



CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

PARECER TÉCNICO

Ref.: Análise de projeto regularização do imóvel localizado na Rua Guaracy Brandão da Matta, nº 125, Lote 010 do quarteirão 005, Pirineus, inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral em área classificada como APA02, ADE Serra do Curral.

HISTÓRICO

Segundo o relatório técnico elaborado pela Arquiteta e Urbanista da DPCA/FMG, Sra. Luciana Meinberg de Carvalho Teixeira, datado de 07/01/2021, em 28 de setembro de 2020 chegou a Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público – DPCA a Convocação de Interface nº 505/2020-1, referente ao levantamento total do imóvel localizado na Rua Guaracy Brandão da Matta, nº 125, lote 010 do quarteirão 005, bairro Pirineus, inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral em área classificada como APA02, ADE Serra do Curral. Pela legislação urbanística, o imóvel encontra-se em área classificada como PA-3.

A análise da DPCA aferiu que o projeto cadastrado no Portal de Edificações atende aos parâmetros relativos ao ajardinamento do passeio, permeabilidade visual do gradil e taxa de ocupação máxima, contudo a edificação ultrapassa o limite altimétrico de 9 metros chegando a uma altura aproximada de 12 metros em seu ponto crítico, no volume da caixa d'água. Também a taxa de permeabilidade de 33,64% está aquém dos 39% exigidos pelo CDPCM-BH e a altura de taludes de corte e aterro ultrapassa os 3 metros máximos em 53 cm no ponto crítico

O interessado encaminhou recurso por meio do Portal de Edificações solicitando a flexibilização do limite altimétrico e se comprometendo a adequar o projeto de forma a atender a quaisquer outras demandas para fins de atendimento das demais diretrizes.

Em 12 de novembro de 2020 a DPCA respondeu à Comissão de Interface solicitando ajustes na representação do limite altimétrico, ajustes estes que foram encaminhados por meio da Convocação Interface 505/2020-2 em 20 de novembro de 2020. No dia 23 do mesmo mês a Diretoria informou que os ajustes atenderam ao solicitado e que o recurso seria encaminhado ao CDPCM-BH para análise da flexibilização do limite altimétrico.

ANÁLISE

O imóvel que se pretende regularizar é de tipologia residencial unifamiliar. Possui área total construída de 334,70 m² dividida em dois blocos (edificação principal e anexo) em um terreno de 543,63 m².

O terreno situa-se no Perímetro de Entorno da Serra do Curral em área classificada como APA02. O lote encontra-se em PA-3, onde o limite altimétrico deliberado é de 9 metros e há exigência de ajardinamento do passeio, de permeabilidade visual do gradil e altura máxima de 3 metros de taludes de corte e aterro. O projeto deve prever uma taxa de permeabilidade mínima 30% maior que o previsto em lei (nesse caso específico totalizando 39%) e taxa de ocupação máxima 30% menor que o exigido na LPOUS (42%). De acordo com a informação inserida pelo interessado no Portal de Edificações, a edificação foi concluída em 2010.

O projeto cadastrado em pauta descumpra a altura máxima de 9 metros, chegando a aproximadamente 12 metros em seu ponto crítico, no volume da caixa d'água:

O relatório técnico elaborado pela DPCA destaca que a quadra na qual o imóvel se insere já está com a ocupação praticamente consolidada com tipologias similares. Que há no outro lado da rua uma área classificada como APR1, que está em declive em relação à quadra 005. Que as quadras vizinhas também são classificadas como APA02 e estão em



processo de ocupação, de forma que a paisagem que está se conformando no local possui tipologias similares a do objeto deste parecer.

Corroboro com o entendimento da DPCA que a partir da análise das imagens é possível constatar que o não atendimento da diretriz altimétrica não acarreta impacto significativo no que tange à visibilidade da Serra do Curral nem na ambiência local. A porção da edificação que ultrapassa o limite altimétrico é o volume da caixa d'água e a parte da cumeeira. A posição do lote em aclave faz com que não haja impacto em relação à visibilidade da Serra do Curral. A área classificada como APR1 está em declive ao tomarmos como referência a quadra 005. Não há impacto no que se refere às visadas regionais.

A taxa de permeabilidade de 33,64 % está aquém dos 39% mínimos previstos nas deliberações 147/2003 e 099/2015. Como no recurso o interessado informa a intenção de adequar o projeto de forma a atender às demais diretrizes, corroboro com a orientação que a DPCA dá ao responsável técnico do projeto no sentido de cumprir os 5,34% restantes (29,03 m²) da taxa de permeabilidade em parte da rampa de acesso à garagem e, caso haja necessidade, prolongando o canteiro junto à divisa lateral esquerda em direção ao fundo do lote, tornando no entendimento da DPCA e meu o impacto causado pela flexibilização do limite altimétrico pleiteada pelo interessado admissível, assim como a a flexibilização dos 53 centímetros excedentes na altura de taludes de corte a aterro que chega a 3,53 metros em seu ponto crítico.

CONSIDERAÇÕES FINAIS E VOTO

A edificação em pauta descumpra os parâmetros reativos ao limite altimétrico, taxa de permeabilidade mínima e altura de taludes de corte e aterro. Porém, no recurso apresentado pelo interessado ao Portal de Edificações, fica clara a intenção do mesmo de adequar o projeto de forma a atender à quaisquer diretrizes desde que não implique em demolição parcial da edificação.

Nesse sentido, desde que atendida a taxa de permeabilidade mínima de 39% conforme orientado acima e os 53 cm que excedem a altura máxima de taludes de corte e aterro são passíveis de flexibilização. Em relação à extrapolação do limite altimétrico, corroboro com o entendimento da DPCA que considera que o impacto existe é admissível, cabendo portanto sua flexibilização.

Diante do exposto e desde que sejam atendidas as recomendações acima, sou favorável à aprovação do projeto regularização do imóvel localizado na Rua Guaracy Brandão da Matta, nº 125, Lote 010 do quarteirão 005, Pirineus, inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral, ADE Serra do Curral.

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

Belo Horizonte, 20 de Janeiro de 2021.

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