



PARECER TÉCNICO

ASSUNTO: Análise e deliberação sobre projeto de regularização da edificação situada na Rua Adolfo Rádice, 75 – Comiteco (lote 027, quarteirão 069), pertencente ao perímetro de entorno da Serra do Curral, subárea 03 – Acaba Mundo.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente relatório analisa o projeto de regularização de edificação residencial unifamiliar, situada na Rua Adolfo Rádice, 75, Bairro Comiteco, pertencente ao perímetro de entorno da Serra do Curral, em área classificada como Apa01, ADE Serra do Curral. O lote também está inserido em Zona de Proteção 2 (ZP-2) e na ADE do Mangabeiras. Esclarece-se que, este projeto foi encaminhado à DPCA através da Convocação Interface 271/2018 e está sendo analisado sob a luz da Lei 7.166/96, recentemente revogada. Conforme dados constantes da Informação Básica para Edificações (IBED), o lote está submetido às seguintes diretrizes de proteção:

Diretrizes de Proteção	
Afastamento frontal:	-
Afastamento lateral:	-
Afastamento de fundos:	-
Fechamento frontal:	Garantir permeabilidade visual
Altura máxima:	Altimetria máxima para novas edificações de 07,5 metros.
Tratamento de fachadas:	-
Tratamento de calçadas:	Ajardinar 20% da área do passeio
Tratamento paisagístico:	Recompor a cobertura vegetal dos cortes e aterros com espécies florísticas nativas da Serra do Curral
Diretriz especial de projeto:	Cumprir taxa de permeabilidade mínima sobre terreno natural
	Os taludes de corte e aterro deverão ter altura máxima de 3m
	Taxa de ocupação 30% menor e taxa de permeabilidade 30% maior do que o previsto na LPUOS em vigor

Dispensado de análise da DPCA/FMC para o licenciamento junto à Sureg

Fonte: IBED para a Lei 7.166/96.

O LEVANTAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

Conforme informações constantes do relatório técnico da DPCA, o levantamento da residência unifamiliar em questão indica área total construída de 539,42 m², em lote de 360 m². A edificação existente não atende a nenhuma das diretrizes de proteção estabelecidas pela legislação, tendo em vista que:

- A taxa de permeabilidade do imóvel é de 17,17%, enquanto a legislação exige TP de 39%;
- A taxa de ocupação do imóvel é de 59,78%, enquanto a legislação define TO máxima de 35%;
- A edificação possui altura de 9,70 metros em seu ponto crítico, enquanto o limite altimétrico para a área é de 7,5 metros;
- A altura dos taludes de corte e aterro atinge cerca de 5 metros no ponto crítico, enquanto a altura máxima definida pelo CDPCM é de 3 metros;
- A edificação não cumpre a permeabilidade visual do gradil frontal; e
- O ajardinamento do passeio também não é atendido.



Conforme relatório da DPCA, a adequação dessa edificação às diretrizes de proteção de altimetria, altura dos taludes de corte e aterro, taxa de permeabilidade e taxa de ocupação instituídas, só se viabilizaria mediante demolição parcial da casa. Sobre o não atendimento do limite altimétrico, a DPCA se manifesta da seguinte forma:

As imagens da edificação mostram que, em relação à visibilidade da Serra do Curral, não existe impacto decorrente da extrapolação da diretriz altimétrica. Em relação ao entorno imediato, esse impacto é pouco significativo. Trata-se de uma área em que a ocupação, conformada por outras edificações de tipologia e dimensões similares, já está consolidada.

Já, em relação às demais diretrizes, a DPCA entende “*que os demais parâmetros não atendidos impactam sobremaneira, principalmente no que se refere à taxa de permeabilidade e permeabilidade visual do fechamento frontal*”. A DPCA conclui sua análise afirmando que:

(...) o projeto de levantamento em tela é passível de aprovação, desde que atendidos os parâmetros de permeabilidade visual e ajardinamento do passeio, com aplicação de contrapartida face à flexibilização do limite altimétrico, taxa de permeabilidade mínima, taxa de ocupação máxima e altura de taludes de corte e aterro, caso seja do entendimento deste Conselho a inviabilidade da demolição parcial do imóvel.

CONCLUSÃO E VOTO

O projeto em questão mostra o quanto a cidade infelizmente vai se desenvolvendo alheia à legislação urbanística e que este é um fato que acontece em todas as áreas da cidade, seja na regional centro sul ou nas áreas mais periféricas. Tal exemplo serve de alerta para a necessidade de uma co-responsabilização entre poder público e sociedade civil nos processos de formulação de normativas mais legíveis, de divulgação das mesmas e também no monitoramento e na fiscalização de sua implementação.

Assim como a DPCA, considero o projeto de levantamento passível de aprovação, desde que se façam as adaptações necessárias para atendimento dos critérios de permeabilidade visual e ajardinamento do passeio. Tais adaptações podem ser avaliadas pela própria DPCA, sem necessidade de retorno ao Conselho.

Também em concordância com a DPCA, entendo as dificuldades de demolição parcial do imóvel e, portanto, considero necessária a aplicação de contrapartida face ao não atendimento de parâmetros que impactam o entorno, como a taxa de permeabilidade, a taxa de ocupação e a altura dos taludes de corte e aterro. No entanto, diferentemente da DPCA, considero que a exigência de contrapartida sobre a flexibilização do limite altimétrico não deve ser aplicada, já que a extrapolação dessa altimetria não gerou impactos, como foi observado pela própria DPCA.

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

Belo Horizonte, 22 de julho de 2020.

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