
RELATO TÉCNICO REFERENTE À ANÁLISE DE LEVANTAMENTO DE ACRÉSCIMO DE EDIFICAÇÃO SITUADA NA RUA MANOEL COUTO, 535 (LOTE 001, QUARTEIRÃO 016, ZONA FISCAL 125), PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO BAIRRO CIDADE JARDIM.

1- Considerações iniciais

Em 03 de junho de 2020 por meio da Convocação Interface nº394/20 foi encaminhado a esta Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público – DPCA o processo nº 01-040530-20-34 referente à levantamento do acréscimo de edificação situada na rua Manoel Couto, 535 – Bairro Cidade Jardim (lote 001, quarteirão 016, zona fiscal 125), pertencente ao Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim.

Em 24 de agosto de 2020, a Diretoria respondeu que analisou e não aprovou a proposta apresentada tendo em vista que ela não atende às diretrizes de altimetria, de taxa de permeabilidade e afastamentos frontal e lateral estabelecidas pelo Conselho para a área.

A DPCA sugeriu ainda que o projeto de regularização fosse reformulado, de forma a atender os parâmetros da Deliberação nº 038/2013, do Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte/CDPCM-BH, que versa sobre o Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim ou que, não havendo interesse na reformulação, que o material fosse complementado para encaminhamento para análise e deliberação do Conselho.

Em 16 de setembro de 2020, foi encaminhada complementação do projeto, solicitando encaminhamento ao Conselho.

2- Diretrizes do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim

A edificação objeto de análise situa-se na rua Manoel Couto, 535 e está inserida no Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim, protegido pelo CDPCM-BH através da Deliberação nº038/2013, publicada no DOM em 25 de abril de 2013. Conforme mapeamento cultural, a edificação não possui interesse de preservação, incidindo sobre ela apenas as diretrizes gerais de proteção do Conjunto, abaixo relacionadas:

Diretrizes gerais de proteção do Conjunto urbano

- 1 A área total permeável nos imóveis não poderá ser inferior a 30% da área do lote.
 - 2 As espécies arbóreas existentes não poderão ser suprimidas sem prévia autorização do CDPCM-BH, sendo obrigatória, no caso de supressão, a reposição de nova espécie no mesmo imóvel.
 - 3 O afastamento frontal mínimo da edificação, a partir do alinhamento da via pública é de 10 metros, sendo 5 metros para os lotes de esquina.
 - 4 Os afastamentos laterais e de fundo mínimo das edificações são de 3 metros, vedada a construção na divisa.
 - 5 A área delimitada pelo afastamento frontal mínimo das edificações será obrigatoriamente ajardinada, permitindo-se a impermeabilização máxima de 25% da área do afastamento frontal, exclusivamente para acessos de veículos e guaritas.
-

6 As áreas revestidas de piso intertravado poderão ser computadas na área permeável, até o limite máximo de 10% da área total permeável permitida para o lote.

7 No fechamento frontal dos lotes edificadas só serão admitidos elementos vazados ou transparentes que garantam a visibilidade dos jardins a partir dos logradouros públicos.

8 Elementos sem permeabilidade visual só serão permitidos para a contenção de terreno natural ou com altura máxima de 80 centímetros acima do terreno natural.

9 Sugere-se que os equipamentos culturais e de educação existentes no bairro Cidade Jardim sejam agentes de promoção do conjunto urbano.

10 Todos os imóveis inseridos no perímetro do Conjunto Urbano ficam sujeitos à regulamentação de engenhos de publicidade e padronização das calçadas conforme a deliberação N.º 109/2004. Publicação no DOM, em 18/09/2004.

Diretriz Altimétrica

A ADE Cidade Jardim estabeleceu a altimetria de 9 metros para todo o perímetro da área protegida. A Diretoria de Patrimônio Cultural acompanha esta indicação por entender que ela entende a necessidade de preservação da horizontalidade característica do bairro.

