



CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

PARECER TÉCNICO

Ref.: Análise e deliberação sobre projeto de nova edificação para imóvel situado na Rua Cláudio Manoel, 296 (lote 002Y, quarteirão 032, 7ª seção urbana), pertencente ao Conjunto Urbano Avenida Afonso Pena e Adjacências.

HISTÓRICO

Segundo o relatório técnico elaborado pela Arquiteta da DPCA/FMG, Sra. Ana Carolina Chaves Lemos, datado de 30/12/2021, em agosto de 2021 com complementações em setembro e novembro, foi encaminhado via e-mail do protocolo online, projeto de nova edificação para a Rua Cláudio Manoel, 296 – Funcionários. O protocolo foi aberto sob o número 0311/2021. O projeto arquitetônico em questão está inserido no Conjunto Urbano Avenida Afonso Pena e Adjacências.

O projeto em pauta ultrapassa a diretriz altimétrica estabelecida pelo Conselho para a área. O imóvel está locado em uma quadra que possui construções de altimetrias variadas. Apesar da altimetria estabelecida pelo Conselho para o lote da esquina da Praça Coronel Benjamin Guimarães seja de 10,0 metros, o próprio Conselho aprovou um projeto cerca de 28 pavimentos ou 84 metros para o local.

Por toda a quadra já há edificações de grande porte voltadas para a Av. Getúlio Vargas, apesar do restante da quadra ser ocupado por edificações de dois pavimentos, sendo inclusive o imóvel da esquina da Rua Cláudio Manoel com Rua Piauí, uma edificação tombada de dois pavimentos.

ANÁLISE

A proposta em pauta é de uma edificação para uso residencial multifamiliar com previsão de construção de cerca de 1.120 m² em um terreno triangular de 327 m², sendo o subsolo e o pavimento térreo previstos para vagas de garagem. Do segundo ao sétimo pavimento, a previsão é de implantação de doze apartamentos de um e dois quartos, ultrapassando 23,0 metros a altimetria estabelecida pelo Conselho para o lote que é de 7 metros.

A nova edificação está distanciada 5,53 metros da edificação tombada situada na esquina da Rua Claudio Manoel com Rua Piauí. O proponente argumenta que, em algumas visadas, a edificação proposta funcionará como pano de fundo para o bem protegido.

Os materiais de acabamento propostos foram pensados para dar um tom mais terroso e natural à edificação, utilizando porcelanato marrom com textura e acabamento amadeirado e porcelanato com acabamento em aço corten na fachada principal. Nas fachadas laterais será utilizada textura ou cerâmica em tom bege médio.

Apesar de ter sido solicitada pela DPCA a apresentação de um conjunto de foto inserções da edificação em relação ao entorno, para avaliar um possível impacto da edificação na paisagem, poucas foto inserções foram apresentadas, justificando-se a falta de ângulos para elaboração do material.

Ainda assim, ao observar o projeto e as foto inserções apresentadas pelo requerente, corroboro com o entendimento da DPCA, que reconhece que embora a edificação ultrapasse em seu ponto mais crítico em cerca de 23,0 metros a altimetria estabelecida pelo Conselho para o lote que é de 7 metros, a edificação proposta não obstrui a visada do bem protegido, funcionando apenas como pano de fundo a ela.



A forma assimétrica do terreno, sua pequena área e a necessidade de atender aos afastamentos previstos na legislação urbanística fazem com que nos pavimentos superiores a edificação tenha área bastante reduzida, escalonando-se nas fachadas laterais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS E VOTO

Apesar do projeto em pauta ultrapassar a altimetria estabelecida pelo Conselho para área em aproximadamente 23 metros, corroboro com o entendimento da DPCA, que considera o projeto apresentado passível de aprovação posto que não causa grandes impactos ao bem protegido, devendo apenas ser aprimorado no tratamento para a sua fachada lateral esquerda, que funcionará como pano de fundo da edificação protegida, principalmente nos pavimentos inferiores, alterações estas que poderão ser orientadas e acompanhadas pela própria DPCA, sem a necessidade do projeto voltar ao Conselho.

Entendo a pertinência de cobrança de medida compensatória, tendo em vista que a proposta não atende ao parâmetro altimétrico estabelecido pelo Conselho para o local.

Diante do exposto e desde que sejam atendidas as recomendações de melhoria no tratamento da fachada lateral esquerda, conforme orientação a ser prestada pela DPCA, sou favorável à aprovação do projeto de nova edificação para imóvel situado na Rua Cláudio Manoel, 296 (lote 002Y, quarteirão 032, 7ª seção urbana), pertencente ao Conjunto Urbano Avenida Afonso Pena e Adjacências.

Salvo melhor juízo do CDPCM-BH, este é o meu parecer.

Belo Horizonte, 19 de Janeiro de 2022.

Jorge Carlos Borges de Souza
Conselheiro
Representante da Associação Comercial e Empresarial de Minas - ACMinas.