

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

NOTA TÉCNICA nº 16/2012

- I. **Objeto:** Reforma de imóvel na Praça Marechal Bitencourt, no entorno da Escola Agrotécnica, bem tombado.
- II. **Município:** Barbacena
- III. **Objetivo:** Análise do projeto arquitetônico.
- IV. **Considerações preliminares:**

Conforme Laudo Técnico nº 22/2011 do Setor Técnico desta Promotoria, datado de 25 de maio de 2011, em análise ao projeto arquitetônico encaminhado, verificou-se que o projeto propõe a construção de um novo piso sobre o pavimento original existente. O primeiro nível possui pé direito de 3,9 metros e o segundo pavimento possui pé direito variável, pois, no projeto, a cobertura acompanha o caimento do telhado. A altura máxima atingida pela edificação no projeto arquitetônico proposto é 10,25 metros e corresponde ao ponto mais alto do telhado. Segundo informações do arquiteto, a proposta sugerida por ele não foi totalmente acatada pelo seu cliente, o sr Junior Nelson, que utilizaria cobertura em laje plana no lugar da cobertura em duas águas.

Na data da vistoria, verificou-se que a laje interna já se encontrava executada e as alvenarias correspondentes ao segundo pavimento estavam em execução. A altura aproximada da edificação era de 10,50 metros acima do nível da rua, em linha reta. Não foi respeitado o projeto arquitetônico, com fachada acompanhando o desnível da cobertura, resultando em uma edificação mais alta e conseqüentemente, com mais impacto no imóvel tombado no entorno. Foi verificada a existência de “esperas” das ferragens acima dos pilares já concluídos, o que nos fez acreditar que a edificação ainda poderia receber acréscimos na altura.

Para solução do caso em questão, foi sugerida a revisão do projeto proposto, que ultrapassava a altura da antiga edificação, para que não ocorresse obstrução da visibilidade e alteração da ambiência ora existente.

V. Análise técnica

Em 26 de outubro de 2011, o senhor Júnior Nelson Dorneles Gava, filho do proprietário, que alugou o imóvel para fins comerciais, apresentou propostas técnicas para a solução da pendência, contendo representação da fachada original do imóvel, da fachada atual e da fachada proposta em projeto. Também foi feita a comparação de área entre as fachadas antiga, existente e proposta.

Em análise à proposta apresentada, verifica-se que a fachada proposta é a fachada existente no projeto arquitetônico já analisado anteriormente, que não estava sendo respeitado na execução da obra, tendo ocorrido uma pequena redução da altura da fachada como um todo, se comparada com o projeto anterior.

Verifica-se na simulação encaminhada pelo proprietário do imóvel que a fachada proposta em projeto elevará a altura da edificação original do lado esquerdo e em parte do lado direito,

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

entretanto a altura do projeto é menor que a fachada atualmente existente. É importante salientar que estes fatos foram verificados com a sobreposição dos desenhos feita na simulação apresentada pelo proprietário, uma vez que não há cotas numéricas para comparação das alturas.

VI. Conclusões

Concluindo, na nova proposta apresentada há uma redução significativa da altura da edificação, minimizando o impacto visual causado ao bem tombado no entorno da edificação, se comparado com a situação hoje existente.

Ratificamos a recomendação do Conselho do Patrimônio Histórico e Artístico de Barbacena que descreve “Concluimos que, para o Compha, desde que mantida rigorosamente a proporção contida no novo croqui, a obra poderá ter prosseguimento”.

Sugere-se que seja entregue ao Compha o projeto arquitetônico final, conforme o novo croqui apresentado, contendo cotas principalmente das alturas da edificação. Após a finalização das obras, como condicionante para a concessão do habite-se do alvará de funcionamento, é necessário que ocorra vistoria prévia no mesmo para comparar a construção final com o projeto apresentado.

VII. Encerramento

São essas as considerações deste setor técnico, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 10 de fevereiro de 2012.

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CREA-MG 70833/D