

**Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural
do Município de Belo Horizonte**

**PARECER REFERENTE A ANÁLISE DE PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO NO IMÓVEL SITUADO NA
RUA EURITA, Nº 115/127, PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO BAIRRO SANTA TEREZA E À
ADE SANTA TEREZA**

CONSIDERAÇÕES E ANÁLISE:

O presente parecer trata da análise de proposta de nova edificação para o terreno situado à Rua Eurita, nºs 115 e 127, no Bairro Santa Tereza, correspondente aos lotes 009 e 010 do quarteirão 012D da zona fiscal 107 (7ª seção suburbana), com 800 m² de área, sobre o qual incidem diretrizes da Deliberação nº 019/2015 deste Conselho, referente ao Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza, e da Lei 11.181/19, atual Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, no que diz respeito à ADE Santa Tereza.

A edificação, embora respeite a altimetria de 9 metros definida pela Lei 11.181/19 para a ADE Santa Tereza, ultrapassa, em pontos específicos, o limite altimétrico de 7 metros definido, para o local, pela Deliberação nº 019/2015, e ainda descumpra o afastamento de 1,50 metros, também em um ponto específico junto ao seu muro lateral direito, sendo estes os motivos principais de seu encaminhamento para análise por este Conselho.

A edificação proposta é composta por um subsolo, destinado a estacionamento, e outros 2 pavimentos, destinados a 20 unidades residenciais, além de caixas d'água na cobertura, totalizando área construída aproximada de 1.400 m², com taxa de ocupação de 63,23% e taxa de permeabilidade de 20,11%. O volume da escada de circulação vertical, na porção frontal de acesso ao edifício, apresenta fechamento em vidro, criando relação com a rua, e o afastamento frontal possui áreas de ajardinamento, com a previsão de 4 árvores de médio porte.

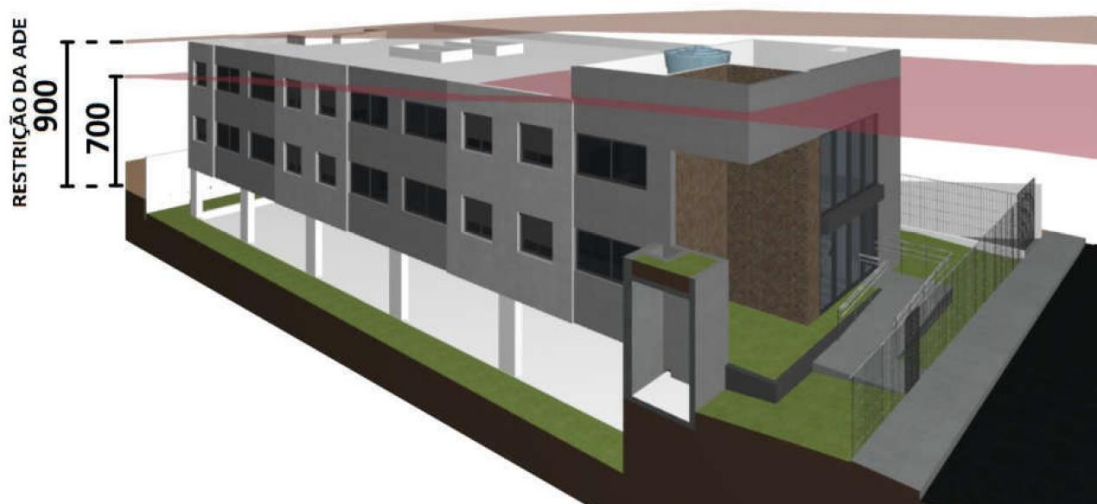
Conforme a Deliberação nº 019/2015, a altimetria de 7 metros por ela definida para o local se justifica pela existência de lotes lindeiros ou nas adjacências de imóveis protegidos, permitindo esta restrição altimétrica a fruição da arquitetura e da ambiência do local, e, ainda, pelos muitos pontos de visadas do alinhamento montanhoso da Serra do Curral existentes na região. Vale ressaltar o fato de este trecho da Rua Eurita possuir predominância de edificações de baixa altimetria, principalmente de 2 pavimentos, havendo, no entanto, 3 edifícios multifamiliares que passam de 3 pavimentos.

Quanto à edificação em análise, são pequenas e pontuais as suas porções que ultrapassam a altimetria de 7 metros, conforme demonstrado pelas figuras a seguir, retiradas do Memorial Descritivo entregue pelos interessados, sendo elas de no máximo 1,08 m, na parte frontal, onde se localizam as caixas d'água, e de no máximo 1,87 metros, na parte posterior, o que não se constitui, a meu ver, em impactos para a ambiência do local, podendo, portanto, serem admitidas.



Corte esquemático demonstrando os limites altimétricos da ADE e do conjunto urbano protegido.

Fonte: Protocolo Online nº 0298/2020, DPCA/FMC.



