



PARECER TÉCNICO

ASSUNTO: Análise e deliberação sobre levantamento total de edificação situada à Rua Coronel Pacheco, 523 (lote 013 e 014, quarteirão 091, zona fiscal 112) – Comiteco, inserida no perímetro de entorno da Serra do Curral, Subárea 03 – Serra/ Acaba Mundo.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente relatório analisa o levantamento total da edificação, situada na Rua Coronel Pacheco, nº 523, no bairro Comiteco, inserida no perímetro de entorno de tombamento da Serra do Curral. As IBEDs dos lotes trazem as seguintes informações:

INFORMAÇÕES DE PATRIMÔNIO CULTURAL

Lote inserido em área de proteção federal:	Sim - Consultar IPHAN
Lote inserido em área de proteção estadual:	Não
Lote inserido em área de proteção municipal:	Conjunto Paisagístico da Serra do Curral APA 01 Conjunto Paisagístico da Serra do Curral APR
Grau de proteção:	Não
Lote limeiro a bem protegido:	Não

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:	Buscar orientação técnica junto à Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público 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

Necessita de manifestação favorável da DPCA/FMC para fins de licenciamento junto à Sureg

O LEVANTAMENTO:

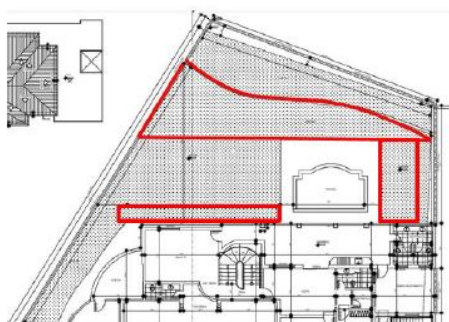
O imóvel cuja análise das possibilidades de regularização está sendo submetida ao CDPCM-BH, é uma edificação residencial, unifamiliar, que foi construída em abril de 2013. A edificação se desenvolve em três pavimentos e, conforme informado pelo RT, possui 850,59m² de área bruta e 742,34m² de área líquida. Está inserida em um terreno de 922,84m², em um entorno



predominantemente residencial unifamiliar, com edificações majoritariamente de dois a três pavimentos.

O imóvel atende aos seguintes parâmetros definidos para Apa 01:

- Limite de altura para a edificação (conforme Cortes apresentados, está compreendida em 7,5m);
- Ajardinamento do passeio;
- Taxa de Permeabilidade de 42%, indicada no Levantamento Arquitetônico, o qual não corresponde à situação atualmente existente no local. Contudo, ao ser questionado deste fato pela DPCA, o RT anexou um documento ao SIATU alegando que o proprietário irá adequar o local ao levantamento arquitetônico, de forma a garantir o atendimento à Taxa de Permeabilidade nele indicada.
- Taxa de Ocupação: não se aplica, já que, em se tratando de uma edificação horizontal, aplica-se a tabela 9 do Anexo XII da Lei 11.181/2019, que não versa sobre TO.



Acima à esquerda: foto do agenciamento posterior da edificação, fornecida pelos requerentes;

Acima à direita: vista aérea do agenciamento posterior. Fonte: Google maps – 2021.

Ao lado: levantamento arquitetônico.
As áreas vegetadas circundadas em vermelho não existem no local. Atentar para o fato de que a piscina deverá ser reduzida, ou realocada, de forma a viabilizar a área permeável indicada no desenho técnico.

Fonte: Relatório DPCA

O imóvel não atende aos seguintes parâmetros definidos para Apa 01:

- Limite de altura para cortes e aterros no terreno (é extrapolado em aproximadamente 40cm no Corte AA);
- Gradil com permeabilidade visual: Parte do muro existente atua como arrimo. Contudo há extensas áreas em que isso não ocorre, e nas quais não há nenhuma permeabilidade visual.



CONCLUSÃO E VOTO

O caso em questão versa sobre a regularização total de uma edificação residencial com cerca de 850 m² de área bruta, edificada em 2013, segundo informações do responsável técnico. Ela serve de alerta para a necessidade de uma corresponsabilização entre poder público e sociedade civil nos processos de monitoramento e fiscalização do cumprimento da legislação urbanística.

Acompanho o relatório da DCPA que considera que a edificação em processo de regularização não destoa, por completo, das demais edificações no entorno. Nesse sentido, acredito que o limite de altura para cortes e aterros no terreno pode ser flexibilizado. Além disso, como o valor extrapolado é insignificante em termos de interferências na paisagem (cerca de 40cm), não seria necessário o pagamento de contrapartida pela não observância das regras definidas para o Conjunto Paisagístico.

Contudo, também acompanho o relatório da DCPA que considera o levantamento passível de aprovação, desde que se façam as adaptações necessárias para atendimento dos critérios de permeabilidade visual. Nesse sentido, como a DPCA, entendo que o muro de divisa frontal deve ser reformulado para atender à diretriz de permeabilidade visual, nas regiões em que não atue como arrimo, de forma a promover uma melhoria na ambiência local. Esta adaptação pode ser avaliada pela própria DPCA, sem necessidade de retorno ao Conselho.

Por fim, como foram verificadas diferenças entre a situação atual do imóvel e a taxa de permeabilidade apresentada no levantamento arquitetônico, destaco que a taxa de permeabilidade exigida para o Conjunto Paisagístico não deve ser flexibilizada. Nesse sentido, o compromisso do RT e do proprietário em adequar o local ao levantamento arquitetônico apresentado, de forma a garantir o atendimento à Taxa de Permeabilidade nele indicada deve ser honrado. Dessa forma, conforme indicado pelo relatório técnico da DPCA, a implantação das áreas permeáveis deve ser condição para a certidão de baixa do imóvel.

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

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

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