



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

PARECER REFERENTE À ANÁLISE DE PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO PARA IMÓVEL SITUADO NA RUA ISIS, S/Nº, LOTES 003 A 007 DO QUARTEIRÃO 227, SANTA LÚCIA, INSERIDO NO PERÍMETRO DE ENTORNO DA SERRA DO CURRAL EM ÁREA CLASSIFICADA COMO APA06, ADE SERRA DO CURRAL

CONSIDERAÇÕES E ANÁLISE:

O presente parecer trata da análise de proposta de nova edificação para o terreno de 2.355 m² de área e topografia acentuada, conformado pelos lotes 03 a 07 do quarteirão 227, do Bairro Santa Lúcia, situado na Rua Isis, ainda não implantada, e inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral, em área classificada como Apa06, na ADE Serra do Curral. A edificação descumpra a altura máxima de 3 metros para taludes de corte e aterro, definida pelo CDPCM-BH, para o local, por meio da Deliberação 147/2003, a qual chega a cerca de 14,5 metros, em seu ponto crítico, sendo este o motivo de seu encaminhamento para análise por este Conselho.

A edificação, destinada a abrigar um hotel, tem área total construída de 4.224,32 m² e está distribuída em 8 pavimentos, sendo os três primeiros destinados a garagem e os demais às unidades e serviços do hotel, segundo a seguinte distribuição em termos de áreas:

- 1º pavimento: 403,24 m²;
- 2º pavimento: 752,45 m²;
- 3º pavimento: 752,51 m²;
- 4º pavimento: 749,53 m²;
- 5º pavimento: 496,14 m²;
- 6º e 7º pavimentos: 496,13 m² cada;
- 8º pavimento: 46,33 m²;
- Caixa d'água: 31,86 m².

De acordo com a Lei 9.959/10, como o terreno se encontra classificado como zona de Proteção - 1 – ZP-1 e possui área inferior a 2.500 m², ele pode se utilizar dos parâmetros da Zona de Proteção-2 – ZP-2, quais sejam taxa de permeabilidade de 30% e taxa de ocupação de 100%, as quais, entretanto, passam a ser consideradas em 36% e 80%, respectivamente, segundo recomendação da Deliberação 147/2003 deste Conselho (taxa de permeabilidade 20% maior e taxa de ocupação 20% menor do que o previsto na LPOUS em vigor). A proposta apresentada atende, com folga, a estes dois parâmetros, ficando a sua taxa de permeabilidade em 64,50% e a sua taxa de ocupação em 32,83%.

O projeto também atende, com larga folga, ao limite altimétrico definido para o local, fixado na cota 1.035, se encontrando o seu ponto mais alto e que se refere à platibanda colocada acima da cobertura da caixa d'água, na cota 1.008,10, ou seja, a 26,90 m abaixo do limite estipulado, levando, ainda, por conseguinte, à não geração de impactos sobre a visibilidade da Serra do Curral.

Quanto à permeabilidade visual do gradil, exigida para o local, se encontra ela também atendida, após orientações emitidas, pela Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público – DPCA, quanto a este quesito.

Quanto aos cortes efetuados no terreno, que objetivaram viabilizar o assentamento da edificação proposta, embora extrapolando em cerca de 11,5 metros o limite definido para esse tipo de intervenção, no local, considero admissíveis os impactos a serem gerados, uma vez a recomposição paisagística proposta, que, na minha opinião, conseguirá driblar a intervenção a ser efetuada e gerar um resultado bastante aceitável. A imagem futura será a de uma edificação "incrustada" na encosta e rodeada de vegetação, conforme pode-se depreender das foto-inserções apresentadas, das quais copio duas, a seguir, que exemplificam bem o resultado favorável a ser obtido:

