



Parecer Técnico

REF.: Relatório técnico referente a projeto de nova edificação em terreno situado na Rua Grão Mogol, 393 (seção suburbana segunda, quarteirão 009c, lote 045a); Bairro Carmo, pertencente ao perímetro de entorno da Serra do Curral, e à ADE da Serra do Curral.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este parecer tem como objeto a análise de nova edificação em terreno situado na Rua Grão Mogol, nº 393 Bairro Carmo, pertencente ao perímetro de entorno da Serra do Curral e à ADE da Serra do Curral. O projeto passou pela DPCA em março de 2020 e volta por solicitação do requerente que pleiteia implantação condicionada à flexibilização de alguns parâmetros urbanísticos.

DISCUSSÃO

O parecer da Arq. Carolina Soares resume as solicitações de uso dos seguintes parâmetros urbanísticos a serem diferenciados daqueles regulamentados pelas proteções culturais que recaem sobre a área em função da proximidade da Serra do Curral:

- 1) Limite altimétrico: A edificação atinge o nível altimétrico máximo 944,30. Apresenta uma altura de 30,82 metros em relação ao terreno natural (Corte Longitudinal), no ponto crítico, extrapolando, assim, em 3,82 metros o limite previsto pelo CDPCM.
- 2) Taxa de permeabilidade mínima: Conforme a planilha de cálculo de áreas apresentada, o projeto prevê 23,86% de TP sobre o terreno natural (499,04 m²), retirando-se a área de previsão de recuo para alargamento de via (47,75m²). Há, assim, um déficit de 0,14%, correspondente a 2,92 m². Contudo, o projeto atenderia ao limite de 24%, excedendo-o, se contabilizada a área permeável existente nessa previsão de recuo. Além disso, o projeto prevê 99,84m² de área vegetada sobre jardineira. Ainda sobre a área permeável sobre o terreno natural, cabe ressaltar que ela é desenvolvida, em sua maior parte, no generoso afastamento frontal da edificação.
- 3) Limite de altura para cortes e aterros no terreno: este limite é extrapolado em aproximadamente 50cm, em seu ponto crítico (Corte Longitudinal).

O parecer ressalta a qualidade que a implantação do edifício apresenta, com destaque ao generoso afastamento frontal, de cerca de 24 metros em relação ao alinhamento, e que a proposta atende a taxa de ocupação e a permeabilidade do gradil.

A técnica da DPCA, adicionalmente, destaca que há uma deliberação do Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM-BH que veda a possibilidade de utilização de outorga onerosa do direito de construir em empreendimentos em conjunto urbano que ultrapassem o limite de altimetria.

Deliberação Nº 067/2012

[...]

Deliberou, ainda, pela não utilização de potencial construtivo adicional proveniente do uso do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC, acima do coeficiente de aproveitamento básico, em empreendimentos que extrapolem as diretrizes altimétricas estabelecidas pelo CDPCM-BH.

CONCLUSÃO E VOTO

Avaliando o material entregue para relatoria, acompanhamos o entendimento da DPCA de que “o imóvel em questão não implica impactos adicionais nas visadas da Serra do Curral, tendo em vista o próprio gabarito arquitetônico da quadra em que se insere”.

Concordamos também com a possibilidade de utilização de outorga onerosa do direito de construir pelo empreendimento. Possivelmente, um dos incentivos para o jardim que qualifica o empreendimento é em



virtude do benefício da aplicação do instrumento de aumento do coeficiente de aproveitamento pela maior taxa de permeabilidade no afastamento frontal.

Com tais questões, sugerimos a Sra. Presidente que organize esse assunto para votação e abra outro momento para discutirmos possível revogação da parte da DN nº 67 de 2012 que versa sobre a restrição de utilização de outorga onerosa do direito de construir em empreendimentos que extrapolem as diretrizes altimétricas dos conjuntos urbanos.

A proposta se justifica por motivos tais como:

- o CDPCM-BH decide pela flexibilização de altimetria em função da qualidade arquitetônica do objeto e de sua harmonização com a paisagem e não em função do coeficiente de aproveitamento que exercem;
- a DN foi disposta em 2012, anteriormente à ampla revisão dos coeficientes por capacidade de suporte das regiões, discutido na IV Conferência Municipal de Política Urbana em 2014 e traduzido no novo Plano Diretor do Município, Lei nº 11.181, de 2020. A capacidade de suporte, em síntese, é uma metodologia que auxilia a definição do zoneamento urbano em função da propensão de adensamento das porções territoriais e da necessidade de proteção natural ou cultural que possuem. Por cima da métrica de capacidade de suporte, a intenção de política urbana é então programada sobre cada perímetro sendo que, em locais de relevância cultural ou ambiental, as Áreas de Diretrizes Especiais - ADE surgem como zoneamentos que dão regras que coadunam com as condições de preservação paisagística ou de patrimônio histórico. Dessa forma, há ADEs que vedam a possibilidade de superação do coeficiente de aproveitamento básico e, especificamente quanto ao patrimônio histórico, são complementadas por deliberações normativas que influenciam na volumetria edilícia;
- sendo anterior à revisão do Plano Diretor e, dessa forma, à compatibilização dos coeficientes de aproveitamento aos perímetros urbanos, a DN 067 está pautada em coeficientes de aproveitamento que eram, por vezes, incompatíveis com as localidades. A equidade de direito de construir em 1,0 ou com índices menores em função de necessidades de proteção ambiental ou cultural, bem como a atribuição de coeficientes máximos a partir de estudos dos Planos Diretores Regionais e de compatibilizações com regras de proteção do patrimônio fazem, muitas vezes, que os índices edilícios possíveis estejam mais compatíveis com os perímetros e, por vezes, mais baixos que índices básicos anteriores à revisão por planos locais;

A partir das considerações acima e de outras que surjam da discussão deste CDPCM, sugerimos que se abra votação para que a parte da DN 67/12 seja revogada. Acreditamos que se trate de adequação à nova realidade normativa de que os instrumentos de superação de coeficiente de aproveitamento partem de outras premissas e de outros índices. Não haveria qualquer prejuízo às análises desse Conselho, a nosso ver, pautadas na avaliação da qualidade das implantações no contexto de proteção cultural e paisagística que se inserem. Ainda que o índice construtivo seja um fator do volume e da solução do prédio, não deveria ser o motivo de vedação da possibilidade ou não de exercício de uma apropriação do terreno em perímetros urbanos protegidos.

Este é nosso parecer, salvo melhor juízo deste Conselho.

Belo Horizonte, 26 de agosto de 2020.

Lívia de Oliveira Monteiro
Arquiteta – Assessora Técnica de Política Urbana
Conselheira Suplente