



PARECER TÉCNICO

ASSUNTO: Análise de projeto de nova edificação na Rua dos Timbiras, 3085/3099, no Barro Preto (8ª seção urbana; quarteirão 005), inserido no Conjunto Urbano Avenida Barbacena – Grandes Equipamentos.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente relatório analisa o projeto de nova edificação situada no Conjunto Urbano Avenida Barbacena – Grandes Equipamentos. O projeto da edificação está sendo analisado pela Lei 11.181/2019, segundo a qual o terreno do empreendimento está demarcado como Ocupação Preferencial 3, inseridos na ADE da Avenida do Contorno.

As diretrizes de proteção para o terreno são as seguintes:

Diretrizes de Proteção	
Afastamento frontal:	-
Afastamento lateral:	-
Afastamento de fundos:	-
Fechamento frontal:	-
Altura máxima:	Altimetria máxima para novas edificações de 24 metros.
Tratamento de fachadas:	-
Tratamento de calçadas:	Recuperar as calçadas, sem danificá-las ou descaracterizá-las, quando for identificada laje de pedra ou com desenhos em pedra portuguesa
Tratamento paisagístico:	-
Diretriz especial de projeto:	Replantar as árvores suprimidas, por outras de mesma espécie, com mudas de idade superior a cinco anos, na mesma localização da suprimida. Só será admitida a supressão por motivos fitossanitários Vedado o uso de bandeja
Dispensado de análise da DPCA/FMC para o licenciamento junto à Sureg	

Fonte: IBED – 09/06/21.

A quadra em frente ao projeto tem altimetria mais horizontalizada, com predomínio de edificações de até dois pavimentos, de uso predominantemente educacional. Já a quadra em que se insere o projeto já possui uma série de edifícios, de altimetria bastante elevada, alguns vizinhos ao terreno do projeto, mas ainda conserva, em sua porção central, certo respiro de horizontalidade.

PROJETO

O projeto em análise é uma edificação residencial multifamiliar, com cerca de 6.000m² de área construída, composta por subsolo, térreo, pilotis e onze níveis de apartamentos. A edificação proposta prevê afastamento frontal de 6,10m, sendo 2,10m a mais do que o exigido pela Lei 11.181/2019. Esse afastamento frontal é tratado como prolongamento do passeio, que possui 4,0 metros de largura. O memorial descritivo destaca que, a partir da implantação proposta, haverá a formação de um “largo” com cerca de 10m contatos a partir do meio fio.



No que diz respeito aos acabamentos, consta também do memorial descritivo que as fachadas serão revestidas em textura acrílica com tonalidades terrosas neutras, caixilharia em alumínio bronze e vidraçaria com índice de reflexão menor que 11%.

Conforme relatório técnico da DPCA, a edificação atinge altura máxima de 38,70 metros, superando em 14,70m a altimetria definida pelo CDPCM-BH, que é de 24 metros, motivo pelo qual o projeto passa pela análise deste Conselho.

CONCLUSÃO E VOTO

A DPCA, em seu relatório técnico, entende que a edificação proposta não causa mais impacto na paisagem local do que um projeto que atendesse integralmente a altimetria prevista para a área. Dessa forma, a Diretoria considera o projeto passível de aprovação, devendo o CDPCM-BH deliberar pela cobrança ou não de contrapartida, orçada em R\$285.938,80.

Esta conselheira está de acordo com o entendimento da DPCA e ainda acrescenta que o impacto que a edificação acarreta no entorno é a perda desse “respiro de horizontalidade” que hoje existe na porção central da quadra. No entanto, tal perda já aconteceria com uma edificação de 24 metros, altimetria já autorizada pelo Conselho. Como não há impacto adicional causado pela superação da altimetria permitida, sou pela aprovação do projeto proposto sem a cobrança de contrapartida.

Adicionalmente, sugiro ao responsável técnico que, ao entrar com o projeto arquitetônico na Subsecretaria de Regulação Urbana, solicite a análise da BHTrans, que será realizada por interface interna, sobre a flexibilização do prolongamento do afastamento frontal como extensão do passeio, de forma a permitir um tratamento mais diversificado do afastamento frontal, para que de fato, conforme-se um espaço de fruição na frente do edifício, tornando-o mais convidativo ao pedestre.

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

Belo Horizonte, 10 de junho de 2021.

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