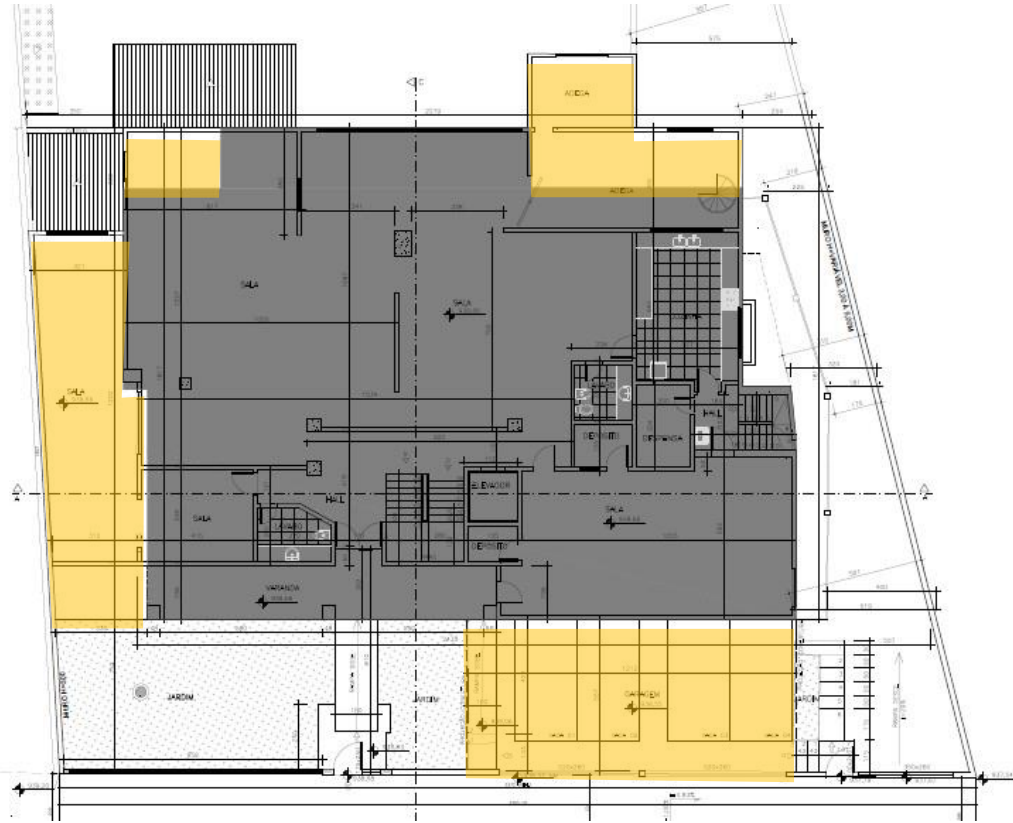
Para a aplicação das altimetrias considera-se a projeção de todos os pontos dos elementos construtivos, incluindo-se caixa d'água e casa de máquinas, sobre o terreno natural.

3- Descrição do projeto e análise

Trata-se de pedido levantamento do acréscimo de edificação com baixa emitida em 2007 (antes da proteção do Conjunto Urbano) para uma área construída de 1.764,73m². Em abril de 2019, a fiscalização emitiu auto de infração por ter constatado “a construção de edificação aos fundos do lote, sobre a área permeável da quadra de esportes.” O projeto ora apresentado pretende regularizar cerca de 1.640 m² de área construída, perfazendo, assim, 3.415,13 m² de área total da edificação. Esta é composta 1º e 2º pavimentos, mezanino e 5 subsolos. A circulação vertical é composta de escadas e dois elevadores. Os acréscimos foram realizados em vários pavimentos da edificação, a seguir descritos:

1º pavimento: acréscimos no afastamento frontal da edificação, lateral direito e posterior.

Tendo em vista que a Deliberação nº038/2013, do CDPCM-BH estabelece afastamento frontal de mínimo de 5 metros e lateral mínimo de 3 metros, estes acréscimos encontram-se em desconformidade com as diretrizes do Conselho. A ocupação no afastamento frontal também descumpra a diretriz que estabelece “a área delimitada pelo afastamento frontal mínimo das edificações será obrigatoriamente ajardinada, permitindo-se a impermeabilização máxima de 25% da área do afastamento frontal, exclusivamente para acessos de veículos e guaritas.” Cabe destacar que estes dois acréscimos (lateral e frontal) são visíveis da rua.



