

## **PARECER**

**Empreendimento:** Nova edificação de uso misto.

**Localização:** Avenida Francisco Deslandes, esquina com Rua Odilon Braga e Rua Rio Verde, lotes 001 a 006 do quarteirão 018, bairro Anchieta

**Parâmetro de proteção:** Lotes pertencentes ao perímetro de entorno da Serra do Curral, APA11, ADE Serra do Curral.

### **Trata-se de projeto de nova edificação, uso misto, em processo de aprovação junto a PBH.**

#### **1. Sinopse**

Uma nova edificação de uso misto com dois subsolos e 20 pavimentos proposta no bairro Anchieta em área parcelada onde os aspectos da paisagem e o cenário urbano hoje já estão consolidados.

Nesta área, completamente antropizada, para viabilizar o novo empreendimento as edificações atualmente existentes nos lotes objetos da implantação serão demolidas.

Nos parâmetros da Lei 11.181/19, os lotes encontram-se no zoneamento OM-3, Centralidade Local, Conexão Verde e ADE Serra do Curral.

O projeto foi encaminhado pela DPCAP ao Conselho por não atender a duas diretrizes determinadas para APA11, sendo elas: \_ limite altimétrico de 27 metros e altura máxima de 3 (três) metros para taludes de corte e aterro.

Conforme informado no Relatório Técnico emitido pela DPCAP e demonstrado pelo RT nos cortes AA e 02, o limite altimétrico é ultrapassado no ponto mais crítico em cerca de 28,80 metros e no que tange à altura de taludes de corte e aterro a extrapolação chega a 1,5 metro.

Importante ressaltar que os demais parâmetros para APA 11 descritos nas Deliberações 147/2003; 26/2021 e 27/04/2021 estão atendidos no projeto.

#### **2. Considerações**

O fator determinante para esta análise foi baseado na Deliberação 147/2003 - Diretriz 13, onde a condição e justificativa para o estabelecimento da altimetria máxima tem o objetivo consolidar um cenário onde novas edificações não venham a constituir novos impedimentos a visibilidade do bem tombado.

As foto inserções anexadas ao processo demonstram que a predominância de edificações verticais existentes no entorno já constituem, do ponto de vista do pedestre, barreira visual intransponível para a visibilidade da Serra.

Inclusive o próprio Relatório da DPCAP reforça que a altimetria ultrapassada não afeta a visibilidade do bem tombado atendendo ao Art 17 da Lei nº 3802/84 e que, o projeto agrega e qualifica muito a ambiência da região de entorno. Na questão do limite de corte e aterro declara que: "Tampouco a extrapolação da altura de taludes de corte e aterro impacta na ambiência do local. A diretriz de três metros de altura para taludes de cortes e aterro foi pensada para proteger o desenho do alinhamento montanhoso da área de entorno da Serra do Curral e como trata-se de local antropizado, em terreno que já abriga edificações, a aplicação da diretriz não faz sentido."

#### **3. Voto**

Entendendo que a futura edificação não trará novo impacto a condição existente no local, acompanhamos o relatório técnico da DPCAP e somos favoráveis a flexibilização no limite altimétrico e altura máxima para taludes de corte e aterro, sem a necessidade de aplicação de medida compensatória.