



Parecer Técnico

REF.: PARECER TÉCNICO REFERENTE AO LEVANTAMENTO TOTAL DO IMÓVEL SITUADO À RUA LAPLACE, 561, ESQUINA COM RUA ISIS (LOTE 005; QUARTEIRÃO 228; ZONA FISCAL 121), BAIRRO SANTA LÚCIA, PERTENCENTE AO PERÍMETRO DE ENTORNO DO TOMBAMENTO DA SERRA DO CURRAL.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este parecer tem como objeto a análise de regularização de imóvel situado à Rua Laplace, 561 (Lote 005, Quarteirão 228, Zona Fiscal 121), Bairro Santa Lúcia, pertencente ao Perímetro de Entorno do Tombamento da Serra do Curral. O processo está em tramitação na Subsecretaria de Regulação Urbana – Sureg e está em fase de interface, mais especificamente, em momento de avaliação de recurso do requerente que pleiteia a adoção de medidas diferentes das normatizadas e das dispostas pela Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público – DPCA ao caso.

O alinhamento dos terrenos está voltado para duas vias: Rua Laplace e Rua Isis, sendo este último logradouro não implantado. O terreno soma 578m² de área, na qual se desenvolve uma edificação de uso residencial unifamiliar concluída em junho de 2010 com área de 376,71 m² distribuída em dois pavimentos.

Segundo o memorial descritivo apresentado, em 2009, teria sido aprovado um projeto arquitetônico para o terreno. Contudo, a obra foi executada com modificações em relação ao que havia sido licenciado, e não foi solicitada a concessão de certidão de baixa de construção. A edificação executada tem área maior que a aprovada e parte da construção foi efetuada sem respeitar o afastamento frontal para a Rua Isis.

DISCUSSÃO

O imóvel não atende aos seguintes parâmetros definidos para a área de entorno da Serra do Curral - Apa 06:

- Taxa de permeabilidade mínima computada sobre o terreno natural: a edificação possui 30,23% de TP, atendendo, assim, ao parâmetro legal, mas restando um déficit de 5,77% relativos ao que consta na deliberação de proteção da Serra do Curral, o que contabiliza 33,35 m²;

- Permeabilidade visual da vedação no alinhamento: há um muro contínuo voltado à Rua Laplace e à Rua Isis sem permeabilidade visual. Ressalta-se que parte desse muro tem a função de arrimo.

Quanto à área permeável, o requerente esclarece que o deck de madeira existente na área externa conta com 69,43m² e que este elemento está sobre o terreno, sem laje abaixo, o que permitiria certo escoamento da água e uma parcial infiltração diretamente no solo abaixo dele. Além dessa solução, sobre a laje do lazer coberto, no segundo piso, existe uma jardineira de 36,32m² com vermiculita e vegetação arbustiva.

Quanto à permeabilidade visual do fechamento, o requerente propõe a não demolição do muro e a adoção de um jardim vertical em toda a extensão da Rua Laplace, além da manutenção dos arbustos existentes plantados rente à vedação. No que se refere ao muro da Rua Isis, o recurso também pleiteia a manutenção do muro.

CONCLUSÃO E VOTO

Avaliando os dados do projeto, as alterações de zoneamento relativas ao terreno, a proteção à paisagem da Serra do Curral e com base no parecer da Arq. Carolina Soares, concordamos que a volumetria da residência é compatível com o local.

Quanto à taxa de permeabilidade, consideramos que a regularização possa ocorrer com a taxa de permeabilidade existente e com a manutenção dos outros dispositivos que permitem alguma solução à drenagem - deck e jardineira. Isso porque se diagnostica o aumento da taxa de permeabilidade já no



SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

zoneamento com a última mudança legal e que 30% de taxa de permeabilidade atenderia a concepção de área verde programada para a área do ponto de vista normativo, e, acreditamos que, paisagístico no que concerne a essa parte da Serra do Curral também.

A questão da vedação no alinhamento, como vem sendo discutida neste Conselho, deve ser medida a ser adotada por toda unidade de vizinhança para que o efeito seja continuado na manutenção de cenários mais verdes e para o conforto ambiental da área protegida da Serra do Curral. No entanto, a não implantação da Rua Isis, para nós, é um fator que interfere na decisão desse caso.

Na porção da vedação para a Rua Laplace, acompanhamos a diretriz da DPCA para adequação da parte que não seja arrimo, com o objetivo de garantir permeabilidade visual somando-se às perspectivas do conjunto. Para a porção da vedação a partir da esquina em direção à Rua Isis, ao contrário do que temos praticado e em que pese o logradouro possa ser implantado, entendemos a possibilidade de se manter o muro com o tratamento proposto pelo requerente de vegetação do mesmo e ajardinamento rente, até porque a DPCA não induziu a demolição do avanço no afastamento frontal por cômodos da edificação. Parte do muro consiste nas paredes de vedação de ambientes da edificação e a outra, no contexto de que a permeabilidade visual do gradil se daria para um logradouro não aberto, não é tão justificável.

Este é nosso parecer, salvo melhor juízo deste Conselho.

Belo Horizonte, 20 de janeiro de 2021.

Lívia de Oliveira Monteiro
Arquiteta – Assessora Técnica de Política Urbana
Conselheira Suplente