Rua Manoel couto

Planta do 1º pavimento – em cinza área com baixa e em laranja área a regularizar. Fonte: projeto fornecido pelo requerente



Foto de parte da fachada da edificação em 2009, onde pode-se observar que ainda não havia o acréscimo frontal da edificação. Fonte: Googlemaps

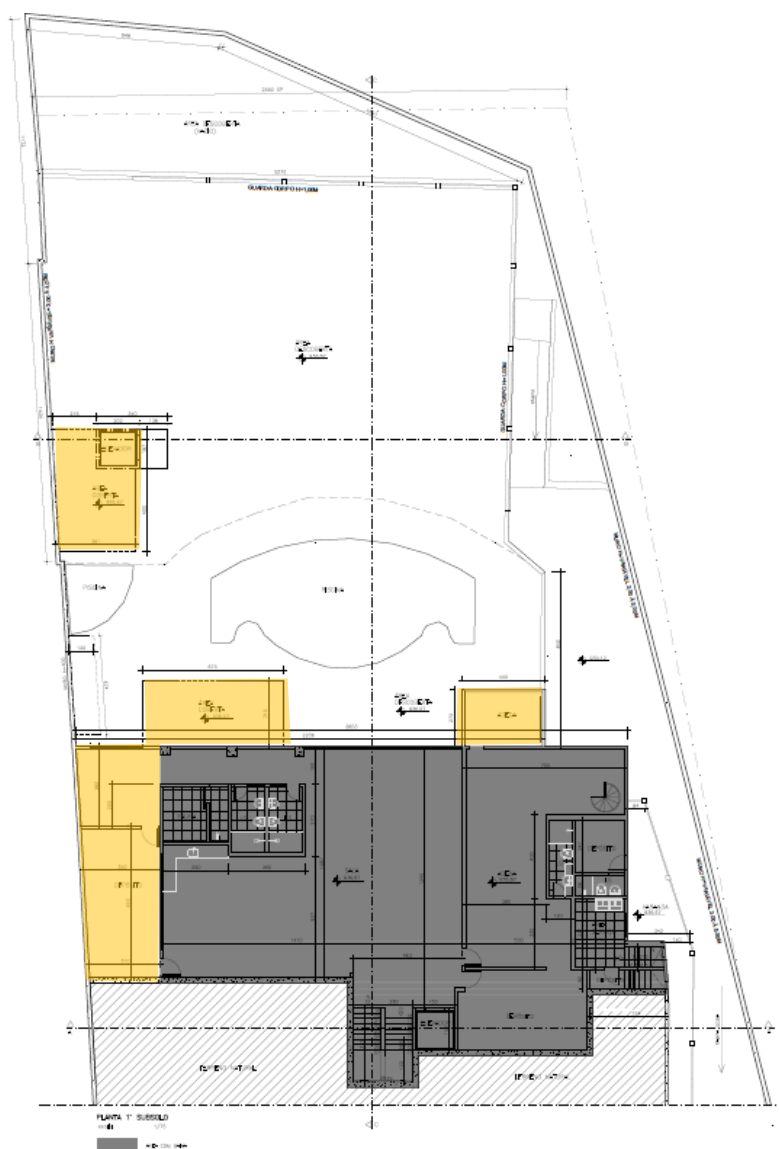


Vista do afastamento lateral com a garagem coberta ao fundo. Foto de maio de 2020. Fonte: imagem fornecida pelo requerente

