

NOTA TÉCNICA N ° 45/2020

Ref: IC – 0707.19.000325-1 PAAF – 0024.19.011971-9

1. **Objeto:** Projeto de edifício multifamiliar no entorno de bem tombado.
2. **Município:** Varginha
3. **Endereço:** Av. Pasteur, 405
4. **Proprietário:** Pollo Engenharia e Incorporações Ltda.
5. **Proteção existente:** Situa-se no perímetro de entorno de tombamento do Parque Novo Horizonte, tombado em nível municipal através do Decreto n° 2.440/2000.
6. **Objetivo:** Apurar a regularidade da construção de um edifício de 12 andares nas proximidades do bem tombado Parque Novo Horizonte.
7. **Considerações preliminares:**

Em 29 de abril de 2019 o Sr. Eric de Oliveira realiza na Ouvidoria do Ministério Público de Minas Gerais, através da Manifestação n° 374145042019-1, a seguinte denúncia:¹

“A empresa Pollo Engenharia, de Poços de Caldas, irá edificar um prédio de 12 andares na Av. Pasteur, 405, Bairro Novo Horizonte, em frente ao Parque Novo Horizonte, que é repleto de nascentes e de grande importância ambiental para a cidade. Os serviços de terraplanagem iniciaram-se no dia 18/04/19 às 7:00 da manhã, pela empresa Estrutural Engenharia de Campanha-MG. O Parque Municipal Novo Horizonte abrange uma área de 25.757 metros quadrados, possui um lago de 6.598 metros quadrados, abastecido por várias nascentes. Possui ainda bosque, alamedas e uma ponte panorâmica. O PNH foi projetado pelo arquiteto Aristides Martins que mora vizinho ao parque. O PNH já foi em conjunto com o Parque Zoobotânico Dr. Mário Frota um dos principais cartões postais de Varginha com grande atrativo turístico de lazer. O Parque Novo Horizonte é um patrimônio municipal tombado pelo CODEPAC/COPAC, Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Varginha e Comissão de Assessoria e Velamento do Patrimônio Cultural de Varginha. Ao que parece não foram feitos os estudos de impacto ambiental, sendo certo além da possível ofensa ao meio ambiente, também há aparente ofensa ao urbanismo, pois este prédio de 12 andares em uma região composta exclusivamente por casas, irá prejudicar os moradores vizinhos. Peço que seja apurado se os trâmites legais foram obedecidos, em especial quanto a defesa do meio ambiente.”

¹ IC n° MPMG-0707.19.000325-1 – fl. 4



Em 20 de maio de 2019, em resposta aos ofícios encaminhados pela 6ª Promotoria da Comarca de Varginha, o senhor Lindon Lopes da Silva, Presidente do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural de Varginha - CODEPAC, e a sra. Danielle de Souza Guimarães, integrante da Coordenadoria Técnica do Patrimônio Cultural - COPAC, informam o seguinte:²

“1. Os órgãos supracitados não tem conhecimento do referido empreendimento como também os mesmos não foram consultados, no âmbito da proteção do patrimônio cultural, quanto à construção de um edifício de 12 andares na Avenida Pasteur, 405, nas imediações do Parque Novo Horizonte, que é acatelado por tombamento.

2. Cumpre citar que o referido bem é um parque tombado pelo Conselho Deliberativo Patrimônio Cultural de Varginha, conforme Decreto Municipal nº 2.440/2000 de 01 de março de 2000, sendo submetido a um regime especial de proteção, em razão de suas características peculiares.”

Encaminham cópia do Dossiê de Tombamento do Parque Novo Horizonte e da legislação que trata sobre a proteção do patrimônio cultural no município.

Em 14 de junho de 2019 a Pollo Engenharia e Incorporações Ltda. encaminha ofício à 6ª Promotoria de Justiça da Comarca de Varginha informando que “a obra está totalmente regularizada, atendendo a todas as especificações legais exigidas pelo poder público, especialmente Prefeitura e órgão do Meio Ambiente”. Encaminha também os seguintes documentos expedidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano: Licença para Construção, Licença para Demolição e Certidão de Cancelamento.³ Consta nos autos ofício enviado ao empreendedor pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente informando sobre a inexistência de impedimentos ambientais ao projeto de construção do imóvel.

