



RELATÓRIO TÉCNICO REFERENTE À PROJETO DE REGULARIZAÇÃO PARA O IMÓVEL SITUADO NA RUA SENHORA DO PORTO, 1895 (LOTE 039, DO QUARTEIRÃO 056, ZONA FISCAL 498), BAIRRO PALMEIRAS, INSERIDO NO PERÍMETRO DE ENTORNO DA SERRA DO CURRAL, EM ÁREA CLASSIFICADA COMO APA 02, SUBÁREA 02 – BOM SUCESSO/CERCADINHO (INTERFACE 485/2020)

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em setembro de 2020, esta Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público – DPCA – recebeu, via Interface/SUREG, a convocação 485/2020-1 referente ao levantamento total pela Lei 9074/05 do imóvel situado na Rua Senhora do Porto, 1895, Bairro Palmeiras. Como o imóvel não atende a altimetria deliberada para a área, foi solicitada complementação, apresentada nas interfaces 485/2020-2 e 485/2020-3, de outubro e novembro/2020, respectivamente.

O terreno pertence à área designada como Apa 02, que possui diretriz altimétrica de 9,0m, além de outras diretrizes, conforme Deliberação nº147/2003, do CDPCM-BH:

Diretriz n.º 05 Dos passeios, gradis, muros e cercas das Áreas Parceladas APa1 e APa2.

a) Os passeios terão no mínimo 20% (vinte por cento) de sua área com cobertura vegetal, devendo sua largura ser projetada de modo a atender às normas de segurança para a circulação de pedestres e a garantir que os eventuais cortes de talude tenham altura máxima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros).

b) Os gradis, muros e cercas não podem constituir barreira visual ou elemento descaracterizador da paisagem natural.

(...)

Diretriz n.º 13 Das áreas parceladas ou sujeitas à regularização urbanística.

a) Os taludes de corte e aterro deverão ter altura máxima de 3,0m (três metros), de forma a permitir a implantação escalonada da edificação na encosta, ou seja, acompanhando o perfil natural do terreno. A minimização de seu impacto ambiental e paisagístico deve se dar mediante a recomposição da cobertura vegetal com espécies florísticas nativas da Serra do Curral.

b) Os projetos de implantação ou ampliação de edificações devem ser submetidos à apreciação do CDPCM-BH, de modo a assegurar a proteção do bem tombado, até que seja criada a ADE Serra do Curral, cujos parâmetros urbanísticos devem compatibilizar a ocupação com as restrições para o adensamento, impermeabilização dos terrenos situados na área de entorno e visibilidade da Serra do Curral.

(...)

d) Nas áreas classificadas como Área Parcelada 2 (Apa2), observado o disposto na alínea "a" supra, referente à implantação da edificação e recobrimento das áreas permeáveis remanescentes, sendo sua altimetria máxima de 9,0m (nove metros). Recomenda-se que a taxa de ocupação seja 30% menor e a taxa de permeabilidade 30% maior do que o previsto na LPUOS em vigor.



Mapeamento Cultural com destaque para o lote do imóvel a ser regularizado. Fonte: DPCA



Vista aérea com destaque para o lote do imóvel a ser regularizado e as setas mostrando o sentido das vistas (imagens 01 a 03 em amarelo, e imagens 04 a 06 em azul). Fonte: GoogleMaps

Em julho de 2009, a edificação, apesar de ainda não regularizada, atendia a altimetria para a área. Através das imagens históricas do *Google Street View*, detectou-se que o acréscimo que ultrapassa a altimetria de 9,0m foi construída em 2014, sendo ainda ampliada nos anos subsequentes.



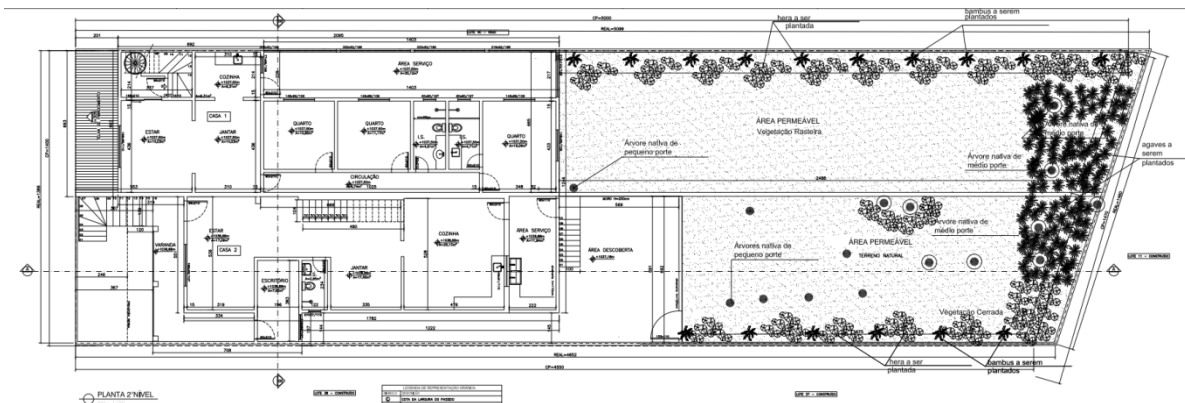
Imagens 01 a 03 - Vistas dos imóveis, mostrando a lateral esquerda, em diferentes anos (direção indicada pela seta amarela na vista aérea). Fonte: Google Street View