2º pavimento: não houve acréscimos

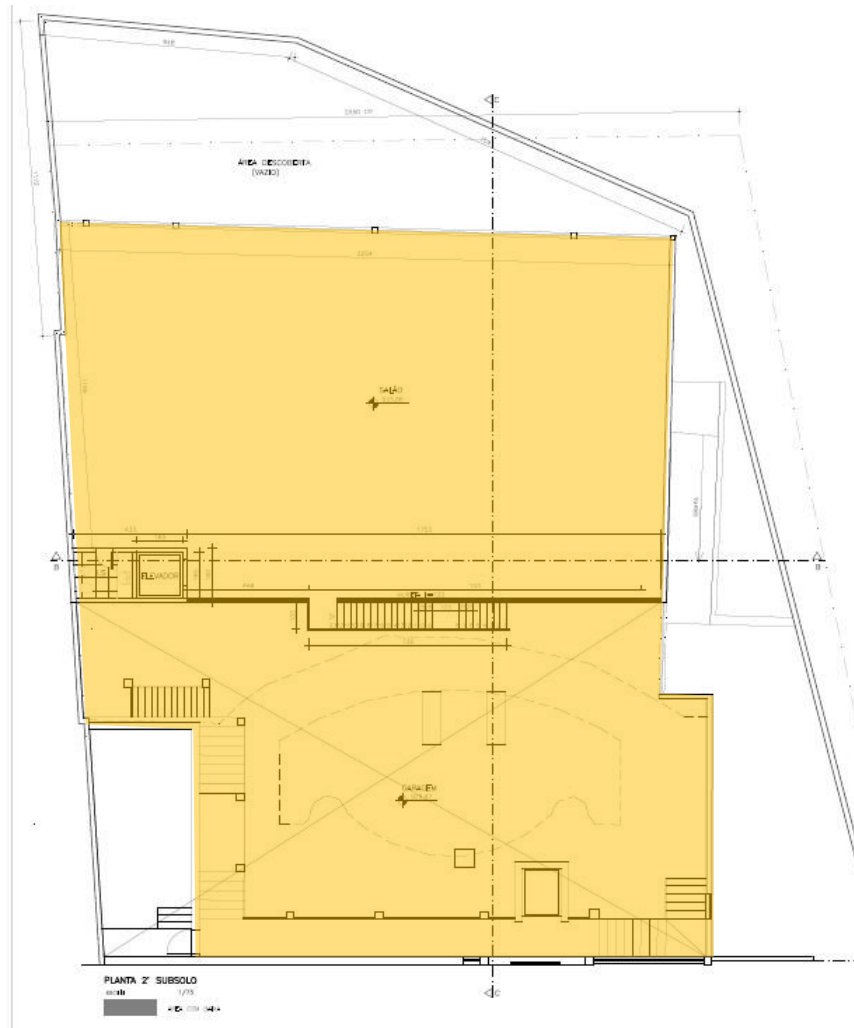
Mezanino: não houve acréscimos

1º Subsolo: acréscimos nos afastamentos laterais esquerdo e direito e na porção posterior da edificação. Os acréscimos realizados no afastamento lateral encontram-se em desconformidade com as diretrizes do Conselho. Parte dos acréscimos realizados aos fundos não atendem à diretriz altimetria do CDPCM-BH (9 metros) e serão demonstradas em corte mais à frente neste relatório.



