



CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

PARECER TÉCNICO

Ref.: Análise e deliberação sobre projeto de levantamento do acréscimo para imóvel situado na Rua Manoel Couto, 535 (lote 001, quarteirão 016, zona fiscal 125) - Bairro Cidade Jardim, pertencente ao Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim.

HISTÓRICO

Segundo o minucioso relatório técnico elaborado pela arquiteta da Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público – DPCA, Sra. Ana Carolina Chaves Lemos, datado de 09/04/2021, em junho de 2020 por meio da Convocação Interface nº 394/20 foi encaminhado à Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público – DPCA o processo nº 01-040530-20-34 referente a levantamento do acréscimo de edificação acima referida.

Em agosto de 2020, a Diretoria respondeu a interface informando que analisou e não aprovou a proposta apresentada tendo em vista que ela não atende às diretrizes de altimetria, de taxa de permeabilidade e afastamentos frontal e lateral estabelecidas pelo Conselho para a área. A DPCA sugeriu ainda que o projeto de regularização fosse reformulado, de forma a atender os parâmetros da Deliberação nº 038/2013, do Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte/CDPCM-BH ou que o material fosse complementado para encaminhamento para análise e deliberação do Conselho.

Em setembro de 2020, foi encaminhada complementação do projeto, solicitando encaminhamento ao Conselho. O projeto foi encaminhado para reunião ordinária realizada no dia 20 de janeiro de 2021, entretanto, durante a discussão da proposta, com anuência da RT responsável pela elaboração do projeto, o Conselho votou que o assunto deveria ser retirado de pauta para que a nova proposta fosse avaliada.

Em 05 de março de 2021, nova proposta foi encaminhada pela SUREG, via interface para análise, porém essa nova proposta, objeto deste parecer, ainda não atende a todos os parâmetros da Deliberação nº038/2013, do Conselho.

ANÁLISE

Conforme mapeamento cultural, a edificação não possui interesse de preservação, incidindo sobre ela apenas as diretrizes gerais de proteção do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim. O entorno da edificação em pauta se caracteriza por edificações residenciais de um e dois pavimentos, bastante arborizado.

Este parecer trata de pedido levantamento do acréscimo de edificação com baixa emitida em 2007 (antes da proteção do Conjunto Urbano) para uma área construída de 1.764,73m². Em abril de 2019, a fiscalização emitiu auto de infração por ter constatado “a construção de edificação aos fundos do lote, sobre a área permeável da quadra de esportes.” O projeto ora apresentado pretende regularizar cerca de 1.580 m² de área construída, perfazendo, assim, 3.345 m² de área total da edificação. Esta é composta 1º e 2º pavimentos, mezanino e cinco subsolos. A circulação vertical é composta de escadas e dois elevadores.



Conforme o relatório técnico, os acréscimos foram realizados em vários pavimentos da edificação. No documento a Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público – DPCA descreve os acréscimos e propõe as intervenções para aprovação da regularização do imóvel conforme listadas a seguir:

1º Pavimento/térreo: demolição do acréscimo irregular no afastamento frontal e regularização acréscimos no afastamento lateral direito e posterior da edificação. Tendo em vista que a Deliberação nº038/2013, do CDPCM-BH estabelece afastamento lateral mínimo de 3 metros, este acréscimo encontra-se em desconformidade com as diretrizes do Conselho. O projeto ora proposto prevê também demolição do acréscimo irregular no afastamento frontal (apontado anteriormente pela DPCA como impactante) prevendo, em seu local, área ajardinada. Importante aqui destacar a diretriz do Conselho que estabelece que “a área delimitada pelo afastamento frontal mínimo das edificações será obrigatoriamente ajardinada, permitindo-se a impermeabilização máxima de 25% da área do afastamento frontal, exclusivamente para acessos de veículos e guaritas.” O projeto, entretanto, prevê a utilização deste afastamento como estacionamento para quatro veículos. Corroboramos com o entendimento da DPCA de ser razoável a liberação de duas vagas para estacionamento de veículos no afastamento frontal do imóvel, mantendo o restante da área do afastamento devidamente ajardinada.

2º pavimento: não houve acréscimos.

Mezanino: não houve acréscimos.

1º Subsolo: acréscimos nos afastamentos laterais esquerdo e direito e na porção posterior da edificação. Os acréscimos realizados no afastamento lateral encontram-se em desconformidade com as diretrizes do Conselho. Parte dos acréscimos realizados aos fundos não atendem à diretriz altimetria do CDPCM-BH (9 metros).

2º Subsolo: acréscimos na porção posterior do lote, não respeitando a diretriz do Conselho referente tange a vedação de edificação na divisa e altimetria máxima de 9 metros.

3º Subsolo: acréscimos na porção posterior do lote, não respeitando a diretriz do Conselho referente tange a vedação de edificação na divisa e altimetria máxima de 9 metros

4º Subsolo: acréscimo na porção posterior da edificação, não respeitando os afastamentos laterais exigidos pelo Conselho.

5º Subsolo: acréscimo na porção posterior da edificação, não respeitando os afastamentos laterais exigidos pelo Conselho.

Parte da edificação com baixa em 2007 já não atendia a diretriz altimétrica. Uma análise do perfil do terreno, do declive da quadra bem como visita a campo demonstram que o acréscimo da edificação que ultrapassa a diretriz altimétrica em sua parte posterior não é visualizado da Rua Manoel Couto nem de ruas adjacentes à quadra.

Importante destacar também que os acréscimos realizados na edificação diminuíram significativamente a área permeável do lote. Atualmente, a área permeável é de cerca de 5%. O projeto apresentado prevê um acréscimo desta área, passando para 12,69%. A taxa de permeabilidade exigida pelo Conselho para o Conjunto é de 30%.



CONSIDERAÇÕES FINAIS E VOTO

Conforme relatado, a edificação em pauta não atende aos parâmetros estabelecidos pelo Conselho de afastamento frontal (utilizando como estacionamento) e lateral, altimetria máxima da edificação e taxa de permeabilidade. Corroboro com o entendimento da DPCA que no que tange o patrimônio, os acréscimos na parte posterior e lateral da edificação são passíveis de aprovação, sendo pertinente a cobrança de medida compensatória.

Também entendemos ser razoável a liberação de duas vagas para estacionamento de veículos no afastamento frontal do imóvel, mantendo o restante da área do afastamento devidamente ajardinada, conforme projeto a ser apresentado e aprovado pela DPCA.

As intervenções visando o aumento da taxa de permeabilidade também devem passar por aprovação prévia da DPCA.

Diante do exposto e desde que sejam atendidas as recomendações acima, sou favorável à aprovação do projeto regularização do imóvel localizado na Rua Manoel Couto, 535 (lote 001, quarteirão 016, zona fiscal 125) - Bairro Cidade Jardim, pertencente ao Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim.

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

Belo Horizonte, 22 de Abril de 2021.

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