em alumínio
- vidros transparentes, com índice de reflexibilidade máximo de 14%.

O projeto apresentado não atende ao parâmetro de corte do terreno, mas este parâmetro foi flexibilizado pela DPCA e ratificado pelo Conselho em dezembro de 2020. Os cortes do terreno apresentados neste projeto são os mesmos apresentados no projeto anteriormente aprovado.

A proposta ora em análise prevê um pavimento acima do projeto anterior e, desta forma, a edificação ultrapassa em quase 2,5 metros a altimetria estabelecida pelo Conselho para a área, atingindo a edificação, em seu ponto máximo de 10 metros em relação ao nível PRODABEL.

Cabe aqui destacar que o projeto apresentado não representa a caixa d'água em sua cobertura, tampouco casa de máquinas dos elevadores.

A equipe técnica da DPCA consultou os interessados que informaram que os elevadores serão sem casa de máquinas e as caixas d'água ficarão acima dos banheiros do último pavimento. “vamos rebaixar o pé direito para 2,30 e a caixa ficará no intervalo entre o teto do banheiro e o nível da última laje”.

Foram apresentadas foto inserções da edificação comparando-se o projeto anteriormente aprovado e o em análise:



Foto inserções da edificação a partir da rua Fausto Nunes Vieira. Fonte: material fornecido pelo requerente.



Foto inserções da edificação a partir da Rua Severino Melo Jardim. Fonte: material fornecido pelo requerente.

Posteriormente a Diretoria solicitou algumas imagens para se avaliar o impacto da edificação diretamente nas visadas da Serra do Curral.



Foto inserções da edificação a partir da Rua Fausto Nunes Vieira em direção à Serra do Curral – morro das antenas. Fonte: material fornecido pelo requerente.



Foto inserção da edificação a partir da Rua Severino Melo Jardim em direção à Serra do Curral – morro das antenas. Fonte: material fornecido pelo requerente.



Foto inserção da edificação na esquina da Rua Severino Melo Jardim com rua Fausto Nuns Vieira em direção à Serra do Curral – morro das antenas. Fonte: material fornecido pelo requerente.

Em relação a estas visadas, a DPCA entende que o acréscimo da edificação não causa mais impacto do que a edificação já aprovada para o local. O projeto apresentado obstrui parte da visada da Serra do Curral, quando observado a partir da rua Severino Melo Jardim.

O projeto também não prevê ajardinamento das calçadas, mas a DPCA entende que isto poderá ser corrigido em caso de aprovação deste projeto.

4- CONSIDERAÇÕES FINAIS

O projeto ultrapassa a altimetria estabelecida pelo Conselho para área em 2,5 metros. A DPCA entende tal proposta não causa mais impacto na paisagem local do que o projeto de edificação já aprovado, em janeiro de 2021 cuja altura enquadrava-se na diretriz prevista para a área. O projeto apresentado obstrui parte da visada da Serra em um pequeno ponto, quando observado a partir da rua Severino Melo Jardim. Desta forma, a Diretoria de Patrimônio Cultural entende que o projeto é passível de aprovação, devendo o conselho avaliar a pertinência ou não de cobrança de medida compensatória.

O proponente deverá, no entanto, adequar o projeto com a previsão de ajardinamento das calçadas, em conformidade com a Deliberação nº147/13, do Conselho.

Tendo em vista que a edificação não atende aos parâmetros estabelecidos pelo Conselho de altimetria e ajardinamento do passeio, encaminhamos o presente relatório para análise e deliberação deste Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM/BH

Belo Horizonte, 10 de maio de 2021.

Ana Carolina Chaves Lemos
Arquiteta
Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público – DPCA