



## PARECER TÉCNICO

**ASSUNTO:** Recurso à deliberação do CDPCM-BH sobre projeto de nova edificação para a Rua Álvaro Ferreira Cardoso (lote 003, quarteirão 117, zona fiscal 216) - Bairro Urucuia, em terreno inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral.

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente relatório analisa a solicitação de recurso à Deliberação CDPCM-BH nº 074/2020 (em seguida reproduzida), relativa à reunião do dia 30/09/2020, na qual se discutiu a proposta de licenciamento de projeto arquitetônico para edificação residencial multifamiliar à Rua Álvaro Ferreira Cardoso, número 502, Bairro Urucuia (Cardoso), inserido no perímetro de entorno do tombamento da Serra do Curral, em área atualmente classificada como APA 02.

As discussões no âmbito da reunião do CDPCM-BH do dia 30/09/2020 no CDPCM-BH consideraram o histórico complexo e peculiar do caso em tela, aqui retomado de forma sintética:

- Processo de licenciamento de edificações tramitado em 2019, na Modalidade Alvará na Hora, tendo seu alvará deferido em 10 de abril de 2019;
- Com o alvará em mãos, o empreendedor iniciou as obras do empreendimento: atualmente se encontram na etapa de execução de alvenaria estrutural do segundo pavimento;
- Empreendimento com contrato com a Caixa Econômica Federal, com recursos do FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e, conforme relato do empreendedor, com grande parte das unidades já comercializadas;
- Em maio de 2020, o projeto foi auditado e apurou-se que o projeto em questão não atende aos parâmetros do Conjunto Urbano da Serra do Curral, no tocante ao limite altimétrico, pois o projeto apresentava 17,50 metros de altimetria em seu ponto mais crítico.
- O empreendimento teve seu alvará suspenso, em 28/05/2020.
- Verificou-se que a IBED utilizada no licenciamento, indicava a consulta à Informação Básica do Patrimônio Cultural que, por sua vez, apresentava incongruências, pois informava: o imóvel em questão não pertence a perímetro de área protegida / SIGLA: APA 05 / Diretriz Especial de Projeto: Quadra 02141.
- Quando da concessão do alvará, o lote estava inserido em APA 05, (cota altimétrica máxima permitida: 1015m).
- Em janeiro de 2020, foi publicada a deliberação DN 120/2019, que alterava a diretriz de proteção da quadra do lote em questão, de APA 05 para APA 02 (com limite altimétrico de 9 metros). No entanto, o projeto ultrapassava a altimetria admitida, seja considerando-se a cota 1015m, seja considerando-se o limite de 9m.

O projeto analisado pelo CDPCM-BH é uma edificação residencial multifamiliar, desenvolvida em 5 pavimentos, sendo composta por 31 unidades habitacionais e 36 vagas de garagem. O limite altimétrico do Conjunto Urbano afeta parte do 3º pavimento (com 8 unidades), o 4º pavimento (com 8 unidades), o 5º pavimento (com 4 unidades) e a caixa d'água. Diante do contexto apresentado, à ocasião, o CDPCM-BH deliberou:

*Deliberou pela aprovação do parecer da Conselheira relatora, que **aprova a flexibilização altimétrica de maneira que permita a finalização do 1º, 2º, 3º e 4º pavimentos, acrescido do volume da caixa d'água (com uma solução projetual de menor altimetria para o reservatório)**. A Conselheira destaca, também, que, nessa proposta, o projeto estaria obrigado a continuar cumprindo os demais parâmetros do Conjunto Urbano da Serra do Curral.*



## O RECURSO E A NOVA PROPOSTA:

O recurso apresentado pelos empreendedores informa que, ao obterem o alvará de construção, foi realizado o registro de incorporação do empreendimento, o que possibilitou a negociação de 28 das 31 unidades, dentre as quais, estão incluídas 4 unidades localizadas no 5º pavimento (andar que foi impedido de ser executado pela Deliberação nº 074/2020 do CDPCM-BH).

O recurso ressalta ainda que, a partir das interfaces com a DPCA, os interessados se mobilizaram para promover uma série de adequações ao projeto, com vistas a atender aos parâmetros definidos pelo CDPCM-BH: adequação do gradil, dos cortes no terreno, atendimento à taxa de permeabilidade mínima e adequação do índice de refletividade dos vidros.

Frente à deliberação do CDPCM-BH, os interessados estão propondo nossas adequações ao projeto, visando a diminuição da sua altimetria, prevendo a eliminação do volume da caixa d'água. Para tanto, serão utilizados, em substituição, reservatórios do tipo tanque, apoiados diretamente sobre a laje do 5º pavimento, com bombas de pressurização e o reforço estrutural desta laje. Frente às novas adequações, **os requerentes solicitam a manutenção do quinto pavimento.**

Conforme relatório do CDPCM-BH, esse cenário implicaria uma extrapolação altimétrica de 7,12 metros relativos à Apa05 (no projeto anterior, esse valor era 10,57 metros, contando com o volume da caixa d'água). Caso os interessados seguissem o previsto na Deliberação nº 074/2020 do CDPCM-BH, o valor altimétrico extrapolado seria de 5,48 metros (até o coroamento em saliência do quarto pavimento) além de um novo volume da caixa d'água ampliando esse valor.

Para subsidiar a nova proposição, os interessados realizaram um novo estudo de foto-inserções, mais minucioso, a partir de hastes de aço de 12,0 metros de altura colocadas dentro da alvenaria do terceiro pavimento. Conforme relatório da DCPA, neste novo estudo de visibilidade que compõe o recurso, nota-se que o volume arquitetônico implica impactos visuais significativamente inferiores àqueles indicados nas foto-inserções feitas para a análise anterior do CDPCM-BH.

## CONCLUSÃO E VOTO

Considerando toda a complexidade do caso em tela, que versa sobre uma edificação que foi desenvolvida a partir de uma informação básica aparentemente incongruente, tendo recebido o alvará na hora, firmado contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, iniciado as obras e comercializado algumas unidades;

Considerando o esforço do empreendedor, de adequar o projeto e buscar soluções técnicas para diminuir o impacto altimétrico da edificação; e, principalmente,

Considerando o novo estudo de visibilidade apresentado, que indica um impacto visual inferior ao que havia sido aventado,

Acompanho o relatório da DPCA, que considera admissível o impacto visual gerado pelo empreendimento e, portanto, manifesto-me favorável ao acatamento do recurso apresentado pelo requerente.

Este é o meu parecer, que submeto à apreciação deste Conselho.

Belo Horizonte, 14 de dezembro de 2020.

Rosiele Fraga Nogueira da Matta  
Arquiteta e Urbanista / SUPLAN / SMPU  
Conselheira Suplente do CDPCM-BH