*Corte tridimensional do edifício mostrando o limite altimétrico
Fonte: Protocolo Online nº 0298/2020, DPCA/FMC.*

Quanto à questão do afastamento lateral direito, diz ela respeito a uma caixa de captação de 2,30 metros de profundidade e altura de 3,30 metros, equivalente à do muro nesta porção do afastamento, caixa esta a ser instalada, no local, em conformidade ao que diz o Art. 77 do Decreto nº 17.273/2020, em seu parágrafo 1º (“A caixa de captação deverá ser instalada imediatamente à montante do lançamento da drenagem predial no sistema público de drenagem, em local que garanta o acesso para manutenção e fiscalização do dispositivo.”). Nesse sentido e de forma a permitir a manutenção e fiscalização do dispositivo e a minimizar os volumes construídos, a caixa foi colocada na região frontal, junto à divisa lateral direita e em meio a um jogo de volumes ajardinados no afastamento frontal, conforme demonstrado pelas figuras a seguir, o que, a meu ver, também não se constitui em impacto para o local ou para a visibilidade dos vizinhos, podendo, portanto, igualmente, ser admitida.



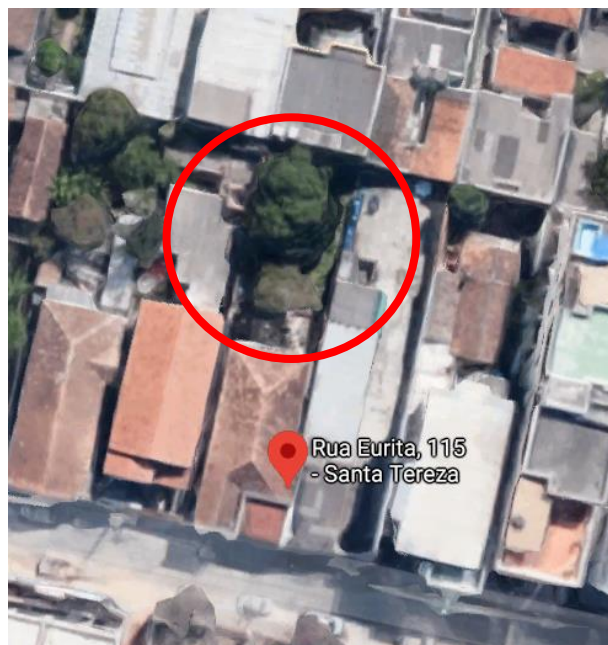
*Caixa de captação no afastamento lateral,
junto aos jardins do afastamento frontal.
Fonte: Protocolo Online nº 0298/2020,
DPCA/FMC*



*Perspectiva demonstrando a caixa de captação vegetada.
Fonte: Protocolo Online nº 0298/2020, DPCA/FMC.*

A Deliberação nº 019/2015 ainda prevê a obrigatoriedade da permeabilidade visual do gradil de fechamento frontal, a qual é atendida pela proposta, e, no tocante à arborização existente, determina que qualquer supressão somente possa ser efetuada com a aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SMMA e mediante novo plantio no mesmo lugar ou nas proximidades do local da supressão. Embora não mencionado pelos interessados, pude verificar, em conformidade ao que sugerem as imagens aéreas registradas pelo aplicativo Google Maps (ver figura abaixo), a existência, nos fundos de um dos lotes, de uma possível árvore de médio ou pequeno porte e de outra, possivelmente, de grande porte, cujas supressões estarão compensadas, a meu ver, pelas 4 novas

árvores previstas para o afastamento frontal, ficando atendida, deste forma, a determinação do Conselho, mas não eliminando a necessidade das avaliações legais pela SMMA, as quais ainda incluirão a indicação das compensações ambientais de praxe. Também considero necessária a avaliação das espécies a serem introduzidas no afastamento frontal, de forma a que esse conjunto arbóreo possa vir a agregar efetivo valor à ambiência da rua, bastante deficitária em termos de arborização.



Vista aérea do conjunto de árvores existente nos fundos do terreno.

Fonte: Google Maps, 27/09/2020.

Quanto a possíveis interferências em visadas da Serra do Curral, as foto-inserções apresentadas demonstram a não geração de impactos a serem ocasionados pela edificação.

Por fim, vale ressaltar o fato de que, embora um dos lotes em análise seja lindeiro, pela extremidade dos fundos, a bem protegido, esse não será afetado pela edificação em análise, tendo em vista o tamanho dos lotes e o posicionamento da edificação protegida na porção frontal de seu lote.

CONCLUSÃO:

Com base nas questões acima apontadas, concluo pela possibilidade de aceitação da proposta de edificação em questão, na forma como apresentada, não constituindo nenhuma de suas características, na minha opinião, em impactos para a região.

Apenas recomendo, entretanto, acompanhando sugestão apontada pela DPCA, que sejam apresentados, para a sua análise, o levantamento completo dos indivíduos arbóreos existentes nos lotes, assim como o detalhamento dos 4 plantios previstos para o afastamento frontal do imóvel, devendo a DPCA interferir, se for o caso, na indicação das espécies a serem utilizadas, com vistas a que este conjunto arbóreo venha a agregar efetivo valor à ambiência do local, bastante deficitária em termos de arborização viária.

Salvo melhor juízo, é este o meu Parecer, que submeto à aprovação por parte deste Conselho.

Belo Horizonte, 30 de setembro de 2020.



Márcia Mourão Parreira Vital
Conselheira Representante do Executivo Municipal