

PARECER

Empreendimento: Imóvel comercial com 7 pavimentos.

Localização: Rua dos Caetés, nº 652, Lote 005, Quarteirão 019, Bairro Centro

Zoneamento: Zona Hipercentral – Lei 11.181/19

CP: 020024M

Trata-se de uma edificação de uso comercial em processo de regularização junto a PBH, aprovação do acréscimo por levantamento, conforme previsto na Lei nº 9.074/05. Lote inserido no Conjunto Urbano Rua dos Caetés e Adjacências

1. Sinopse

O edifício comercial não é imóvel objeto de interesse de preservação, entretanto o lote é lindeiro a dois imóveis tombados – Rua dos Caetés, nº 642 lateral esquerda e Avenida Santos Dumont, nº 649, fundos. Estando inserido em área de proteção municipal, Conjunto Urbano Rua dos Caetés e Adjacências.

Conforme descrito no Relatório Técnico DPCAP: “ No que tange à análise do Conselho, a avaliação se aplica especificamente à extrapolação da altimetria. ”

O Conjunto Urbano Rua dos Caetés e Adjacências foi protegido em 1994, tendo as diretrizes de projeto sido deliberadas em 1998, onde está definido o limite altimétrico de 14 metros para todos os lotes que abrigam imóveis sem interesse de preservação localizados na quadra deste imóvel.

A edificação teve projeto aprovado em 1951 para um prédio de 11 pavimentos, além de caixa d'água e casa de máquinas na cobertura. Contudo, o prédio foi construído até o 5º pavimento e obteve a Baixa/Habite-se em 1953 para uma área construída total de 2.482 m².

A Certidão de Baixa Parcial concedida em 1953 descreve uma edificação com subsolo e 05 pavimentos. Conforme interpretação da DPCAP, uma edificação de cerca de 20 metros de altura.

Corroborar a esta informação o memorial do acréscimo apresentado pelo empreendedor onde são descritas modificações subsequentes a Baixa, concluídas até o ano de 2014. Entre elas é objeto desta análise a ampliação da edificação na forma do 7º pavimento, onde a caixa d'água e casa de máquinas foram movidos para o andar superior.

2. Considerações

Conforme análise das fotos e do projeto arquitetônico do levantamento, apresentadas pelo empreendedor, é possível perceber que:

- Lindeiro ao lote, na lateral direita, em frente à Praça Rio Branco, existe um edifício com mais de 20 pavimentos;
- O 7º pavimento foi construído mantendo um recuo em relação a fachada principal na Rua dos Caetés o que minimiza o impacto do ponto de vista do pedestre.
- O Relatório Técnico DPCAP considera o impacto na paisagem do conjunto protegido admissível.

3. Voto

Somos favoráveis a concessão da autorização para aprovação do acréscimo. Neste caso específico, representado nos itens descritos nas considerações e reforçado pela iniciativa do empreendedor em legalizar a situação do imóvel frente ao Município, entendemos não haver necessidade de aplicação de medida compensatória.

Juliana F. Ferreira Alves – SINDUSCON-MG