

PARECER REFERENTE À ANÁLISE DE PROJETO DE MODIFICAÇÃO COM ACRÉSCIMO NO IMÓVEL SITUADO NA RUA ARDUÍNO BOLIVAR, Nº 263, PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO BAIRRO SANTO ANTÔNIO.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS E HISTÓRICO DO PROCESSO

Em 24 de abril de 2020, por meio de Interface com a SUREG pela Convocação nº 280/2020, a Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público – DPCA recebeu a proposta de modificação com acréscimo no imóvel localizado à Rua Arduíno Bolívar, 263, lote 026 do quarteirão 011, zona fiscal 120, pertencente ao Conjunto Urbano Bairro Santo Antônio. O material apresentado se constitui da representação da proposta através de plantas, perfis do terreno, gradil, cinco cortes, memorial descritivo com justificativas, demonstrações volumétricas e foto inserções. Algumas complementações solicitadas pela DPCA foram encaminhadas por e-mail.



Imagem 01 – Mapeamento cultural com localização do imóvel objeto desta análise, grau de proteção e diretrizes altimétricas. Fonte: DPCA/FMC.

De acordo com o relatório técnico da DPCA,

O lote possui atualmente uma edificação residencial da década de 1960, que passou por modificações de ampliação no final da década de 1980, e não possui grau de proteção específico. O limite altimétrico estabelecido para o lote é de 7 metros e, devido às edificações tombadas do entorno, há outros limites altimétricos estabelecidos para estas faces de quadra, sendo 7 metros no trecho composto pelo imóvel em análise e 16 metros para a face oposta. O entorno possui, além das edificações tombadas, outras com registro aprovado ou solicitado, sendo que parte desses registros já são hoje edifícios multifamiliares verticais. Este trecho da rua tem o predomínio de casas e edifícios de 4 a 5 pavimentos e é muito arborizado, representando uma agradável ambiência no bairro.

O lote possui ainda, conforme Deliberação n. 143/2007, de proteção do Conjunto Urbano Bairro Santo Antônio, a seguinte diretriz de projeto:

“- Rua São Romão, face de quadras 1571 e 1584; Rua Cristina, face de quadras 1629, 1631 e 1616; Rua Arduíno Bolívar, face de quadras 1717 e 1685; Rua Paulo Afonso e Nunes Vieira, face de quadras 1326 e 1300; Rua Marquez de Paranaguá e Rua João de Freitas, face de quadras 1266, 1279, 701 e 695; Rua Joaquim Murinho, face de quadras 411, 424, 437, 440, 452, 2688, 2690 e 1313:

- a) Afastamento frontal mínimo de 4 metros, sendo que 1 metro deverá ser incorporado ao logradouro público e ser dotado de cobertura vegetal;
b) O restante do afastamento deverá ser ajardinado;
c) Os elementos de fechamento frontal deverão apresentar permeabilidade visual.”

Em julho de 2018 foi submetido ao CDPCM o projeto de uma edificação residencial multifamiliar de 5 pavimentos, aprovado com aplicação de medida compensatória, porém não executado. Antes deste, outros 2 projetos de prédios haviam sido propostos, porém reprovados.

DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

A proposta consiste em projeto de modificação com acréscimo de área, de autoria de Webert Antônio Lustosa, CREA/MG 97.334/D. Trata-se de modificação da edificação residencial unifamiliar existente para a implantação de 2 unidades residenciais unifamiliares, promovendo a supressão da parte posterior do bloco existente e acréscimo de um pavimento. Do Portal de Edificações da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte – PBH, extraiu-se a seguinte informação:

Tipo	Piso	Uso	Unidades residenciais	Área construída
Nível	1	Residencial	2	55,60 m ² (alt.)
Nível	2	Residencial	0	210,98 m ² (alt.)
Nível	3	Residencial	0	114,09 m ² (alt.)
Total			2	380,67 m² (alt.)

O Relatório técnico da DPCA esclarece

A proprietária nos informou que a área existente verificada é de 258,87m² e a área de acréscimo proposta é de 121,80m², totalizando 380,67m².

E o relatório conclui com relação à solução para o fechamento frontal do lote,

O projeto mantém a configuração do fechamento frontal, com o muro existente e grade similar, que juntamente aos portões proporcionam permeabilidade visual. A fachada frontal é mantida no mesmo alinhamento da existente e a intervenção no afastamento frontal não o compromete, uma vez que está oculta pelo muro remanescente.

A título de exemplo incluímos duas das foto inserções apresentadas a seguir.