Em 17 de junho de 2019 o Presidente do CODEPAC, Lindon Lopes da Silva, encaminhou ofício à Promotora de Justiça da 6ª Promotoria da Comarca de Varginha, Dr.^a Alice de Mello Vilela, contendo esclarecimentos sobre a aprovação do empreendimento pelo Conselho, o qual será objeto de análise deste documento.

Em 1 de julho de 2019 o Procurador-Geral do Município de Varginha, Dr. Evandro Marcelo dos Santos, encaminha à Promotora de Justiça da 6ª Promotoria da Comarca de Varginha, Dr.^a Alice de Mello Vilela, os esclarecimentos prestados pelo Secretário Municipal de Planejamento Urbano do Município de Varginha, no tocante ao projeto de construção do edifício situado na Av. Pasteur, 405, que informa que o projeto encontra-se de acordo com as normas urbanísticas vigentes em Varginha.

² Ofício nº 088/2019 – Fundação Cultural de Varginha – IC nº MPMG-0707.19.000325-1 – fl. 5

³ IC nº MPMG-0707.19.000325-1 – fls. 61-64



Em 5 de julho de 2019 a Promotora de Justiça da 6ª Promotoria da Comarca de Varginha, Dr.^a Alice de Mello Vilela, solicita à Promotora de Justiça e Coordenadora da CPPC, Dr.^a Giselle Ribeiro de Oliveira, apoio técnico quanto a regularidade do Parecer Técnico nº 03/2019⁴. Foi instaurado o PAAF nº 0024.19.011971-9.

Este Setor técnico solicitou documentação complementar em 01/08/2019. Os autos do Inquérito Civil nº 0707.9.000325-1 foram encaminhados para análise em 04/09/2019.

8. Análise técnica:

O Conjunto Paisagístico do Parque Novo Horizonte foi tombado em nível municipal através do Decreto nº 2.440/2000, após os trâmites do Processo Administrativo nº 2912/2000. O Dossiê de Tombamento foi encaminhado ao IEPHA para receber pontuação ICMS Cultural nos anos de 2001, 2009 e 2015. O tombamento do Parque Novo Horizonte foi inscrito no livro do tombo, inscrição nº 5 em 08 de outubro de 1999.

O Parque Novo Horizonte foi fundado no dia 12 de outubro de 1987, na administração do então Prefeito Sr. Dilson Melo, nas proximidades do Parque Zoobotânico, no coração da cidade. Antes de ser construído, o local era um imenso matagal. Havia uma pequena nascente de água que, com o passar do tempo, formou um lago de dimensões medianas. Apesar de não haver ali nenhum indício de sítio arqueológico, a importância do local é devida à variedade de plantas e animais.

Com a criação do Parque, toda a estrutura ecológica foi respeitada. Na mata nativa foram abertas trilhas onde é possível a prática de caminhada em contato direto com a natureza. Em vários pontos encontram-se churrasqueiras, fontes e duchas.