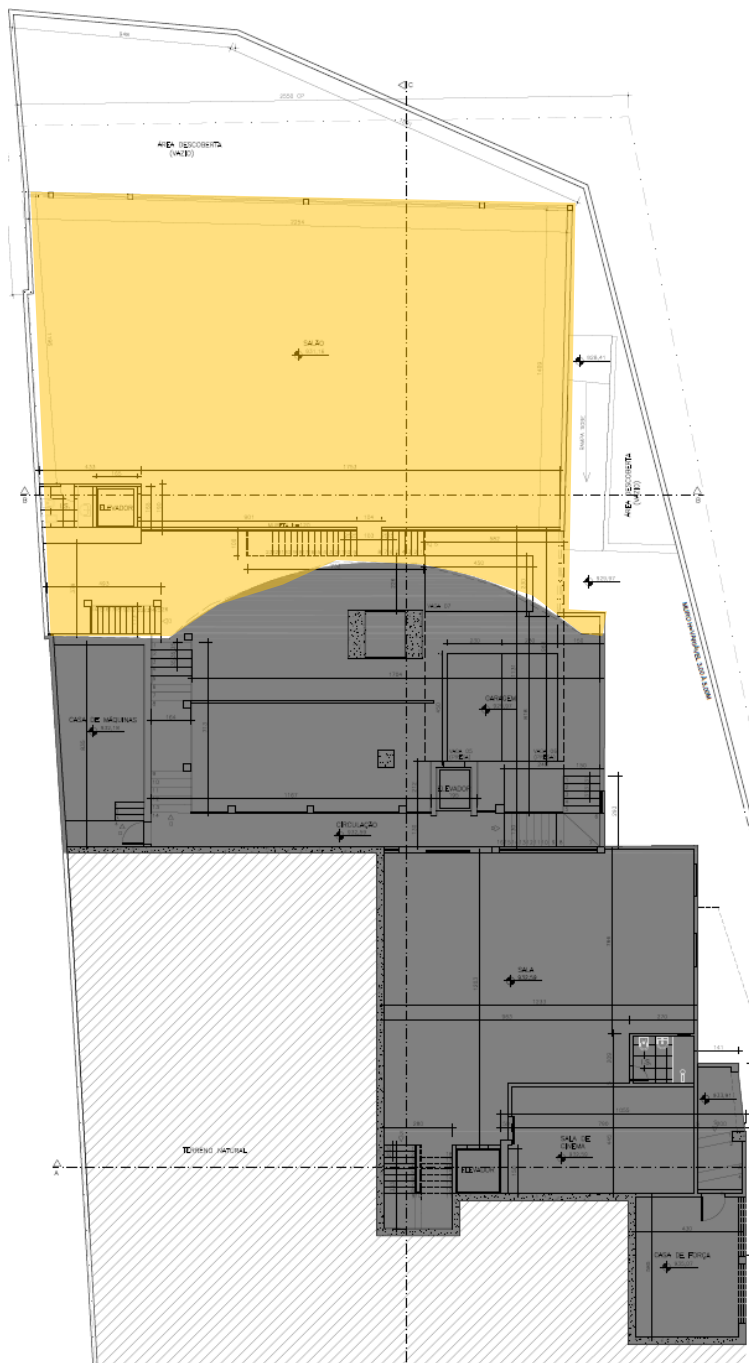
Planta do 1ºsubsolo – em cinza área com baixa e em laranja área a regularizar. Fonte: projeto fornecido pelo requerente

2º Subsolo: acréscimos na porção posterior do lote, não respeitando a diretriz do Conselho referente tange a vedação de edificação na divisa e altimetria máxima de 9 metros.



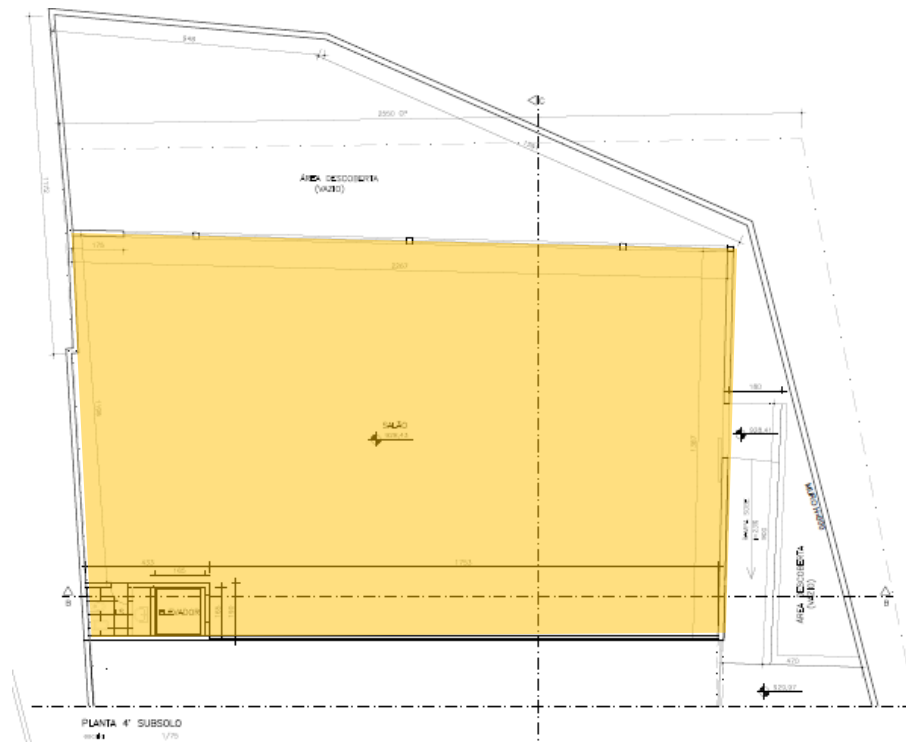
Planta do 2ºsubsolo – em laranja área a regularizar. Fonte: projeto fornecido pelo requerente

