

## RELATÓRIO TÉCNICO REFERENTE À ANÁLISE DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ADOLFO RÁDICE, Nº 75, LOTE 027 DO QUARTEIRÃO 069, COMITECO, INSERIDO NO PERÍMETRO DE ENTORNO DA SERRA DO CURRAL EM ÁREA CLASSIFICADA COMO APA01, ADE SERRA DO CURRAL

### 1- Considerações iniciais

Em 20 de julho de 2018 foi encaminhada à DPCA a Convocação Interface 271/2018, relativa ao levantamento total do imóvel localizado na Rua Adolfo Rádice, nº 75, lote 027 do quarteirão 069, bairro Comiteco, inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral em área classificada como Apa01, ADE Serra do Curral. De acordo com a análise feita pela DPCA, o projeto cadastrado no Portal de Edificações descumpria todos os parâmetros deliberados pelo CDPCM-BH para a área na qual o imóvel se localiza.

O interessado foi informado por meio do Ofício DPAM/SUREG nº 751/2018, emitido em 23/07/2018, da necessidade de análise pelo Conselho. Esclarecemos que na época em que o ofício foi emitido, a Diretoria estava com o protocolo temporariamente suspenso em razão da reforma de sua Sede, o que acarretou na extensão do prazo para encaminhamento do processo ao Conselho, uma vez que diversas demandas ficaram represadas. O interessado protocolizou o material em questão em 16 de julho de 2019, cuja análise se apresenta em seguida.

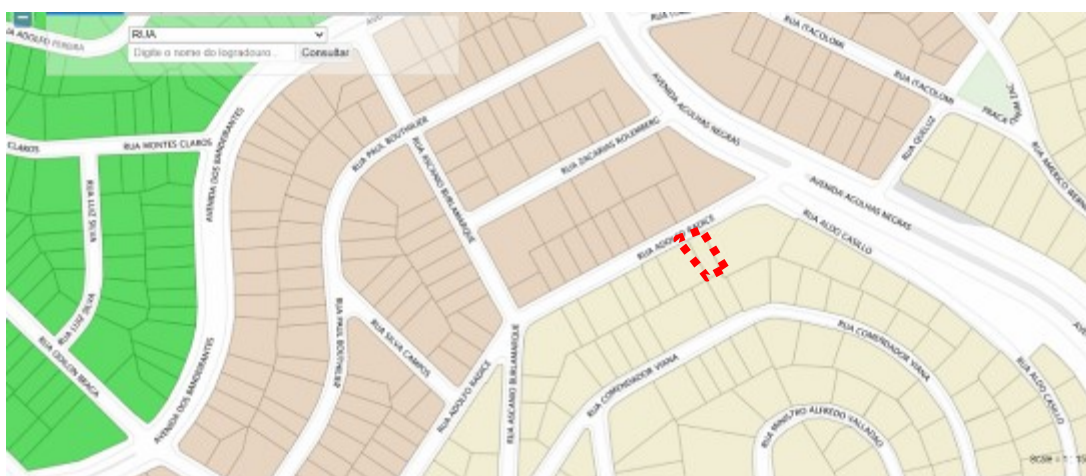
### 2- Apresentação do levantamento e análise



Localização do imóvel. Fonte: GoogleMaps, acesso em 06/07/2020.



Localização do imóvel. Fonte: GoogleMaps, acesso em 02/07/2020.