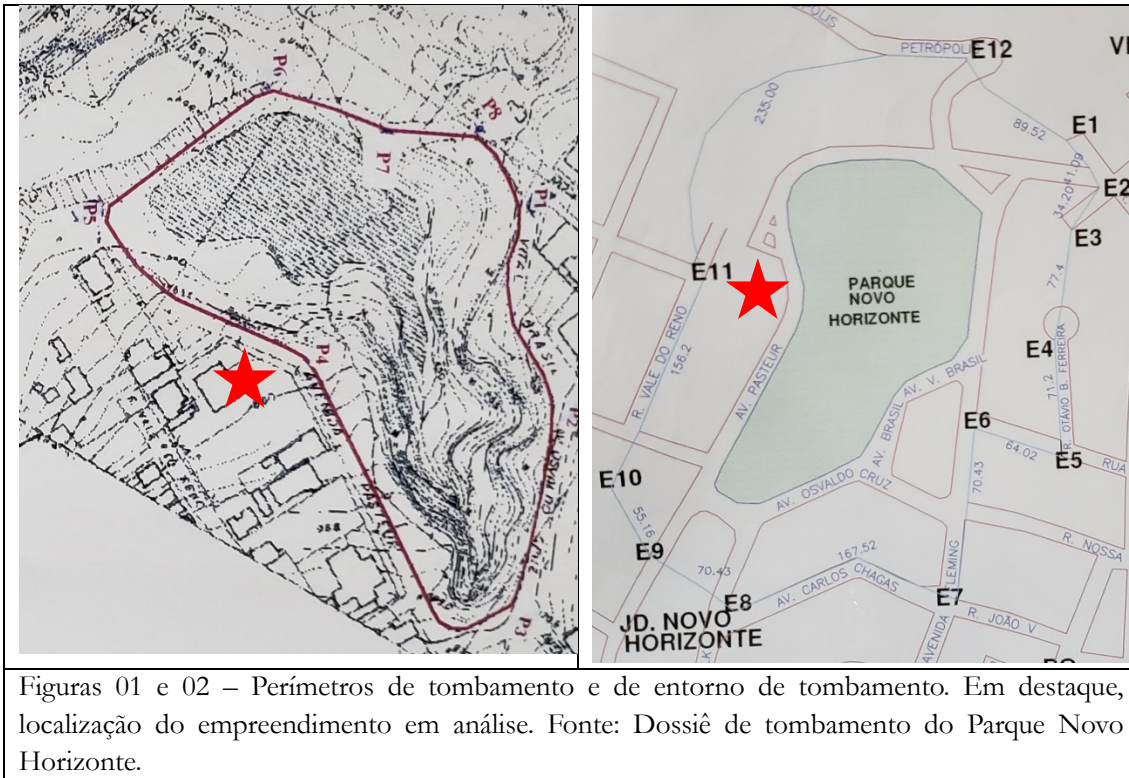
O parque ocupa uma área de 27.000 m² e é todo cercado por muro frontal, postes de concreto e alambrado. A beleza natural do Parque é o grande atrativo, onde é possível contato com natureza, de fauna e flora abundantes. Além disso, é uma opção de lazer da população, disponibilizando local para churrasco, mesas de xadrez, pescaria, passeios de pedálinhos e caiaques pelo lago, parquinho e trilhas para passeio ecológico.⁵

O Dossiê de Tombamento do Parque Novo Horizonte estabelece perímetro de tombamento que é definido pela poligonal formada pelos eixos das vias que circundam o parque. O perímetro de entorno é mais abrangente se ampliando para as vias adjacentes, conforme demonstrado nas figuras 01 e 02.

⁴ Ofício nº 981/2019 – 6ª PJ-VGA – IC nº MPMG-0707.19.000325-1 – fl. 3

⁵ Dossiê de Tombamento do Parque Novo Horizonte. IC nº MPMG-0707.19.000325-1 – fls. 55-61





Como medidas complementares o Dossiê prevê algumas medidas de conservação e manutenção do parque. Para o entorno consta que qualquer intervenção deverá ser previamente submetida para avaliação e aprovação do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural de Varginha, após análise da sua equipe técnica. Consta que o Plano Diretor do município e a Lei de Uso e Ocupação do Solo também são uma proteção para área tombada. Dentre as metas do Plano Diretor, consta que devem receber tratamento diferenciado as áreas de proteção da cidade como um todo, considerando as questões concernentes ao conjunto de imóveis de interesse de preservação, área de expansão. Na época do tombamento encontrava-se vigente a Lei 3181/99, cujo anexo 1 foi anexado ao Dossiê.

8.1 – Projeto

O empreendimento em análise encontra-se localizado no Bairro Novo Horizonte, em Varginha, na Av. Pasteur, nº 405 (também referenciado como Praça Napoleão Moniz Freire, nº 405). Situa-se no perímetro de entorno de tombamento do Parque Novo Horizonte, bem próximo ao limite no perímetro de tombamento que é o eixo da avenida Pasteur.

O entorno do empreendimento é composto principalmente por edificações unifamiliares de um ou dois pavimentos, sendo a maioria térreas.

O projeto é composto por 7 (sete) pranchas no formato A2.

