

CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

Assunto: Parecer referente a projeto de nova edificação localizada na rua Leopoldina, n.º 537 (zona fiscal 102; quarteirão 022; lotes 010, 011 e 012), Bairro Santo Antônio, pertencente ao Conjunto Urbano Bairro Santo Antônio.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente parecer trata da análise de projeto de nova edificação residencial multifamiliar com 10 pavimentos em três lotes contíguos, somando uma área de 1.053m², situados no Conjunto Urbano Bairro Santo Antônio, na esquina das ruas Leopoldina e São Romão. O imóvel proposto está localizado nas imediações de dois bens tombados, ambos localizados na Rua Leopoldina, sendo um no n.º 434 e outro no n.º 631, e ainda lindeiro ao imóvel localizado na Rua São Domingos do Prata, n.º 565 que possui processo de tombamento aberto.



Localização do empreendimento. Fonte: BH MAP (bhmap.pbh.gov.br), acesso em 17/01/2022. (Em vermelho, localização do empreendimento (lotes 010, 011 e 012); em preto, imóveis tombados; em cinza, imóveis com processo de tombamento aberto; em verde, imóveis com registro documental aprovado; em amarelo, imóveis com registro documental solicitado; e hachurado em marrom, conjunto urbano protegido).

O projeto foi inicialmente encaminhado à Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público (DPCA) no dia 01/10/2021, via procedimento de interface-SUREG (ticket 31.00355111/2021-23). Após análise prévia, verificou-se a necessidade de complementação de informações do projeto e a necessidade de submissão a este conselho para flexibilização da diretriz de altimetria. Assim, em 02/11/2021, o requerente encaminhou a complementação solicitada.

2. DIRETRIZES DEFINIDAS PARA OS LOTES, DESCRIÇÃO DO PROJETO PROPOSTO E ANÁLISE

Os lotes possuem diretrizes de proteção específicas que determinam a altimetria máxima para novas edificações de 10 metros e afastamento mínimo de 5 metros de bem protegido.

O projeto prevê a construção de 26 unidades habitacionais com 54 vagas de garagem em um edifício de 10 pavimentos, sendo um subsolo, e com uma área bruta de 3.119,53m², distribuídos da seguinte forma:

- Subsolo: 49 vagas de garagem;
- Pavimento térreo: acesso à edificação, 5 vagas de garagem, academia, área gourmet e 2 apartamentos com 2 quartos e área privativa;
- 2º pavimento: 2 apartamentos com 2 quartos e varanda e 2 apartamentos com 3 quartos;
- 3º ao 6º pavimentos: 2 apartamentos com 2 quartos e 2 apartamentos com 3 quartos;
- 7º e 8º pavimento: 2 apartamentos de 2 andares com 2 quartos e 2 apartamentos de 2 andares com 3 quartos;
- 9º pavimento: cobertura.

Conforme explicado no relatório técnico da DPCA:

(...) A solução de projeto adotada propõe a implantação de um nível subsolo de garagem em parte do terreno, a fim de vencer sua declividade, e uma área de fruição pública de 222,92m² no afastamento frontal. O acesso principal de pedestres será feito pela rua São Romão, e os acessos às vagas de estacionamento são distribuídos em: um para a garagem subsolo pela Rua Leopoldina e dois para o nível térreo pela Rua São Romão.

A edificação proposta está implantada a 10,36 metros de distância do imóvel com processo de tombamento aberto localizado na Rua São Domingos do Prata, n.º 565, atendendo dessa forma ao parâmetro de afastamento mínimo estabelecido em 5 metros. Contudo, a edificação possui altura máxima de 24,87 metros, ultrapassando, portanto, em 14,87 metros a altimetria máxima definida em 10 metros.

Apesar da nova edificação proposta extrapolar em mais do dobro a altura determinada nas diretrizes de proteção, não foi possível aferir impacto negativo

significativo nem nos bens acautelados pelo município (tombados e em processo de tombamento), nem no conjunto urbano protegido. A implantação definida em projeto da nova edificação, com um afastamento generoso e com uma distância significativa daquelas protegidas, garante a manutenção de visibilidade, percepção e ambiência desses bens, conciliando de forma harmônica a preservação do patrimônio com o adensamento do Bairro Santo Antônio.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS E VOTO

Apesar do projeto em tela descumprir a diretriz que estabelece a altimetria máxima, pela análise apresentada, acompanho o relatório técnico da DPCA que aconselha a aprovação do projeto com a flexibilização do limite altimétrico e com a cobrança de medida compensatória, calculada conforme memória de cálculo apresentada pela DPCA, e proíbe “a utilização de vidros reflexivos com índice de reflexibilidade superior a 11% e/ou com cores impactantes nas edificações inseridas em conjuntos urbanos protegidos”, atendendo assim à Deliberação n.º 187/2015 do CDPCM-BH. Por fim, recomendo também que parte da contrapartida seja utilizada para a contratação do dossiê de tombamento do imóvel com processo aberto localizado na Rua São Domingos do Prata, n.º 565 (zona fiscal 102; quarteirão 022; lote 007).

Este é o parecer que trago para apreciação e juízo deste egrégio conselho.

Belo Horizonte, 17 de janeiro de 2022.

Fernanda Ghirotto Garcia

Arquiteta e Urbanista

Conselheira representante do IEPHA/MG