

PARECER – ANÁLISE DE LEVANTAMENTO TOTAL DE EDIFICAÇÃO

1. Objeto:

O presente parecer é referente à análise do levantamento total de edificação em terreno situado na Rua João Camilo de Oliveira Torres, 501 (Zona Fiscal 109, quarteirão 011, lote 009); Bairro das Mangabeiras, pertencente ao Conjunto Paisagístico da Serra Do Curral APA 01 e ADE Serra do Curral.

2. Considerações Iniciais:

A análise do levantamento total da edificação em pauta foi realizada a partir do encaminhamento à DPCA, via procedimento de interface-SUREG, em 09/02/2021, a partir da convocação 031/2021, relativa a levantamento total de edificação existente na Rua João Camilo de Oliveira Torres, 501, Bairro das Mangabeiras (processo nº01-063403-20-86), em terreno inserido no perímetro de entorno do tombamento da Serra do Curral - em área classificada como APA 01, além da ADE Serra do Curral, que em resposta informou que a edificação em questão não atendia a determinados parâmetros do CDPCM-BH para o local e então solicitou a complementação de algumas informações, tais como cotas e detalhamentos, para realizar a devida análise.

Em 22/03/2021 as informações técnicas solicitadas pelo DPCA foram então encaminhadas e chegou-se à conclusão de que algumas das diretrizes previstas para o local não eram passíveis de flexibilização pela equipe técnica da DPCA, gerando, portanto, a necessidade de análise pelo CDPCM-BH”, conforme consta no relatório técnico.

3. Parecer:

O relatório técnico discorre sobre as características da edificação e do projeto arquitetônico, levando-se em conta a área no qual ele está situado, a saber, o Perímetro de Entorno do tombamento da Serra do Curral, em área classificada como APA 01, devendo, portanto, atender às diretrizes especiais definidas pelo CDPCM-BH.

Na análise apresentada no relatório técnico, as diretrizes especiais para a área foram separadas em dois grupos: o primeiro apresenta as diretrizes que não foram cumpridas e o segundo relaciona as diretrizes cumpridas. Reproduzo abaixo apenas o trecho que se refere às diretrizes não atendidas:

O projeto arquitetônico **não atende** aos seguintes parâmetros definidos pelo CDPCM-BH para o local:

1. **Limite altimétrico:** A edificação ultrapassa os 7,5m de limite altimetria previsto pelo CDPCM em 1,45m no ponto mais crítico, 1,06m e 0,86m em outros pontos.

2. **Permeabilidade visual de gradil:** o fechamento existente garante permeabilidade de 26.49m², equivalente a 44,16% da área total, abaixo do mínimo exigido para a região, de 70% de permeabilidade visual.

Pelo exposto em relação às diretrizes não atendidas, sou favorável à flexibilização da diretriz “**limite de altimetria**”, uma vez que, mesmo ultrapassando nos pontos mais críticos em 1,45m e 1,06m e 0,86m em outros pontos, o limite previsto de 7,5m para a área, causa impacto visual mínimo, não comprometendo a visibilidade da Serra do Curral, que fundamenta tal diretriz.

Em relação à outra diretriz não atendida, “**Permeabilidade visual de gradil**”, que corresponde à 44,16% da área total, frente aos 70% exigidos para a região, não sou favorável à sua flexibilização por entender que há a possibilidade de se estender o gradil até o limite do muro do lado esquerdo, ampliando-se assim o percentual de permeabilidade visual do gradil para atendimento da diretriz.

Este é meu parecer, que submeto ao Conselho.

Belo Horizonte, 20 de abril de 2020.

Conselheira Karla Bilharinho Guerra