Trata-se de empreendimento multifamiliar vertical, com 72 unidades habitacionais de dois ou três quartos e 105 vagas de estacionamento. Contém 14 pavimentos acima do nível da rua, com altimetria total de 44,60 metros (incluindo caixa d'água). O acesso principal de pedestres e veículos se dá a partir da praça Napoleão Muniz Freire, e há acesso de veículos a partir da avenida Pasteur. A distribuição de pavimentos é:

- Térreo destinado a 30 vagas de estacionamento coberto, área de uso comum (recreação infantil e áreas verdes) e lobby de acesso. O térreo possui pé direito de quatro metros.
- O primeiro pavimento possui 6 unidades habitacionais, com dois e três quartos, 75 vagas de estacionamento de veículos descoberto.
- Do segundo ao décimo segundo pavimentos desenvolvem-se os pavimentos tipo, com pé direito de 3 metros, contendo seis apartamentos por andar, de dois e três quartos.
- A cobertura (13º pavimento) é destinada a área de lazer do condomínio com terraço, piscina, jardins, academia, espaço gourmet e home cinema. Por fim, acima deste pavimento encontra-se a casa de máquinas, caixa d'água e barrilete.

A Lei nº 3.181/ 99, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Varginha e dá outras providências, apesar de bastante antiga e ultrapassada, encontra-se vigente até a presente data e foi utilizada como referência para aprovação do projeto em análise.

A Lei estabelece em seu artigo 5º, a criação de zonas especiais (Áreas de preservação permanente e áreas de proteção ao patrimônio cultural) e zonas industriais, sendo que somente estas últimas foram mapeadas e regulamentadas pela legislação urbanística.

Analisando as categorias de uso previstos no artigo 7º, entendemos que o projeto em análise se enquadra no uso R3 - espaço predominantemente destinado a habitação permanente ou a atividades de serviço e comércio, correspondendo a mais de uma unidade por lote agrupado verticalmente com mais de três pavimentos. Os parâmetros urbanísticos e exigências para cada tipo de uso são estabelecidos pelo anexo I da referida Lei.

Faremos abaixo um quadro comparativo dos parâmetros urbanísticos previstos em Lei e aqueles utilizados pelo empreendimento em análise.

| Parâmetro urbanístico | Previsto no anexo I da Lei 3181/99 | Utilizado pelo empreendimento em análise | Análise técnica |
|-----------------------|---|---|--|
| Gabarito | H | 14 pavimentos | Entendemos que não há limitação de altura e que o gabarito é utilizado como referência para a dimensão necessária dos afastamentos laterais e de fundos. Desta forma, não há desrespeito à legislação urbanística. |
| Recuo Frontal | Mínimo de 5 metros | O afastamento frontal mínimo voltado para a praça Napoleão Moniz Freire é 6,95 metros. | Atende à legislação urbanística. |
| Recuo Lateral | Mínimo de cada lado H/6 A Lei municipal descreve que H é a medida contada a partir do nível da rua onde se situa a entrada principal até a cobertura do último andar, sem contar a caixa d'água, platibanda, casa de máquinas e telhado. | O volume de garagem do térreo coincide com a divisa das laterais direita e esquerda do terreno. O afastamento lateral direito da torre em relação à Avenida Pasteur, no seu menor ponto é 5,00 metros, chegando até 17,58 metros. Afastamento lateral esquerdo da torre, voltado para o lote vizinho e rua Vale do Reino, no seu menor trecho é de 5,86 metros, chegando até 21,87 metros | Consta no anexo I que as áreas do afastamento lateral podem ser utilizadas como garagem desde que utilize uma profundidade de 5 metros. H do empreendimento conforme projeto é 43 metros. $43/6 = 7,16$ metros Portanto, o projeto não obedece, em alguns trechos, o afastamento lateral mínimo necessário. |



| | | | |
|--|-----------------------------|--|---|
| Recuo De Fundos | Mínimo de H/6 | Afastamento mínimo de fundos 14,65 metros. | H do empreendimento conforme projeto é 43 metros. $43/6 = 7,16$ metros Atende à legislação urbanística. |
| Vagas De Garagem | 1 vaga para cada residência | O total de unidades habitacionais é 72 apartamentos e 105 vagas de estacionamento. | Há 33 vagas além das exigidas por lei. |
| Taxa De Ocupação Máxima | 70 % | Segundo informado no carimbo do projeto, a taxa de ocupação é de 42,31 %. | Atende à legislação urbanística. |
| Coefficiente De Impermeabilização Máximo O município entende como Coeficiente de impermeabilização, a relação entre a área do lote impermeabilizado com construções / calçamentos e a área total do lote. | 0,9 % | A área permeável, segundo a memória de cálculo, é de 253,34 m ² . A área do lote impermeabilizado é, portanto, 2.184,67 m ² . $2.184,67/2438,01 = 0,896$ | Atende à legislação urbanística. |
| Coefficiente de aproveitamento | Não especificado | 2,84. | Não há desrespeito à legislação urbanística. |
| Obs. A legislação municipal não faz referência de como deverá ser feito o tratamento do terreno de esquina, no que se refere aos afastamentos. Consideramos como afastamento frontal o trecho voltado para a praça Napoleão Moniz Freire, tendo em vista que é por onde é realizado o acesso principal do empreendimento. Esta interpretação determina os demais afastamentos. | | | |