3º Subsolo: acréscimos na porção posterior do lote, não respeitando a diretriz do Conselho referente tange a vedação de edificação na divisa e altimetria máxima de 9 metros



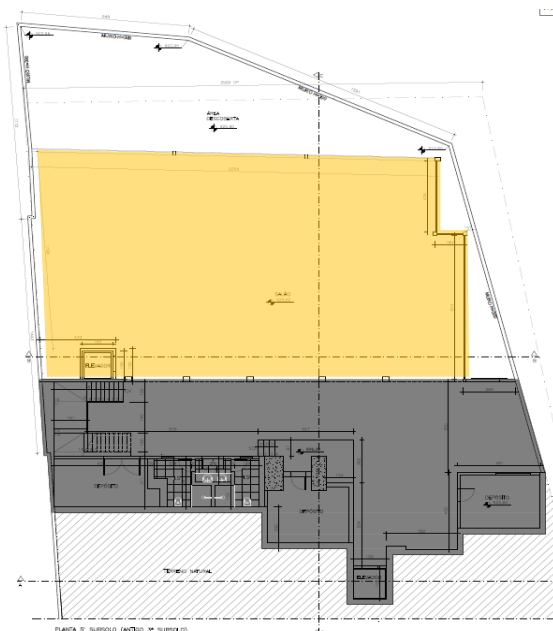
Planta do 3ºsubsolo – em cinza área com baixa e em laranja área a regularizar. Fonte: projeto fornecido pelo requerente

4º Subsolo: acréscimo na porção posterior da edificação, não respeitando os afastamentos laterais exigidos pelo Conselho.



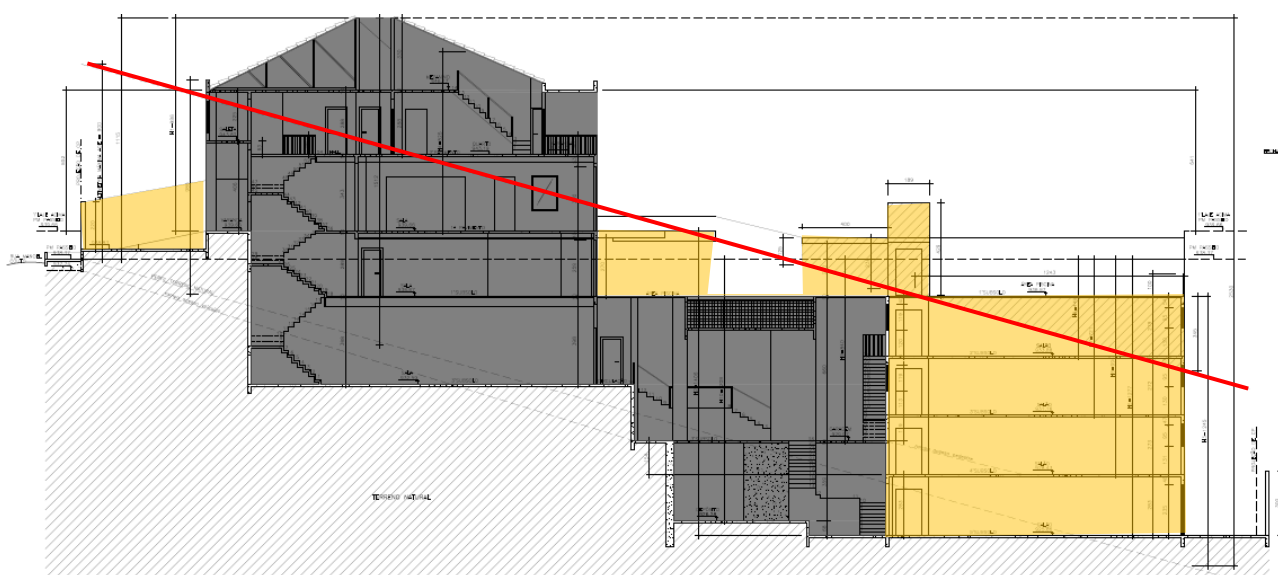
Planta do 4ºsubsolo – em laranja área a regularizar. Fonte: projeto fornecido pelo requerente