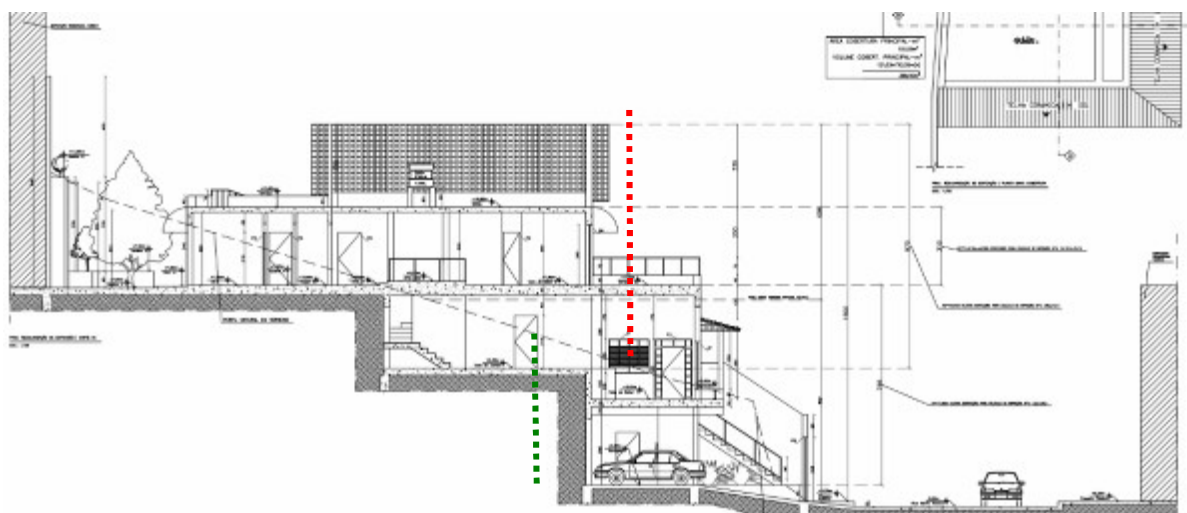


Localização do imóvel. Fonte: GeoSiurbe, acesso em 02/07/2020.

O levantamento em questão consiste de imóvel de tipologia residencial unifamiliar, com área total construída de 539,42 m<sup>2</sup> (térreo com 57,88 m<sup>2</sup>, primeiro pavimento com 91 m<sup>2</sup>, segundo pavimento com 253,90 m<sup>2</sup> e sótão/terraço com 136,64 m<sup>2</sup>) em lote de 360 m<sup>2</sup>. A taxa de permeabilidade do imóvel é de 17,17%, o que resulta em 61,82 m<sup>2</sup> de párea permeável sobre o terreno natural e a taxa de ocupação é de 59,78%, com área de projeção de 215,22 m<sup>2</sup>. Como o terreno está inserido em área classificada como Apa01, zoneamento ZP-2 (pela LPOUS anterior, vigente na época em que o levantamento foi encaminhado para análise) o CDPCM-BH determina que a taxa de permeabilidade mínima seja 30% maior que a prevista na lei, portanto 39% sobre o terreno natural, o que resultaria em 140,40 m<sup>2</sup>. Portanto, temos uma defasagem de 78,58 m<sup>2</sup> de área permeável. A taxa de ocupação máxima deve ser 30% menor que a exigida na LPOUS, que nesse caso especí-

fico seria de 35%, com uma área de projeção de 126 m<sup>2</sup>. A edificação existente tem uma área de projeção excedente de 89,22 m<sup>2</sup>.

Além disso, a edificação chega a uma altura de 9,70 metros em seu ponto crítico, ultrapassando em 2,20 metros o limite de 7,5 metros definido pelo Conselho. A altura dos taludes de corte e aterro também é descumprida, atingindo cerca de 5 metros no ponto crítico, 2 metros a mais que o deliberado pelo CDPCM-BH. Outro parâmetro descumprido é a permeabilidade visual do gradil frontal. O ajardinamento do passeio também não foi atendido.



Corte da edificação mostrando extrapolação do limite altimétrico (vermelho) e altura de taludes de corte e aterro (verde).

Fonte: material encaminhado pelo interessado.

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
<b>Taxa de permeabilidade mínima</b>	30% 108 m <sup>2</sup>	39% (30% + 30%) 140,40 m <sup>2</sup>	17,17% 61,82 m <sup>2</sup>
<b>Taxa de ocupação</b>	50% 180 m <sup>2</sup>	35% 126 m <sup>2</sup>	59,78% 215,22 m <sup>2</sup>
<b>Limite altimétrico</b>		7,5 metros	9,70 metros
<b>Altura de taludes de corte e aterro</b>		3 metros	~ 5 metros

As imagens da edificação mostram que, em relação à visibilidade da Serra do Curral, não existe impacto decorrente da extrapolação da diretriz altimétrica. Em relação ao entorno imediato, esse impacto é pouco significativo. Trata-se de uma área em que a ocupação, conformada por outras edificações de tipologia e dimensões similares, já está consolidada.





