



CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

PARECER TÉCNICO

Ref.: Rua Professor Navantino Alves, n.º 630 (lote 013, quarteirão 011, zona fiscal 454), Bairro Cidade Jardim Taquaril, pertencente ao perímetro de entorno da Serra do Curral - Subárea 04: Taquaril, ADE Serra do Curral.

HISTÓRICO

Segundo o relatório técnico elaborado pela Arquiteta Urbanista da DPCA, Sra. Luciana Meinberg de Carvalho Teixeira, em 25/10/2019 a DPCA recebeu a Convocação Interface 515/2019, relativa ao levantamento do imóvel localizado na Rua Professor Navantino Alves, nº 630, lote 013 do quarteirão 011, bairro Cidade Jardim Taquaril, inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral em área classificada como Apa01, ADE Serra do Curral. O projeto cadastrado no Portal de Edificações não atendia aos parâmetros relativos à altimetria máxima de 7,5 metros, taxa de ocupação máxima de 35%, taxa de permeabilidade mínima de 39% e permeabilidade visual do gradil frontal nos termos da Portaria Conjunta SMPU/SMC/FMC nº 003/2019. Assim, conforme orientado por esta Diretoria, em 19 de dezembro de 2020 o projeto foi entregue por meio do Protocolo nº 1976/19 e complementado em 04/02/2020 (Protocolo nº 116/2020) para ser encaminhado ao CDPCM/BH.

A edificação que se propõe regularizar é de tipologia residencial unifamiliar e ultrapassa em cerca de 3,5 metros o limite altimétrico de 7,5 metros no ponto crítico, tomando-se como referência o levantamento planialtimétrico da Prodabel. A taxa de permeabilidade é de 38,93% sobre o terreno natural, aquém dos 39% exigidos, e a taxa de ocupação é de 38,24%, além dos 35% máximos permitidos. O interessado ainda modificou o projeto do gradil frontal de forma a atender à diretriz de permeabilidade visual.

ANÁLISE

A casa cuja regularização está em análise possui três pavimentos, área total construída de 506,75 m² e está inserida em um terreno de 662,82 m². A área está em processo de ocupação e possui algumas edificações de tipologia similar além de vários lotes vagos.

A quadra está nas proximidades de área classificada como APR, portanto área de proteção na qual não é permitida a construção. A casa ultrapassa a limite altimétrico de 7,5 metros em aproximadamente 3,5 metros no ponto crítico.

A análise das fotos feitas em vistoria no local mostra que o impacto causado pela extrapolação da diretriz altimétrica é mínimo no que se refere às visadas da Serra do Curral. Em relação ao entorno imediato, podemos concluir que o impacto é admissível.

A taxa de permeabilidade de 38,93% praticamente alcança os 39% exigidos, havendo uma defasagem de apenas 0,45 m². No caso da taxa de ocupação, a projeção da área edificada no terreno ultrapassa em 21,49 m² o máximo admitido.



Abaixo apresento um quadro elaborado pela DPCA que mostra as diretrizes não atendidas:

Parâmetros relativos à	Lei nº 9959/10 ZP-2	Del. nº 147/2003, Del. nº 099/2015 e ADE Serra do Curral	Dados da edificação – regularização em análise
Taxa de permeabilidade mínima	30% 198,85 m ²	39% (30% + 30%) 258,50 m ²	38,93 m ² % 258,05 m ²
Taxa de ocupação	50% 331,41 m ²	35% 231,99 m ²	38,24% 253,48 m ²
Limite altimétrico		7,5 metros	11 metros

CONSIDERAÇÕES FINAIS E VOTO

A edificação descumpra a taxa de permeabilidade em apenas 0,45 metros, o que considero um percentual desprezível para esta avaliação.

Apesar de extrapolar o limite de altura definido para os lotes onde será implantado em 3,5 metros e a taxa de ocupação em 21,49 m², corroboro com o entendimento da DPCA que os impactos causados pela extrapolação destes parâmetros são admissíveis e passíveis de aprovação mediante aplicação de medida compensatória e nesse sentido sou favorável à aprovação do projeto de regularização da edificação da Rua Professor Navantino Alves, n.º 630 (lote 013, quarteirão 011, zona fiscal 454), Bairro Cidade Jardim Taquaril, pertencente ao perímetro de entorno da Serra do Curral - Subárea 04: Taquaril, ADE Serra do Curral.

Salvo melhor juízo do CDPCM-BH, este é o meu parecer.

Belo Horizonte, 19 de Fevereiro de 2020.

Jorge Carlos Borges de Souza
Conselheiro

Representante da Associação Comercial e Empresarial de Minas - ACMinas.