

PARECER TÉCNICO

ASSUNTO: Análise e Deliberação sobre projeto de nova edificação para o terreno localizado na Rua Engeheiro Bady Salum, s/nº, lote 026 do quarteirão 015, Mangabeiras, inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral, em área classificada como APA 01, ADE Serra do Curral.

OBJETO:

Trata-se de projeto de nova edificação para o terreno em referência, inserido no Perímetro de Entorno da Serra do Curral, em área classificada como APA01, ADE Serra do Curral. A proposta ultrapassa o parâmetro do limite altimétrico de 7,5 metros.

ANÁLISE:

A proposta foi apresentada à DPCA em 06 de julho de 2021, solicitando a avaliação da possibilidade de flexibilização do limite altimétrico de 7,5 metros. Em 31/08/2021 o interessado informou que o projeto seria alterado por solicitação do IPHAN, sendo as pranchas modificadas encaminhadas em 13/10/2021. A DPCA então procedeu com a análise preliminar e solicitou pequenas alterações nos desenhos, que foram prontamente atendidas.

Para a área onde se insere, projetos de novas edificações devem atender aos seguintes parâmetros:

- Limite altimétrico de 7,5 metros além de permeabilidade visual de gradil;
- Ajardinamento do passeio;
- Altura máxima de taludes de corte e aterro de 3 metros;
- Taxa de permeabilidade mínima de 30%;
- Taxa de ocupação máxima de 60% (cabendo dispensa desta última por se considerar edificação horizontal);
- Altura máxima de 2 metros para estruturas aparentes sob a laje de piso.

O terreno apresenta 945m² de área. A proposta resulta em área construída de 484,37 m², em três níveis (térreo com 56,01 m²; 1º subsolo com 229,72 m² e 2º subsolo com 149,00 m²).

Em face da declividade acentuada do terreno, e mesmo com o escalonamento da edificação proposta, a altimetria apresentada extrapola o limite de 7,5 metros em alguns pontos, alcançando 1,6 metro no ponto crítico.

Não foi representado no projeto os 20% de ajardinamento do passeio. No entanto, já foi orientado, pela DPCA, que este parâmetro seja cumprido.

Os demais parâmetros estão sendo atendidos: o fechamento frontal possui permeabilidade visual, os taludes de corte e aterro estão dentro dos 3 metros máximos permitidos, a taxa de permeabilidade é de 66,07% e a taxa de ocupação é de 33,27%.

Acrescenta-se que parte da vegetação densa presente no terreno será mantida aos fundos da edificação, inserindo-se na paisagem urbana do setor, conforme se verifica nas Foto Inserções presentes no respectivo Relatório Técnico DPCA.

CONCLUSÃO e VOTO:

Considerando que o avanço do limite de altimetria máxima de 7,5 metros - nos pontos verificados e da forma como representada - não resulta em impacto negativo significativo para a área onde a edificação proposta será inserida (Serra do Curral), manifestamo-nos favoravelmente à aprovação da proposta, com a flexibilização do parâmetro, sem aplicação de medida compensatória.

Reforçamos a necessidade de se executar, oportunamente (quando a continuação da via for aberta) os 20% de ajardinamento do passeio. Portanto, o projeto a ser encaminhado à SUREG já deverá representar esta complementação.

Este é o Parecer, para apreciação e deliberação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte.

Matheus Guerra Cotta - Conselheiro Suplente – representante do IPHAN.

Belo Horizonte, 15 de dezembro de 2021.