



## CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

### PARECER TÉCNICO

**Ref.: Análise e deliberação sobre projeto de nova edificação em imóvel situado na Rua José Rodrigues Pereira (lote 009, quarteirão 033) - Bairro Estoril, pertencente ao perímetro de entorno da Serra do Curral – Subárea 02 Bom Sucesso/Cercadinho e à ADE da Serra do Curral.**

#### HISTÓRICO

O presente parecer, referente ao bem cultural situado na rua José Rodrigues Pereira (lote 009, quarteirão 033) - Bairro Estoril, pertencente ao perímetro de entorno da Serra do Curral – Subárea 02 Bom Sucesso/Cercadinho e à ADE da Serra do Curral, foi desenvolvido tendo como base o dossiê de tombamento elaborado pela arquiteta urbanista da DPCA Ana Carolina Chaves Lemos e apresentação de defesa do projeto elaborada pelos arquitetos autores do mesmo.

Segundo o referido dossiê, no dia 20 de fevereiro de 2020 foi protocolizado na Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público/DPCA, através do protocolo nº173/20, projeto de nova edificação para o endereço em pauta.

O lote em questão está inserido no perímetro de entorno do tombamento da Serra do Curral, em área classificada como Apa02. Neste sentido, ele deve atender às seguintes diretrizes especiais definidas pelo CDPCM-BH:

- adaptação ao terreno natural;
- elementos de vedação com permeabilidade visual;
- taxa de permeabilidade mínima cumprida sobre o terreno natural, acrescida de 30% (trinta por cento) à estabelecida para o zoneamento;
- altura máxima da edificação de 9,0 metros (nove metros);
- taxa de ocupação máxima 30% (trinta por cento) inferior à estabelecida para o zoneamento;
- taludes ou arrimos oriundos de novos cortes ou aterros no terreno com altura máxima de 3,0m (três metros).
- os passeios lindeiros a cada testada de lote devem ter, no mínimo, 20% (vinte por cento) de sua área com cobertura vegetal, respeitada a faixa livre de pedestre mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

#### ANÁLISE

O anteprojeto apresentado prevê um edifício comercial, acompanhando o greide da rua e do terreno distribuído da seguinte forma em 6 níveis:

- 2ºsubsolo: sala de 56,14 m<sup>2</sup>
- 1ºsubsolo: estacionamento com 24 vagas
- 1ºpavimento: acesso à edificação e área locável de 432,23 m<sup>2</sup>
- 2ºpavimento: área locável de 401,45 m<sup>2</sup>
- 3ºpavimento: área locável de 197,95 m<sup>2</sup>
- 4ºpavimento: área locável de 238,17m<sup>2</sup>
- 5ºpavimento: cobertura e caixa d'água. O projeto terá aproximadamente 2065m<sup>2</sup> de área.

Já há um projeto aprovado para o local com alvará válido, que não precisou ser submetido à análise do Conselho Deliberativo pois atendia as diretrizes estabelecidas pelo Conselho.



O projeto com alvará válido foi aprovado no antigo Plano Diretor, cujos parâmetros de taxa de permeabilidade e de ocupação eram menores que os exigidos na atual legislação. Desta forma, mesmo possuindo maior taxa de permeabilidade e menor taxa de ocupação, estes parâmetros são extrapolados, necessitando de avaliação por parte deste Conselho.

A nova proposta prevê corte de terra menor, uma taxa de ocupação menor e uma área permeável maior. O requerente apresentou comparativo entre os projetos:

	Projeto anterior	Projeto atual
Taxa de permeabilidade mínima exigida pela Lei	20%	30%
Taxa de permeabilidade mínima Lei + 30% deliberado pelo Conselho	26%	39%
Taxa de permeabilidade constante no projeto	18,03%	37,59%
Taxa de ocupação máxima exigida pela Lei	100%	60%
Taxa de ocupação máxima Lei - 30% deliberado pelo Conselho	70%	42%
Taxa de ocupação projeto	60,36%	57,01%

A altimetria estabelecida pelo Conselho para a área é de 9,0 metros. O projeto em análise ultrapassa 8,5 metros a altura deliberada pelo Conselho para a área em seu ponto mais crítico, atingindo neste ponto uma altura total de 17,5 metros.

Corroboro com o entendimento dos técnicos da DPCA que projeto em análise por este Conselho apresenta uma melhoria estética em relação ao anteriormente aprovado, principalmente pela estrutura ser mais vazada e fluida na paisagem.

Também que o trecho que mais extrapola a altimetria deliberada pelo Conselho se localiza na porção posterior da edificação, uma vez que há um declive no terreno. Desta forma, uma maior visualização da edificação é a partir da rua posterior ao terreno (Rua Sebastião Stokler), sendo que para que se visualize a edificação deste ponto, é necessário ficar de costas para a Serra. Entende-se assim, que a edificação não compete com a visada da Serra do Curral, não causando, deste ponto, impacto na paisagem da Serra.

Como a edificação ultrapassa muito pouco a altimetria deliberada pelo Conselho em sua porção frontal, a obstrução da visada da Serra a partir da Rua José Rodrigues Pereira seria pouco menor se a edificação atendesse altimetria permitida pelo Conselho.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS E VOTO**

O projeto de nova edificação no entorno da Serra do Curral, em área classificada como APa02, ADE Serra do Curral, descumpra os parâmetros relativos ao limite altimétrico, taxa de permeabilidade mínima, taxa de ocupação máxima, cortes do terreno e faixa de ajardinamento da calçada. No entanto, corroboro com o entendimento da DPCA que o impacto causado pela extrapolação da diretriz altimétrica é mínimo no que se refere às visadas da Serra do Curral e admissível em relação ao entorno imediato.

O projeto com alvará de construção válido, que atende à diretriz altimétrica, também causa impacto na Serra. Ainda que o empreendedor altere o projeto ora em análise e diminua a sua proposta altimétrica para dentro do limite da diretriz altimétrica, o impacto continuará existindo.

Considero que as taxas de permeabilidade mínima, taxa de ocupação máxima e cortes do terreno são passíveis de flexibilização e os impactos causados pela extrapolação destes parâmetros são admissíveis e passíveis de aprovação mediante aplicação de medida compensatória.



Não foi previsto no projeto o ajardinamento do passeio, em atendimento à legislação. Mas corroboro com o entendimento da DPCA que esta diretriz é passível de adequação de projeto.

Entendo que o projeto possui qualidade arquitetônica e assim agrega positivamente à paisagem do conjunto arquitetônico a que pertence.

Diante do exposto, entendendo que o projeto apresentado, ainda que descumpra algumas diretrizes, não causa impacto significativo ao entorno imediato nem as visadas da Serra do Curral, sou favorável à aprovação do projeto em pauta, desde que sejam calculadas e aplicadas as contrapartidas compensatórias deliberadas pelo CDPCM-BH, sobre as diretrizes não atendidas, autorizando a DPCA efetuar os cálculos do montante das contrapartidas de acordo com a tabela em vigor sem a necessidade de retorno do processo a esse Conselho Deliberativo.

Salvo melhor juízo deste Conselho Deliberativo, este é o nosso parecer.

Belo Horizonte, 29 de Junho de 2020.

Jorge Carlos Borges de Souza  
Conselheiro  
Associação Comercial e Empresarial de Minas.