



PARECER TÉCNICO

ASSUNTO: Análise e deliberação 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 do tombamento da Serra do Curral;

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente relatório analisa 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.

Segundo a Lei 7.166/1996, recentemente revogada, o lote está inserido em Zona de Adensamento Preferencial (ZAP), não estando inserido em nenhuma mancha de ADE. Já pela Lei 11.181/2019, o lote está inserido no zoneamento Ocupação Moderada 3 (OM-3) e passou, então a integrar a ADE Serra do Curral. Esclarece-se que este processo está sendo analisado à luz da Lei 7.166/1996, pois o processo inicialmente tramitou no ano passado como Licenciamento de Edificação 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, que atualmente se encontram na etapa de execução de alvenaria estrutural do segundo pavimento, conforme fotos a seguir. Trata-se de 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, grande parte das unidades já foram vendidas.



Ocorre que, em maio de 2020, o projeto foi auditado, de acordo com o §5º do Art. 28 do Decreto 13.842/10, segundo o qual o Executivo poderá verificar, a qualquer momento, se os projetos aprovados atendem à legislação vigente. Foi então apurado que o projeto em questão não atende aos parâmetros do Conjunto Urbano da Serra do Curral, principalmente no tocante ao limite altimétrico, pois o projeto apresenta 17,50 metros de altimetria em seu ponto mais crítico. O empreendimento teve então seu alvará suspenso, em 28/05/2020.

Nos documentos anexos à solicitação de licenciamento da edificação no SIATU-Edificações, verifica-se que a IBED utilizada foi emitida em 21/06/2018 (válida até 21/06/2019) e indica a consulta à Informação Básica do Patrimônio Cultural. Já a Informação Básica do Patrimônio Cultural traz as seguintes informações: o imóvel em questão não pertence a perímetro de área protegida / SIGLA: APA 05 / Diretriz Especial de Projeto: Quadra 02141. Ou seja, aparentemente, pode ter havido alguma incongruência na emissão do documento de informação básica.

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 de algumas quadras, entre elas, a quadra do lote em questão, de APA 05 para

APA 02 (com limite altimétrico de 9 metros). No entanto, o projeto ultrapassa a altimetria admitida, seja considerando-se a cota 1015m, seja considerando-se o limite de 9m.

Deliberação n.º 120/2019

Análise e deliberação sobre solicitação de revisão das diretrizes especiais de projeto para quadras CTM 1202623, 1202608, 1202589, 1202591, 1202610, 1100600, 1210923, 1102012, 1102141, 1104087, bairro Camargos, situadas no perímetro de entorno do tombamento da Serra do Curral.

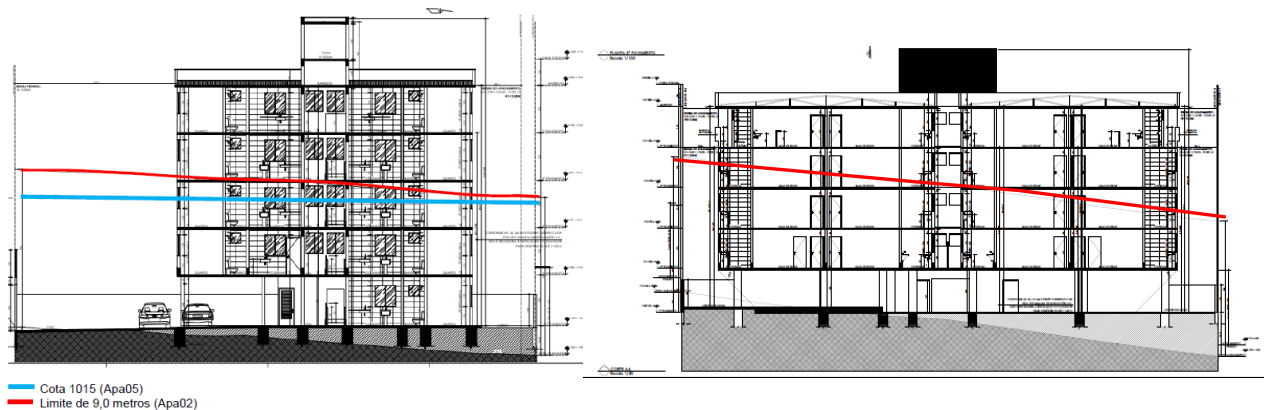
- Deliberou pela revisão das diretrizes especiais de projeto das referidas quadras, tendo em vista serem tocadas pela cota 1015, ou estarem próximas a esta, o que inviabilizaria edificação como Apa 05. Neste sentido, estas quadras passaram a ser classificadas como Apa02, cuja altimetria máxima permitida é restrita a 9,0 metros.

Diante desse histórico, o projeto vem ao CDPCM-BH buscando flexibilização do limite de altimetria.

O PROJETO:

O projeto em análise é uma edificação residencial multifamiliar, de 5 pavimentos, com área construída total de 2.066,87 m² e área líquida de 1.504,06 m². O projeto prevê 31 unidades habitacionais e 36 vagas de garagem.

Conforme análise presente no relatório da DPCA, o projeto atende à todas as diretrizes de proteção do Conjunto Urbano da Serra do Curral, com exceção da altimetria máxima para novas edificações de 9 metros (APA02) ou da cota máxima de 1015m (APA05).



Conforme figuras acima, o limite altimétrico de 9 metros 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.

A laje de piso do 1º pavimento está na cota 1008.128, a laje de piso do 2º pavimento está na cota 1011.028, a laje de piso do 3º pavimento está na cota 1013.728, a laje de piso do 4º pavimento está na cota 1016.428 e a laje de piso do 5º pavimento está na cota 1019.128

CONCLUSÃO E VOTO

O projeto em análise está inserido em um entorno predominantemente residencial unifamiliar, a exceção de alguns conjuntos multifamiliares localizados no entorno da esquina das ruas Alvaro Ferreira Cardoso e Barão do Monte Alto. Trata-se de uma região com belíssima vista da Serra do Curral e, inegavelmente o projeto trás um impacto às visadas da Serra.



Conforme aponta o relatório da DCPA, mesmo que a edificação atendesse aos limites altimétricos do Conjunto Urbano, numa perspectiva local já seria perceptível alguma interferência nas visadas da Serra do Curral. Já, em uma perspectiva regional, o impacto da edificação tal como proposta é mais expressivo.

No entanto, este caso vem para a análise do CDPCM-BH acompanhado de um histórico complexo, pois foi desenvolvido 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.

Diante desse histórico delicado, proponho ao Conselho a possibilidade de estudar alguma flexibilização de altimetria para este projeto. Nesse sentido, acompanho o entendimento do relatório técnico da DPCA, segundo o qual:

“Assim, nos atendo a um ponto de vista técnico da preservação patrimonial, entendemos que uma redução da altura final do imóvel amenizaria consideravelmente seus impactos na visibilidade da Serra (Foto-inserção 4). Dessa forma, a DPCA considera ser necessária uma reformulação da proposta arquitetônica, reduzindo a altimetria final da edificação, ainda que não atenda ao limite estabelecido pelo Conselho, de forma a minimizar seus impactos sobre a Serra do Curral numa perspectiva mais afastada e regional.”

Nessa perspectiva, analisando os cortes apresentados e adotando uma postura conciliadora, proponho ao Conselho, a discussão inicial de uma flexibilização altimétrica 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). Destaca-se que, nessa proposta, o projeto estaria obrigado a continuar cumprindo os demais parâmetros do Conjunto Urbano da Serra do Curral.

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

Belo Horizonte, 28 de setembro de 2020.

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