Vale destacar que o Plano Diretor de Varginha se encontra em revisão. Conforme informado no site da prefeitura, o projeto de lei nº 5/2018 foi aprovado pela Câmara Municipal em 09/09/2019, com inclusão de 82 emendas elaboradas pelos vereadores. Entretanto, tendo em vista algumas impropriedades jurídicas e técnicas identificadas pelo executivo, o Plano foi vetado pelo prefeito em outubro de 2019, retornando à Câmara para revisão. Cabe à Câmara colocar em votação o veto do Executivo e aguardar um novo projeto



encaminhado pelo prefeito, realizar novamente as emendas e colocá-lo novamente em votação.

Analisamos o projeto de lei complementar original e constatamos que para o zoneamento onde se insere o imóvel em análise, são propostas medidas mais restritivas especialmente no que se refere à taxa de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento. Entretanto, o projeto em análise não foi aprovado, estando ainda vigente a Lei 3181/99.

Pelo exposto no quadro acima, concluímos que o projeto atende aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação urbanística municipal, exceto no que se refere aos afastamentos laterais que em alguns trechos são inferiores ao recuo lateral mínimo exigido, conforme a altura do empreendimento.

8.2. Aprovações

Segundo e-mails juntados nos autos, a DN 226 artigo 1º inciso IX foi emitida pelo COPAM em 25/07/2018. Segundo informação do jurídico da SEMAD, a DN daria respaldo ao licenciamento da construção do edifício.

A Licença de Demolição – Alvará nº 266/2019, foi concedido em 08/04/2019, com prazo para execução entre 08/10/2019 e 08/04/2022.

A Licença para construção do empreendimento – Alvará nº 218/2019, foi emitida em 25 de março de 2019, com prazo para execução da obra de 20/03/2020 a 26/02/2023. Consta que o empreendimento residencial, contendo 14 pavimentos e 6924,77 m² de área construída, foi aprovado em 26/02/2019, através do processo nº 16505/2018.

Segundo o artigo 5º da Lei Municipal nº 2896 de 08 de abril de 1009 que estabelece a proteção do patrimônio cultural de Varginha:

Art. 5º Sem prévia autorização do Conselho Deliberativo, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer edificação que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra irregular ou retirar o objeto, impondo-se, neste caso, multa de 50% (cinquenta por cento) do valor do mesmo objeto.

Foi informado pelo presidente do CONDEPAC⁶ que :

- Em 20/05/2019 a Fundação Cultural do Município de Varginha recebeu o processo administrativo nº 16.505/2018, com expediente do Diretor do Departamento de

⁶ Ofício nº 013/2019 – CODEPAC – IC nº MPMG-0707.19.000325-1 – fl. 65



Geoprocessamento da SEPLA (Secretaria Municipal de Planejamento Urbano), informando que um projeto de construção de prédio localizado no entorno do Parque Municipal Novo Horizonte, havia sido aprovado respeitando a legislação urbanística vigente. Contudo, devido ao fato de o empreendimento encontrar-se no perímetro de entorno de tombamento do referido parque, o alvará estava suspenso e o referido processo foi encaminhado para análise e deliberação do CODEPAC.