5º Subsolo: acréscimo na porção posterior da edificação, não respeitando os afastamentos laterais exigidos pelo Conselho.



Planta do 5ºsubsolo – em cinza área com baixa e em laranja área a regularizar. Fonte: projeto fornecido pelo requerente

O corte longitudinal permite-nos visualizar o trecho da edificação que não atende à diretriz altimétrica de 9 metros estabelecida pelo Conselho para o Conjunto. Através desse corte, pode observar, ainda, que parte da edificação com baixa em 2007 já não atendia esta diretriz altimétrica.



Corte longitudinal do terreno - em cinza área com baixa e em laranja área a regularizar. A linha vermelha demarca a porção da edificação que ultrapassa a diretriz altimétrica de 9 metros estabelecida pelo Conselho. Fonte: projeto fornecido pelo requerente

Uma análise do perfil do terreno, declive da quadra bem como visita a campo permite-nos dizer que o acréscimo da edificação que ultrapassa a diretriz altimétrica em sua parte posterior não é visualizado da rua Manoel Couto nem de ruas adjacentes à quadra.

Importante destacar também que os acréscimos realizados na edificação diminuem significativamente a área permeável do lote, passando para 4,73%. A taxa de permeabilidade exigida pelo Conselho para o Conjunto é de 30%.

4- CONCLUSÃO

Salvo melhor juízo, analisando os argumentos apresentados e tendo em vista que a edificação não atende aos parâmetros estabelecidos pelo Conselho, de afastamento frontal e lateral, altimetria máxima da edificação e taxa de permeabilidade, posicionamo-nos favoráveis às sugestões propostas pela DPCA:

- Por haver novas intervenções, inclusive no afastamento frontal, o muro deverá ser adequado para garantir permeabilidade visual, uma vez que o Conselho estabelece que “para o fechamento frontal dos lotes edificados só serão admitidos elementos vazados ou transparentes que garantam a visibilidade dos jardins a partir dos logradouros públicos.”
- O não atendimento ao afastamento frontal e lateral no 1º pavimento são entendidos como inadmissíveis e não passíveis de regularização;
- No que tange o patrimônio, o acréscimo na parte posterior da edificação é passível de aprovação, desde que haja readequação do projeto às diretrizes que estabelecem os afastamentos laterais mínimos, altimetria e vedação de edificação na divisa, definidos pelo Conselho, assim como aplicação de medida compensatória a ser definida pelo plenário do CDPCM-BH;
- Deverá ser feita a demolição dos dois acréscimos no 1º pavimento e a reversão destes espaços em jardins, o que possibilitará um aumento da área permeável do lote, diminuindo o impacto ambiental causado pela impermeabilização inconsequente;
- O memorial descritivo relata também que parte da área dos fundos trata-se de grama sintética sobre laje, podendo esta ser revertida em área permeável;
- Deverá ser proposto pelo RT, acréscimo da área permeável do terreno, de forma a minimizar parte do impacto da edificação no lote.

Belo Horizonte, 18 de janeiro de 2021.

Iocanan Pinheiro de Araujo Moreira
Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho
CREA-MG 23701/D