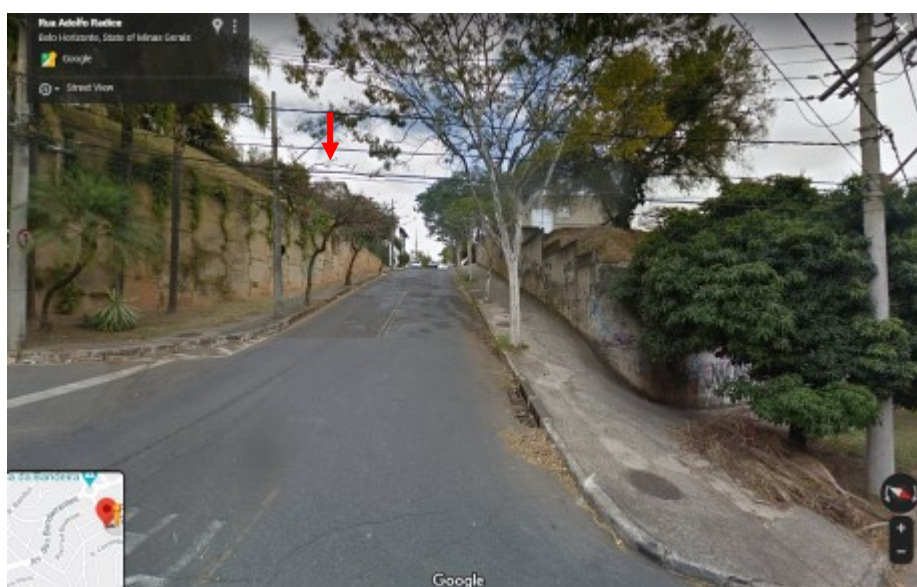
Fachada principal – Rua Adolfo Rádice. Fonte: Google StreetView, acesso em 06/07/2020.



Vista do imóvel a partir da Rua Adolfo Rádice. Fonte: Google StreetView, acesso em 06/07/2020.



Vista do imóvel a partir da Rua Adolfo Rádice. Fonte: Google StreetView, acesso em 06/07/2020.



Vista do imóvel a partir da esquina da Rua Adolfo Rádice com Rua Aldo Casillo e Avenida Agulhas Negras . Fonte: Google StreetView, acesso em 06/07/2020.

A adequação da edificação que se propõe regularizar às diretrizes de altimetria, taxa de permeabilidade e taxa de ocupação determinadas por este Conselho só se viabilizaria mediante demolição parcial da casa. A solução de implantação não permite o aumento da taxa de permeabilidade nem a diminuição da taxa de ocupação sem que haja demolição de parte da edificação existente. O mesmo se aplica ao limite altimétrico de 7,5 metros.

Conforme já explicitamos acima, a extrapolação do limite altimétrico não impacta na visibilidade da Serra do Curral. Entretanto, entendemos que os demais parâmetros não atendidos impactam sobremaneira, principalmente no que se refere à taxa de permeabilidade e permeabilidade visual do fechamento frontal.

Dessa forma, em virtude da impossibilidade de atendimento de todos os parâmetros descumpridos, a DPCA sugere o atendimento da permeabilidade visual e o ajardinamento do passeio, que são passíveis de adequação. O muro existente no fechamento frontal deve ser substituído por uma solução que atenda à permeabilidade visual nos termos da Portaria Conjunta SM-PU/SMC/FMC nº 003/2019.

Nesse sentido, a DPCA entende que o projeto de levantamento em tela é passível de aprovação, desde que atendidos os parâmetros de permeabilidade visual e ajardinamento do passeio, com aplicação de contrapartida face à flexibilização do limite altimétrico, taxa de permeabilidade mínima, taxa de ocupação máxima e altura de taludes de corte e aterro, caso seja do entendimento deste Conselho a inviabilidade da demolição parcial do imóvel.

### **3- Considerações Finais**

Trata-se de projeto de levantamento total do imóvel localizado na Rua Adolfo Rádice, nº 75, lote 027 do quarteirão 069, bairro Comiteco, inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral em área classificada como Apa01, ADE Serra do Curral. A edificação que se propõe regularizar descumpra todos os parâmetros deliberados para a área na qual se localiza.

Uma vez que o impacto causado pela edificação em tela é pequeno, entendemos que o projeto de levantamento em tela é passível de aprovação com aplicação de contrapartida face à flexibilização dos parâmetros referentes ao limite altimétrico, taxa de permeabilidade mínima, taxa de ocupação máxima e altura de taludes de corte e aterro, desde que adequados os parâmetros de permeabilidade visual e ajardinamento do passeio.

Face ao exposto, encaminhamos o presente relatório para análise e deliberação deste CDPCM/BH.

Belo Horizonte, 19 de julho de 2020.

Luciana Meinberg de Carvalho Teixeira  
Arquiteta Urbanista | DPCA