



PARECER TÉCNICO

ASSUNTO: Análise e Deliberação sobre projeto de nova edificação em imóvel situado na Rua Botelhos, 18 (Lote 004, quarteirão 034E, Zona fiscal 106), pertencente ao Conjunto Urbano Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente relatório analisa o projeto de nova edificação residencial multifamiliar horizontal, no Conjunto Urbano Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates, na Rua Botelhos, nº18, próximo à esquina da Rua Além Paraíba. O projeto foi encaminhado para análise da Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público (DPCA) em janeiro de 2020, por meio de Interface SUREG.

Conforme informações do Mapeamento Cultural, o lote está inserido em uma das poucas quadras do conjunto urbano desprovidas de bens protegidos por tombamento ou com processo de tombamento aberto ou mesmo com registro documental (seja solicitado ou aprovado). O lote está submetido, portanto, ao limite de altimetria de 16 metros e às demais regras gerais estabelecidas pelo conjunto urbano. A quadra é predominante residencial e possui baixa altimetria. O lote já estava inserido na ADE da Lagoinha deste a Lei 7166/96 e passa também a integrar área de Operação Urbana Consorciada pela Lei 11.181/2019.

PROJETO PROPOSTO:

O lote onde a nova edificação se implantará possui 250 m² e 10 m de testada. Propõe-se uma edificação residencial multifamiliar horizontalizada contendo 2 pavimentos, sendo o primeiro dedicado ao acesso e à garagem e o segundo à 04 unidades tipo quarto e sala. Parte significativa da volumetria da edificação está implantada sobre a divisa lateral esquerda do terreno, enquanto a escada descoberta que dá acesso ao pavimento superior e o ARS estão implantados junto à divisa lateral direita do terreno. O projeto possui área construída bruta de 256,40 m², área permeável de 10,09% (25,23 m²) e atende à altimetria máxima de 16 metros para o lote, apesar do volume da caixa d'água não estar representado nos desenhos técnicos.

O projeto não atende integralmente ao parâmetro de afastamento lateral do Conjunto Urbano, segundo o qual a nova edificação deveria cumprir, obrigatoriamente o afastamento lateral, já que as edificações vizinhas estão afastadas da divisa lateral (majoritariamente). As diretrizes do conjunto urbano para o cumprimento do afastamento lateral são assim descritas:

Para novas edificações ou para modificações que resultem em acréscimo de volumetria, deverão ser aplicadas as seguintes regras:

- caso a edificação vizinha tenha afastamento lateral, é obrigatório o cumprimento de afastamento lateral para novas edificações ou alterações existentes nos termos da lei. Caso a edificação vizinha seja tombada ou esteja em processo de tombamento, os projetos de nova edificação devem considerar afastamento mínimo de 5,0 metros do seu corpo edificado;

- caso a edificação vizinha se situe em uma sequência de edificações sem afastamentos frontais e laterais, não poderá haver afastamentos frontal e laterais para novas edificações ou modificação das existentes até a altura na divisa praticada pela edificação vizinha, de forma a não criar lacunas urbanas;

O relatório da DPCA assim analisa o caso em tela:

Apesar de não haver fotoinserções para uma análise mais detalhada da edificação proposta, tanto em termos da flexibilização solicitada quanto da inserção na ambiência e paisagem local, entendemos que a flexibilização solicitada é passível de aprovação, uma vez que o lote possui apenas 10 metros de largura e a proposta está muito aquém o limite altimétrico estabelecido para o lote. Considerando que a altimetria limite é de 16 metros, seria possível uma proposta com mais pavimentos atendendo aos afastamento da diretriz do Conjunto Urbano. Porém, em um bairro predominantemente residencial, com muitas casas unifamiliares de baixa altimetria, entendemos que manter a edificação com dois pavimentos seria mais interessante do que aumentá-la para atender aos afastamentos, desde que atenda aos demais critérios da legislação urbanística junto à Subsecretaria de Regulação Urbana – SUREG.



Fig. 01: Conjunto de imagens que ilustram o contato da nova edificação com as divisas laterais.

CONCLUSÃO E VOTO

Este parecer não discutirá o mérito da proposta arquitetônica, nem se seria possível ou não a adoção de outras soluções de projeto que respeitassem as diretrizes de afastamento laterais do conjunto urbano. A análise aqui apresentada está concentrada no contexto urbano, principalmente na quadra onde se insere a proposta e nas intenções das diretrizes de proteção do conselho.

De modo geral, a legislação urbanística do município permite ao responsável técnico duas posturas em relação às divisas laterais do terreno: ou se implanta a edificação sobre as divisas, respeitando-se a altura máxima permitida ou se afasta das divisas respeitando-se os afastamentos laterais. O conjunto urbano, por sua vez, define para os afastamentos laterais, diretrizes considerando a situação do imóvel vizinho: quando o vizinho está afastado da divisa, afasta-se a nova edificação, quando o vizinho está colado na divisa, cola-se a nova edificação.

Na visão desta conselheira, essas diretrizes do conjunto urbano foram assim definidas para permitir a continuidade da leitura da paisagem local, evitando lacunas, tendo em vista a existência de imóveis protegidos que conferem aos contextos urbanos alto grau de consolidação. No entanto, não vejo um nível considerável de consolidação na quadra onde este imóvel se insere, tendo em vista, especialmente, a inexistência de bens protegidos no entorno imediato, mas também considerando que os imóveis existentes, de maneira geral são edificações residenciais, de altimetria inferior à permitida pelo conjunto urbano, que podem vir a ser submetidas a algum processo de substituição. Se o entorno imediato do lote em questão é desprovido de certo nível de consolidação, não vejo razões para a aplicação da diretriz de afastamento lateral do conjunto urbano neste caso.

Assim, proponho que as diretrizes relativas aos afastamentos laterais do Conjunto Urbano Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates não sejam aplicadas ao projeto em análise, sendo que o mesmo, ficará submetido ao atendimento das regras gerais de uso e ocupação do solo vigentes no município.

Este é o meu parecer, que submeto à apreciação deste Conselho.

Belo Horizonte, 26 de junho de 2020.

Rosiele Fraga Nogueira da Matta
Arquiteta e Urbanista / SUPLAN / SMPU
Conselheira Suplente do CDPCM-BH