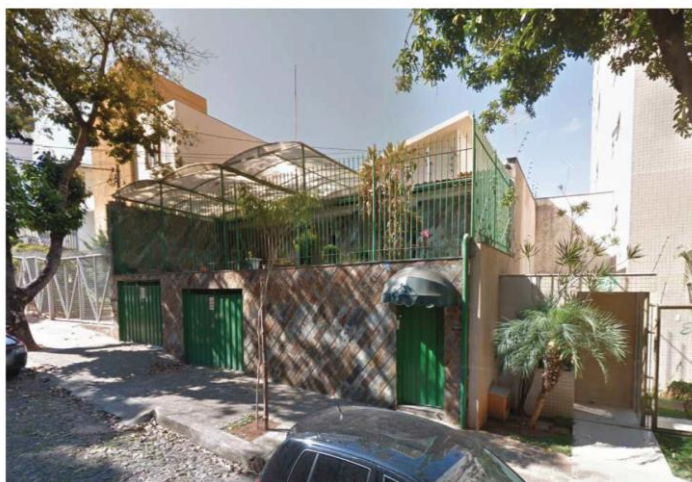


Imagem 18 – Vista da situação atual.

Fonte: Material complementar enviado por e-mail em 17/08/2020.



*Imagem 19 – Fotoinserção em relação à imagem anterior.
Fonte: Material complementar enviado por e-mail em 17/08/2020.*

Em tempo, o relatório técnico da DPCA acrescenta

Caso este Conselho entenda pela aprovação, solicitaremos, para carimbo e liberação, algumas correções de representação de projeto e detalhamento que não interferem ou prejudicam a análise em questão.

Informamos que os desenhos técnicos apresentam inconsistências básicas de informação em geral, as quais incluem a não representação gráfica, por exemplo, das escadas internas na planta do pavimento superior assim como não foram apresentadas as fachadas laterais e de fundo.

ANÁLISE

Inicialmente será apresentada uma breve análise da porção do bairro onde se localiza a proposta em tela para em seguida tratarmos da edificação e impactos resultantes da proposta apresentada.

Conforme o relatório técnico da DPCA

O entorno possui, além das edificações tombadas, outras com registro aprovado ou solicitado, sendo que parte desses registros já são hoje edifícios multifamiliares verticais. Este trecho da rua tem o predomínio de casas e edifícios de 4 a 5 pavimentos e é muito arborizado, representando uma agradável ambiência no bairro.

Destacamos que a verticalização originária da ocupação da encosta voltada para a avenida Prudente de Moraes vem se estendendo gradativamente a essa porção de ocupação anterior do bairro Santo Antônio através de uma substituição acelerada das edificações que caracterizaram a primeira ocupação da área. Particularmente na rua Professor Arduíno Bolívar e ruas próximas, os impactos de tal verticalização se torna evidente e transforma a ambiência urbana de maneira significativa. Destaca-se a tentativa de minimizar tal impacto através da aplicação de diretriz que inclui a exigência de implantação de afastamentos frontais ajardinados na busca de oferecer uma continuidade da solução adotada pelas edificações unifamiliares que compunham e, algumas ainda existentes, compõem a paisagem e ambiência urbanas da ocupação inicial. Fato de destaque também é que os afastamentos frontais” ajardinados” propostos se tornam menos eloquentes a partir da implantação de acessos de carros e pedestres assim como guaritas de controle de acesso às novas edificações. Em consequência observamos um cenário composto por edificações de 1 pavimento, protegidas por tombamento ou Registro Documental, cada vez mais isoladas na nova

paisagem que se instala com a crescente ocupação por prédios multifamiliares de até 8 pavimentos.

O relatório técnico da DPCA esclarece

O entorno possui, além das edificações tombadas, outras com registro aprovado ou solicitado, sendo que parte desses registros já são hoje edifícios multifamiliares verticais. Este trecho da rua tem o predomínio de casas e edifícios de 4 a 5 pavimentos e é muito arborizado, representando uma agradável ambiência no bairro.

Procedemos, a título de complementação às informações apresentadas, ao levantamento altimétrico nas duas faces de quadra.



LEGENDA ● 1 pavto. ● 2 pavtos. ● 3 pavtos. ● 4 pavtos. ● 6 pavtos. ● 7pavtos.

Observa-se in loco, na face da quadra de numeração par, os números 252 e 288 são edificações de 1 pavimento e protegidas por tombamento; ambas ladeadas por edificações de 6 e 7 pavimentos com destaque para a edificação de número 276, que após ter o Registro Documental acatado, recebeu uma edificação de 7 pavimentos no lugar. Já na face ímpar, os números 239 e 287 são edificações de 1 pavimento e protegidas por tombamento, ambas ladeadas por um lado por edificação de 1 pavimento e por outro por edificações de 4 pavimentos e de 7 pavimentos respectivamente sendo que ambas tiveram Registro Documental acatado e se localizam à esquerda e à direita da proposta em tela.

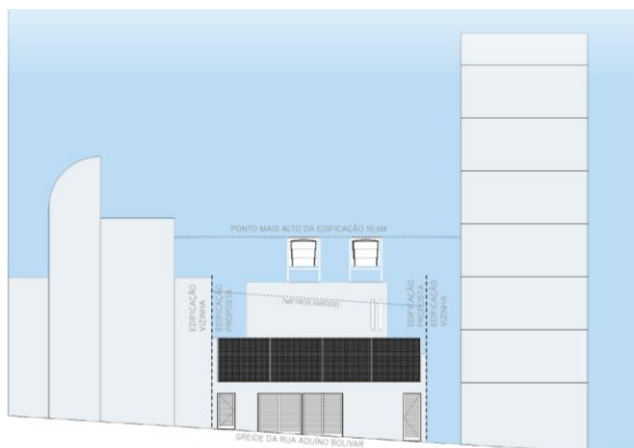


Imagem 13 – Imagem esquemática que demonstra a edificação proposta em relação às existentes nos lotes lindeiros.