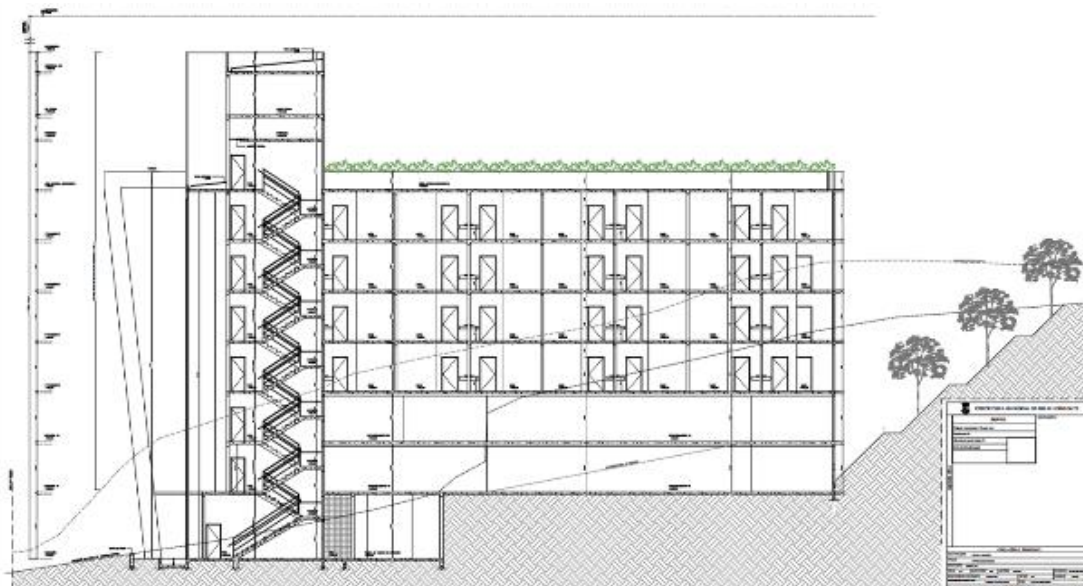
FOTOINSERÇÃO 01



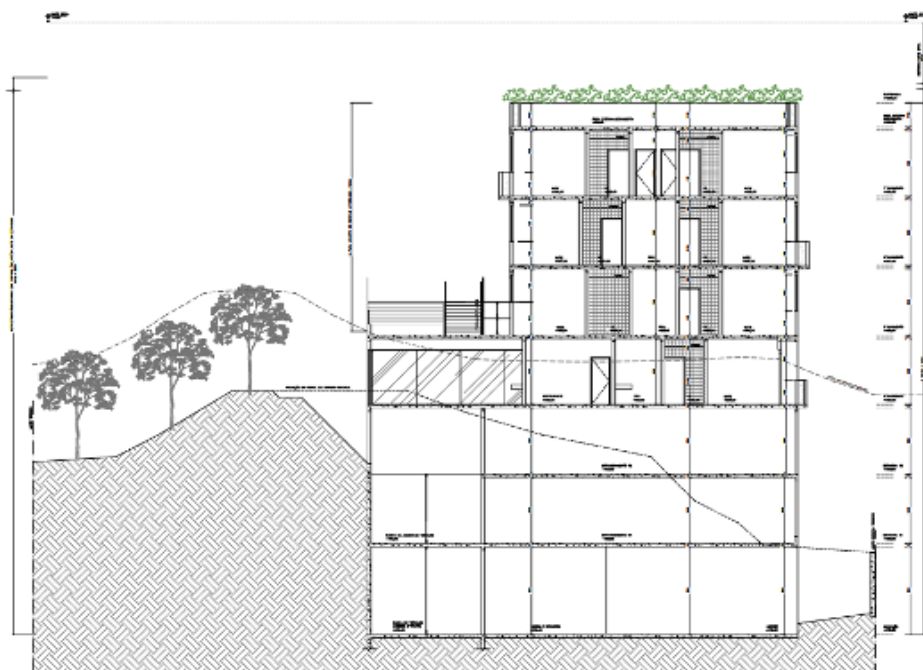
FOTOINSERÇÃO 03



Os Cortes AA e BB apresentados pelo projeto e igualmente reproduzidos, a seguir, ilustram, com clareza, as intervenções a serem efetuadas no terreno, assim como a nova conformação a ser dada a ele. Pelo Corte AA, percebe-se a tentativa de um certo escalonamento da edificação sobre o terreno resultante e, no Corte BB, a “incrustação” da edificação na encosta:



Corte AA. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Corte BB. Fonte: material encaminhado pelo interessado.



Considerando o fato de a Rua Isis ainda não ter sido implantada, vale ainda ser ressaltada a solução bastante benéfica ao entorno, apresentada pelos interessados, de somente a implantar parcialmente, em uma extensão de apenas de 24 metros, apesar da extensão de 68 metros apresentada pela divisa frontal do terreno, o que gerará a preservação de toda a parcela da encosta natural correspondente ao trecho da via a permanecer não implantado. Vale também ser ressaltado o fato de serem este resultado, assim como a baixa altimetria alcançada pela edificação, consequências diretas da proposta de implantação, na forma como apresentada.

Por fim, chamo a atenção para a necessidade de se ter como garantida a não ocorrência de instabilidades na encosta, a serem geradas pelos cortes a serem efetuados no terreno, e, ainda e com todo o respeito, comento o fato de a minha opinião não acompanhar a manifestação emitida pela DPCA, em seu relatório técnico, que, contrariamente, considerou como inadmissíveis os impactos paisagísticos a serem gerados por estas intervenções.

CONCLUSÃO:

Com base nas questões acima apontadas e considerando admissíveis os impactos a serem gerados pelos cortes a serem efetuados sobre o terreno, frente ao resultado favorável a ser obtido pela recomposição paisagística proposta, recomendo a aceitação do projeto apresentado, condicionada, entretanto a:

1. Apresentação, para análise pela DPCA, de projeto detalhado referente à recomposição paisagística proposta, nos termos da Deliberação 147/2003, ou seja, com a utilização de espécies florísticas nativas da Serra do Curral;
2. Aplicação de medida compensatória nos termos da Deliberação 095/2019, referentemente à extrapolação da altura dos cortes previstos para o terreno;
3. Apresentação de laudo técnico, acompanhado da devida anotação de responsabilidade técnica, que ateste a não geração de instabilidades na encosta na qual a edificação será implantada.

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

Belo Horizonte, 18 de novembro de 2020.

Márcia Mourão Parreira Vital
Conselheira Representante do Executivo Municipal