- Em 23/05/2019, o supracitado processo administrativo foi remetido pelo CODEPAC à Coordenadoria Técnica do Patrimônio Cultural para análise. A proposta ora analisada, referia à construção de um edifício residencial multifamiliar, localizado na Praça Napoleão Muniz Freire, nº 405, Novo Horizonte, e seu eventual impacto no entorno do Parque Novo Horizonte, que é acautelado por tombamento.
- Em 23/05/2019, aquele Conselho convocou reunião extraordinária para a data de 27/05/2019 para tratar desse e de outros assuntos.
- Em 27/05/2019 o Setor de Patrimônio Cultural encaminhou o referido processo com o Parecer Técnico nº 003/2019 para que pudesse ser analisado na reunião do CONDEPAC.
- Em 27/05/2019, às 14:00, na reunião extraordinária, o CODEPAC apreciou o projeto de construção do prédio bem como analisou o parecer emitido pela Coordenadoria Técnica do Patrimônio Cultural sobre eventual interferência do referido projeto de construção no que diz respeito aos quesitos de visibilidade, altimetria, volumetria, escala, proporção, harmonia e interação desse prédio com o bem tombado. Após apreciação e discussão, este Conselho deliberou por suspender a análise constante do processo acima mencionado, para diligências e melhor compreensão da demanda. A interessada foi comunicada da decisão por meio do Ofício nº 011/2019.
- Em nova reunião extraordinária realizada em 04/06/2019 o CODEPAC apreciou e deliberou positivamente sobre o referido projeto de construção de prédio no entorno do Parque Novo Horizonte, levando em consideração o Parecer Técnico nº 003/2019 da Coordenadoria Técnica do Patrimônio Cultural do Município de Varginha e diligências efetuadas pelo Colegiado, por entender que não havia elementos que pudessem causar impacto negativo ao conjunto paisagístico.
- Em 06/06/2019 o CODEPAC encaminhou o processo ao Departamento de Geoprocessamento da SEPLA comunicando a decisão, ou seja, deliberou positivamente acerca do empreendimento por entender que não havia elementos que pudessem causar impacto negativo ao conjunto paisagístico.



Analisando o Parecer Técnico nº 003/2019 que fundamentou a decisão do CONDEPAC, verificamos que foi elaborado em 27 de maio de 2019 por profissional habilitado, a arquiteta Danielle de Souza Guimarães – CAU nº A64772, coordenadora técnica de patrimônio cultural da Fundação Cultural do Município de Varginha. Além de fazer uma descrição do empreendimento e de alguns parâmetros urbanísticos, a arquiteta descreve no Parecer:

7. Embora, a volumetria do referido trecho da Avenida Pasteur seja homogênea, marcada pela horizontalidade das edificações de tipologia residencial, percebe-se que a escala do edifício proposto em relação ao bem tombado se apresenta de forma diluída e é amortecida pelos generosos afastamentos frontal e lateral, que, não só garantem uma área de amortecimento com relação ao bem protegido como o destaca em relação à nova edificação, em especial se considerarmos a escala do pedestre.

8. Ainda com relação à altimetria devemos destacar que este parâmetro ou conceito está relacionado ao gabarito da edificação e só entraria na questão se afetasse a visibilidade do bem tombado, o que não ocorre. Não há redução ou impedimento da visibilidade do bem tombado. Portanto, o projeto atende ao art. 5º da Lei Municipal nº 2.896/1997.

9. Ainda com relação ao mencionado artigo da legislação municipal supracitada, verifica-se que o mesmo não determina de forma clara e técnica o conceito de interferência ou redução de visibilidade do bem tombado. Observa-se, entretanto, a falta de parâmetros, critérios e diretrizes no que se refere a essa questão. Ressalto que não há um glossário na legislação definindo um conceito de visibilidade. Desta forma, subentende-se que “interferência ou redução de visibilidade” é a obstrução total ou parcial do bem tombado tendo como ponto de referência a percepção e a visão deste pedestre dentro do espaço público.

10. Cabe ressaltar que o Dossiê de Tombamento do Parque Novo Horizonte não faz menção a diretrizes altimétricas ou a outros critérios que se fazer necessários para a proteção do entorno do bem cultural. Relata apenas que as intervenções propostas para a vizinhança não devem descaracterizar a harmonia e entorno do bem tombado por meio de elementos que impeçam ou reduzam a visibilidade e que as mesmas devem ser previamente aprovadas pelo Colegiado.

11. Além disso, o referido dossiê de tombamento cita a Lei Municipal nº 3.181/1999, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano do Município de Varginha, como medida de proteção para a área tombada. Nesse sentido, o órgão tombador ao referenciar a supracitada legislação, sugere a admissão de alturas mais elevadas conforme a categoria de uso das edificações, uma vez que não estabeleceu critérios e parâmetros específicos para intervenções no entorno do Parque Novo Horizonte, mesmo com definição da poligonal de proteção para a vizinhança.”