Imagens 04 a 06 - Vistas dos imóveis, mostrando a lateral direita, em diferentes anos (direção indicada pela seta azul na vista aérea). Fonte: Google Street View

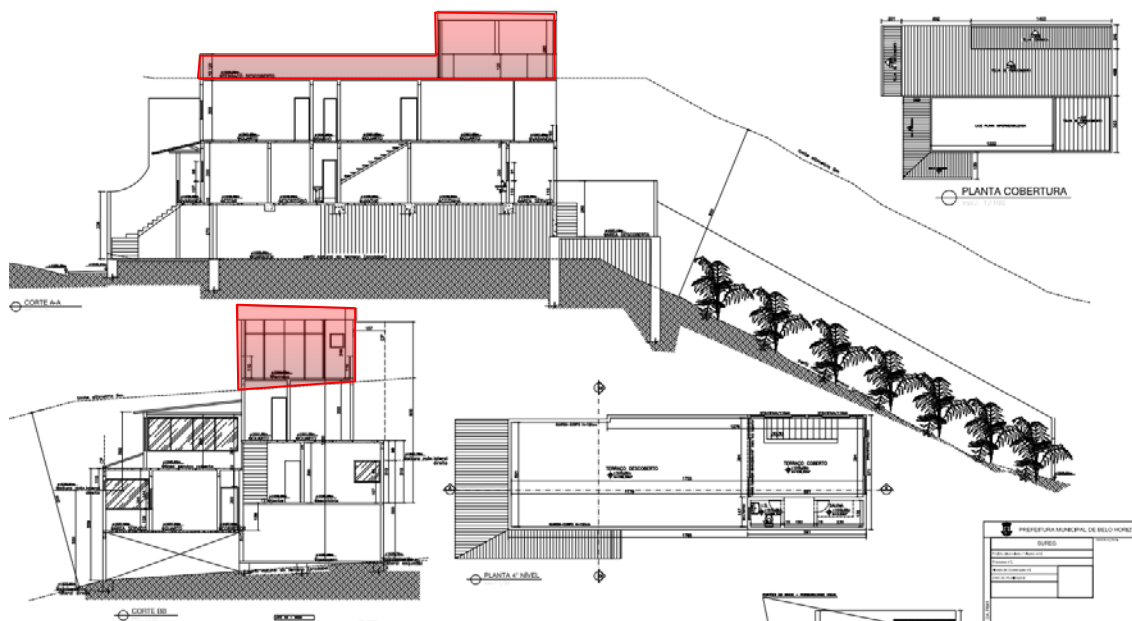
ANÁLISE

O terreno de 689m² abriga duas unidades residenciais, tendo uma área construída bruta de 590,12m². O coeficiente de aproveitamento é de 0,74 e a taxa de permeabilidade de 37,94%, atendendo à LUOS. Em relação à taxa de permeabilidade, para atender à Deliberação nº147/2003, do CDPCM-BH, deveria ser 39%. A permeabilidade do passeio foi atendida na proposta enviada e a permeabilidade visual do gradil será realizada nos portões.



Planta 2º pavimento.

Em relação à altimetria, os cortes AA e BB demonstram a parte da edificação que ultrapassa os 9,0 m permitindo, ultrapassando aproximadamente 4,0 m em seu ponto crítico.



Cortes AA e BB, em destaque, parte da edificação que ultrapassa a altimetria permitida.

Conforme demonstrado nas imagens 01 a 03, que estão em direção à vista da Serra do Curral, a edificação não causa maiores impactos na sua visibilidade, uma vez que a rua está em aclave. As imagens 04 a 06 estão em direção contrária à Serra do Curral.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta DPCA entende que a edificação não causa um impacto significativo em sua relação regional, sendo passível de aprovação, com a flexibilização da taxa de permeabilidade, uma vez que já se apresenta maior que o parâmetro da LUOS. No entanto, solicitamos que a parte permeável seja composta por espécies florísticas nativas da Serra do Curral, conforme diretriz nº 13 da Deliberação nº147/2003.

Caso o conselho entenda da mesma forma, sugerimos a avaliação da necessidade da cobrança ou não da contrapartida, devido ao impacto considerado.

Frente ao exposto, a DPCA encaminha este relatório para análise e deliberação do CDPCM-BH.

Belo Horizonte, 07 de janeiro de 2021.

Laura Beatriz Lage
Arquiteta e Urbanista - DPCA