



## CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

### PARECER TÉCNICO

**Ref.: Análise e deliberação sobre projeto de nova edificação para imóvel situado na Avenida Agulhas Negras e Rua Américo Werneck (lotes 016, quarteirão 001, zona fiscal 109), inserido no perímetro de Entorno da Serra do Curral, Subárea 03, Serra Acaba Mundo.**

#### HISTÓRICO

Segundo o relatório técnico elaborado pela Arquiteta e Urbanista da DPCA/FMG, Sra. Carolina Pereira Soares, datado de 11/05/2021, em 03/03/2021 foi aberto na DPCA o protocolo online 0074/21, contendo proposta de nova edificação de uso residencial unifamiliar para terreno conformado pelo lote 016, do quarteirão 001, ZF 109, inserido no perímetro de entorno do tombamento da Serra do Curral pela Deliberação nº 147/03 do CDPCM-BH. Em 05/05 e em 10/05/2021 a documentação foi complementada, e o projeto parcialmente alterado, atendendo a pedido da DPCA.

O projeto arquitetônico em questão está inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral, em área classificada como Apa 01. Neste sentido, as propostas arquitetônicas devem atender às diretrizes especiais de projeto definidas pelo CDPCM-BH e contidas no relatório técnico acima mencionado.

#### ANÁLISE

O terreno conformado pelo lote 016 do quarteirão 001, do Bairro das Mangabeiras, soma 660,00m<sup>2</sup> de área. O projeto arquitetônico prevê uma edificação de uso residencial unifamiliar, desenvolvida em três pavimentos mais caixa d'água, com 474,46 m<sup>2</sup> de área total construída. O acesso social é feito pela Avenida Agulhas Negras e o acesso de veículos pela Rua Américo Werneck.

O projeto atende aos seguintes parâmetros definidos pelo CDPCM-BH para o local:

- Permeabilidade visual de gradil, na face voltada para a Avenida Agulhas Negras.
- Limite de altura para cortes e aterros, restrito a 3,0 metros.
- Utilização de espécies nativas da Serra do Curral nos jardins das áreas permeáveis.
- Cor e índice de refletividade dos vidros.
- Ajardinamento do passeio, que chega a 65% da área da calçada na testada da Avenida Agulhas Negras (273,12m<sup>2</sup>). Na Rua Américo Werneck, a largura do passeio não permite a implantação da faixa ajardinada sem comprometimento das normas de acessibilidade.

A edificação foi projetada atendendo às antigas diretrizes de taxa de permeabilidade mínima e taxa de ocupação máxima, não mais exigidas pelo CDPCM-BH.

O projeto não atende aos seguintes parâmetros urbanísticos definidos pelo CDPCM-BH:

- Limite de altura para a edificação: o projeto ultrapassa o limite definido para Apa 01 em cerca de 2,50 metros, particularmente no volume da caixa d'água. Na versão anterior, este elemento ultrapassava o limite em aproximadamente 3,80 m, como indicado no Memorial Descritivo. Posteriormente o projeto foi revisto, apedido da DPCA, rebaixando a altura da caixa d'água. Conforme informado pelos RTs do projeto, a altura desse volume decorre da adoção de sistema de aquecimento solar. Como esclareceram, foram previstas as medidas mínimas necessárias para instalação do sistema (20 cm do topo da placa que estará sobre a laje de cobertura até a parte inferior do boiler; e 15 cm do topo do boiler até o fundo da caixa d'água).



- Permeabilidade visual de gradil na face voltada para a Rua Américo Werneck: o trecho de gradil que não atua como arrimo deve possuir permeabilidade visual nos moldes da Deliberação 027/2021 do CDPCM-BH.

O lote em questão possui cota altimétrica inferior a inúmeras casas já implantadas no entorno imediato, localizadas em partes topograficamente mais elevadas, visíveis a partir da Avenida Agulhas Negras. Além disso, corroboro com o entendimento da DPCA que o projeto arquitetônico proposto se harmoniza com o gabarito já existente no entorno imediato, possuindo apenas dois pavimentos na face voltada para a Avenida.

As foto-inserções apresentadas sugerem que a nova edificação, vista a partir da Avenida Agulhas Negras, fica abaixo da linha edificada nas cotas altimétricas superiores, apesar de o volume da caixa d'água extrapolar o limite dos 7,5 metros.

No que se refere aos possíveis impactos visuais a partir das visadas da Rua Américo Werneck, o volume que extrapolaria o limite de altura (caixa d'água) dista mais de 10 metros do alinhamento com esta via e esse recuo considerável, somado à curvatura e à largura estreita da via, impede interferências na visada da Serra neste local.

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS E VOTO**

A edificação em pauta descumpra os parâmetros relativos ao limite altimétrico, porém, ainda assim, não destoaria do gabarito edificado no seu entorno imediato e não causa impactos adicionais à visibilidade da Serra do Curral, cabendo portanto sua flexibilização.

A edificação descumpra ainda os parâmetros relativos à taxa de permeabilidade visual de parte do gradil na face voltada para a Rua Américo Werneck. Sobre esse aspecto da edificação proposta, corroboro com o entendimento da DPCA que deva ser atendida a taxa de permeabilidade visual mínima da porção do muro voltado para a Rua Américo Werneck que não atua como arrimo, com a reformulação do mesmo e implantação de nova área de gradil, conforme projeto a ser apresentado e aprovado previamente junto a DPCA.

Diante do exposto e desde que sejam atendidas as recomendações acima, sou favorável à aprovação do projeto de nova edificação para imóvel situado na Avenida Agulhas Negras e Rua Américo Werneck (lotes 016, quarteirão 001, zona fiscal 109), inserido no perímetro de Entorno da Serra do Curral, Subárea 03, Serra Acaba Mundo.

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

Belo Horizonte, 19 de Maio de 2021.

Jorge Carlos Borges de Souza  
Conselheiro  
Representante da Associação Comercial e Empresarial de Minas - ACMinas.