O Parecer conclui que a proposta para o imóvel da Praça Napoleão Moniz Freire, nº 405, além de dispor de boa qualidade técnica no tocante à sua concepção, buscou harmoniosa



inserção no entorno, por meio de composição de fachadas, revestimentos e tratamento paisagístico adequado e não apresenta elementos que possam vir a caracterizar como causador de impacto negativo ao Parque Novo Horizonte ou seu entorno.

Este Setor Técnico está de acordo com o Parecer Técnico acima referenciado. A implantação do edifício, com generosos afastamentos, minimiza o seu impacto no parque tombado, apesar do entorno ser caracterizado por edificações de altimetria mais reduzida. Não há normas urbanísticas nem diretrizes no Dossiê de Tombamento que limitem a altimetria das edificações no entorno do parque. Inclusive, o Dossiê referencia o anexo I da Lei nº 3181/99 como medidas complementares de proteção par a área tombada. Nesse sentido, estamos de acordo com o Parecer Técnico nº 03 que ao referenciar a supracitada legislação, admite-se construções no entorno deste que esta lei seja respeitada, independente da sua altimetria.

9. Conclusões:

Conforme descrito, foram seguidos os trâmites necessários para aprovação do projeto:

- Em 25/07/2018 foi aprovado pelo COPAM,
- Em 08/04/2019 foi concedida licença de demolição do imóvel existente,
- Em 25/03/2019, após análise da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, foi concedido o alvará de construção que foi suspenso até a manifestação da Fundação Cultural do Município de Varginha e do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural,
- Em 27/05/2019 foi elaborado o Parecer nº 003/2019, por profissional habilitado, a arquiteta Danielle de Souza Guimarães – CAU nº A64772, coordenadora técnica de patrimônio cultural da Fundação Cultural do Município de Varginha. Este Setor Técnico está de acordo com os argumentos técnicos defendidos pelo parecer.
- Em 04/04/2019 foi aprovado pelo CONDEPAC. A decisão foi fundamentada por especialista.

O projeto atende aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação urbanística municipal, exceto no que se refere aos afastamentos laterais que em alguns trechos são inferiores ao recuo lateral mínimo exigido, conforme a altura do empreendimento. Desta forma,



o posicionamento do prédio deverá ser revisto, respeitando os afastamentos exigidos por lei, em todos os pontos.

Apesar de obedecer à legislação municipal no que se refere à taxa de impermeabilização, este Setor Técnico recomenda a utilização, na área de estacionamento descoberto localizada nos fundos do edifício, de pavimentação permeável, possibilitando a infiltração de água no solo. É desejável o plantio de árvores no local, reduzindo a aridez e promovendo o sombreamento. Não deverá ser admitida a cobertura desta área, após o habite-se.

Embora o projeto possua altimetria muito superior à existente no seu entorno, não há impedimentos na legislação existente e no Dossiê de Tombamento do Parque Novo Horizonte, que inclusive referencia a Lei Municipal nº 3.181/1999 como medida de proteção para a área tombada. Como já citado, excetuando-se os afastamentos laterais, os demais parâmetros urbanísticos foram respeitados.

Além disso, a forma como foi implantado o prédio, com generosos afastamentos, minimiza os impactos sobre o bem tombado, possibilitando que as demais edificações vizinhas visualizem o parque através dos afastamentos existentes e permite a circulação do vento.

Após a realização dos ajustes elencados acima e as aprovações necessárias, o projeto poderá ser executado. A execução da obra deverá prever o mínimo de ruído e resíduos tendo em vista que a existência do parque e edificações residenciais na vizinhança imediata.

Vale a pena ressaltar que a construção do novo edifício, apesar de regular, poderá incentivar a verticalização no entorno do parque, adensando a região, impermeabilizando o solo e causando sombreamento no parque, o que pode, a longo prazo sobrecarregar a infraestrutura urbana, causar prejuízos à fauna, à flora e às nascentes existentes no parque. Isto deverá ser considerado no novo Plano Diretor que se encontra em elaboração.

10. Encerramento

São essas as considerações do Setor Técnico desta Promotoria, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 27 de abril de 2020.



Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU A 27713-4

