



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

**PARECER REFERENTE A ANÁLISE DE PROJETO DE LEVANTAMENTO DE EDIFICAÇÃO SITUADA
NA RUA SANTANA DE CALDAS (LOTE 008, QUARTEIRÃO 076, ZONA FISCAL 112), BAIRRO
COMITECO, PERTENCENTE AO PERÍMETRO DE ENTORNO DA SERRA DO CURRAL, SUBÁREA 03:
SERRA /ACABA MUNDO**

CONSIDERAÇÕES E ANÁLISE:

O presente parecer trata da análise de projeto de levantamento total do imóvel localizado na Rua Santana de Caldas, nº 65, lote 008 do quarteirão 076, bairro Comiteco, inserido na ADE Serra do Curral e em área classificada como Apa01, do perímetro de entorno da Serra do Curral, com vistas à sua regularização. A edificação se encontra em desacordo com as diretrizes relativas ao limite altimétrico, à permeabilidade visual do gradil, à taxa de permeabilidade mínima e à taxa de ocupação máxima definidas para o local, sendo estes os motivos de seu encaminhamento para análise por este Conselho. Embora previamente emitidas orientações, pela Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público – DPCA, aos interessados, quanto à possibilidade de adequações na edificação para a regularização da taxa de permeabilidade e da condição de permeabilidade visual do gradil, não chegaram elas a serem acatadas.

A edificação em questão diz respeito a uma residência unifamiliar e se localiza em área classificada como ZP-2 pela legislação urbanística vigente à época da abertura do processo. A área do terreno é de 393,75 m² e a área total construída de 418,82 m², distribuída em um subsolo, com 79,74 m², dois pavimentos, sendo o primeiro com 205,76 m² e o segundo com 115,82 m², caixa d'água com 9,92 m² e um subsolo nos fundos do lote, com 7,52 m².

Quanto ao descumprimento dos parâmetros citados, o quadro abaixo apresenta uma síntese das situações encontradas, sendo cada uma delas detalhada, logo a seguir:

Parâmetros a serem considerados	Lei nº 9959/10 – ZP-2	Deliberações nºs 147/2003 e 099/2015 ADE Serra do Curral	Dados da edificação
Taxa de permeabilidade mínima	30% – 118,12 m ²	39% (30% + 30%) – 153,56 m ²	4,20% – 16,54 m ²
Taxa de ocupação máxima	50% – 196,88 m ²	35% (50% - 30%) – 137,81 m ²	55,07% – 216,85 m ²
Limite altimétrico		7,5 metros	11,02 metros
Permeabilidade visual do gradil		70%	43,81%

1. Taxa de permeabilidade:

A taxa de permeabilidade do imóvel é de 4,20%, o que corresponde a 16,54 m² de área permeável sobre o terreno natural. Como é exigida, para as áreas classificadas como Apa01, taxa de permeabilidade 30% maior que a previsto na LPOUS, o projeto deveria apresentar taxa de permeabilidade correspondente a 39% sobre terreno natural, o que corresponderia a 153,56 m², ou seja, configurando-se uma defasagem de 137,02 m² em termos de área permeável sobre o terreno natural, em relação ao que consta efetivamente no local.

Acompanhando a manifestação emitida pela DPCA, considero o impacto acarretado inadmissível, face às questões ambientais envolvidas, mas viável, entretanto, a reversão desta condição, conforme assinalado pela DPCA, tendo em vista a existência de áreas livres, tanto no afastamento frontal, quanto na área próxima à piscina e nos fundos do lote, nas quais as pavimentações existentes poderiam ser substituídas por áreas permeáveis.

2. Taxa de ocupação:

Com relação à taxa de ocupação prevista para as áreas classificadas como Apa01, que deveria ser 30% menor que o previsto em lei, resultando, nesse caso específico, em 35% (137,81 m² de área de projeção), o imóvel ocupa 55,07% do terreno, com área de projeção de 216,85 m², excedendo, portanto, em 79,04 m², o máximo admitido.

De difícil adequação, entendemos, no entanto, acompanhando a opinião da DPCA, que a extrapolação da taxa de ocupação seria passível de aceitação, mediante aplicação de medida compensatória, nos termos da Deliberação 095/2019.



3. Altimetria:

No que diz respeito à altimetria apresentada, a edificação apresenta altura de 11,02 metros em seu ponto crítico, ultrapassando em 3,52 metros o limite de 7,5 metros definido para o local. No entanto, tendo em vista a localização e a topografia do terreno, bem como a solução de implantação da edificação no lote, e com base nas imagens apresentadas, pode-se depreender que não existe impacto decorrente da extrapolação desta diretriz altimétrica, em relação à visibilidade da Serra do Curral, considerando-se o mesmo, ainda, com relação ao entorno imediato do terreno, tendo em vista tratar-se de área em que a ocupação, conformada por outras edificações de tipologia e dimensões similares, já está consolidada.

4. Permeabilidade visual do gradil:

Segundo o que determina a Portaria Conjunta SMPU/SMC/FMC nº 003/2019, para fins de aprovação de levantamentos ou de projetos arquitetônicos, serão consideradas soluções de vedação com permeabilidade visual aquelas em que pelo menos 70% da estrutura de vedação corresponder a elementos transparentes ou dotados de espaços vazados ou transparentes e, ainda, para as soluções em tramas, quando os elementos vazados ou transparentes corresponderem a 80% da área onde forem instalados. De acordo com o projeto apresentado e as imagens do imóvel, somente 43,81% do fechamento frontal do imóvel se mostra vazado, se encontrado desconforme, também, segundo o relatório emitido pela DPCA, a solução de trama existente.

No entanto, mais uma vez acompanhando a opinião da DPCA, que, inclusive, já apresentou alternativa viável para a adequação do gradil, com vistas ao atendimento a estas condições, entendo que deverá ser buscada solução para este atendimento.

CONCLUSÃO:

Com base nas questões acima apontadas, apresento as seguintes conclusões e recomendações, com relação às situações apresentadas pelo imóvel em análise:

1. Com relação à taxa mínima de permeabilidade, considerando os impactos ambientais advindos de seu não atendimento e a viabilidade de reversão da mesma, conforme apontado pela DPCA, o projeto deverá ser revisto e reapresentado para nova análise, de forma a atender, pelo menos, à taxa de 30% exigida pela LPOUS vigente à época da abertura do processo, com aplicação de medida compensatória sobre os 9% restantes, caso não atingidos, nos termos da Deliberação 095/2019;
2. Com relação à taxa de ocupação apresentada, considero-a passível de aceitação, ou seja, de flexibilização, mediante aplicação de medida compensatória nos termos da Deliberação 095/2019;
3. Com relação à altimetria apresentada pela edificação, considero-a também passível de aceitação, ou seja, de flexibilização, embora sem aplicação de medida compensatória, tendo em vista não acarretar impacto na paisagem protegida ou na visibilidade da Serra do Curral;
4. Com relação ao gradil, deverá ser ele modificado e reapresentado para nova análise, de forma a atender às condições de permeabilidade visual determinadas pela Portaria Conjunta SMPU/SMC/FMC nº 003/2019.

Recomendo, por fim, que as novas análises, indicadas nos itens 1 e 4 acima, sejam efetuadas diretamente pela DPCA.

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

Belo Horizonte, 21 de outubro de 2020.

Márcia Mourão Parreira Vital
Conselheira Representante do Executivo Municipal