Fonte: Material disponível no Portal de Edificações, processo 01-031220/20-56.

Podemos concluir que a altimetria proposta, a qual ultrapassa a diretriz altimétrica em 70cm de um lado e 89cm de outro, não constitui impacto negativo significativo para a configuração da área protegida. Inclusive os volumes das caixas d'água que mesmo ultrapassando em 3,01m a altimetria do mapeamento, não constituem impacto negativo significativo seja pela pequena dimensão dos volumes cilíndricos, seja por sua localização na porção posterior do lote.

O maior impacto da solução proposta se constitui no volume que ocupa o afastamento frontal do lote com gradil em muro que abriga dois portões de garagem e dois portões de pedestres. Trata-se entretanto de ocupação consolidada e, conforme informa o relatório técnico da DPCA, foi implementada na década de 1980 em reforma aprovada na PBH e possuidora de certidão de baixa e habite-se emitida pelos órgãos competentes. Destaca-se ainda que o volume das garagens no afastamento frontal possui dimensão de 6,21 metros entre a testada e a parede limítrofe, o que permitiria a adoção de uma solução que minimizasse a relação do gradil em muro e a rua.

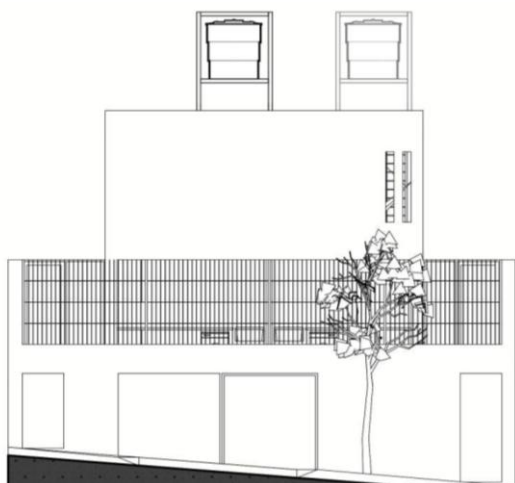


Imagem 12 – Fachada frontal.
Fonte: Material disponível no Portal de Edificações, processo 01-031220/20-56.



Imagem 21 – Foto inserção em relação à imagem anterior. As grades e portões conformam permeabilidade visual.
Fonte: Material complementar enviado por e-mail em 17/08/2020.

CONCLUSÃO E VOTO

Diante do cenário apresentado, reiteramos as considerações do relatório técnico da DPCA e os enumeramos a seguir

1. *Tratando-se de um projeto que mantém o uso residencial horizontalizado, frente a um contexto em que já foram propostos alguns edifícios verticalizados para o lote em questão com demolição da casa existente;*
2. *tratando-se de um contexto com predominância de edifícios residenciais de baixa altimetria e alguns poucos com altimetria mais alta, além de casas remanescentes e tombadas;*
3. *tratando-se de uma modificação com acréscimo que mantém parte das configurações da casa existente;*
4. *tratando-se de um projeto que ultrapassa pouco o limite altimétrico estabelecido em função do 2º pavimento, sendo a parte mais grave apenas as caixas d'água, que conforme foto inserções demonstradas não serão vistas a partir da rua;*

5. tratando-se de um projeto que retorna com a composição de quintal típica das casas residenciais que compõem o bairro, ampliando a área permeável atual;

esta Diretoria entende que a modificação proposta continuará agregando à ambiência local e somos favoráveis à aprovação sem aplicação de medida compensatória, uma vez que não vemos impacto em função das áreas que superam a altimetria estabelecida, conforme demonstrado no material apresentado.”

Acompanhamos o parecer da DPCA e nos apresentamos favoráveis à aprovação da proposta acrescida da apresentação de estudo para a apreciação da DPCA, de nova proposta para o fechamento frontal do lote que vise minimizar o impacto na paisagem urbana da face de quadra em atendimento, mesmo que parcial, à Deliberação n. 143/2007, a qual prevê ajardinamento do afastamento frontal dentre outros.

- a) Afastamento frontal mínimo de 4 metros, sendo que 1 metro deverá ser incorporado ao logradouro público e ser dotado de cobertura vegetal;*
- b) O restante do afastamento deverá ser ajardinado;*
- c) Os elementos de fechamento frontal deverão apresentar permeabilidade visual.”*

Tal media tem por objetivo compor de forma mais harmoniosa a ambiência impressa pelas edificações protegidas na rua Prof. Arduíno Bolívar e nessa porção do Conjunto Urbano do Bairro Santo Antônio.

Esse é o parecer, salvo melhor juízo deste CDPCM.

Belo Horizonte, 24 de agosto de 2020.

Fernando Pimenta Marques
Conselheiro representante do IEPHA / MG