



Parecer Técnico

Assunto: Projeto de nova edificação na Rua Padre Marinho, 50, Bairro Santa Efigênia (13ª. seção urbana; quarteirão 015; lotes 003A e 004A), inserido no Conjunto Urbano Praça Floriano Peixoto.

Belo Horizonte, 17 de janeiro de 2022.

Trata-se de projeto de nova edificação proposto na Rua Padre Marinho, nº 50, Bairro Santa Efigênia, inserido no Conjunto Praça Floriano Peixoto. A solicitação de análise foi mediante protocolo online junto a DPCA em agosto de 2021, com complementações em setembro e outubro.

A proposta apresentada não atende duas diretrizes estabelecidas para a área pelo Conselho, a saber:

- Diretriz altimétrica (o estabelecido é 14 metros),
- Afastamento frontal ajardinado (o estabelecido é 5 metros).

Desta forma, faz-se necessária a análise e deliberação do CDPCM-BH

Em relação a altimetria, a edificação possui 13 níveis, mais a caixa d'água, e conforme pode-se observar nos cortes apresentados no material fornecido pelo requerente, a edificação proposta ultrapassa cerca de 21,00 metros a altimetria estabelecida pelo Conselho para os lotes que é de 14 metros.

Já em relação ao afastamento frontal, no memorial descritivo consta que a edificação terá 10,07 metros de afastamento ajardinado com tratamento paisagístico (nível térreo e pilotis). No restante dos níveis superiores, a edificação avança sobre o afastamento, preservando apenas 4,00 metros de afastamento inteiramente livre.

A DPCA entende que o atendimento ao afastamento frontal é passível de flexibilização uma vez que a área livre juntamente com a calçada forma um grande largo, além de não haver previsão de fechamento/ implantação de gradil neste amplo afastamento frontal.

A DPCA informou também em seu relatório, que realizou alguns atendimentos com o RT do projeto e que foram solicitadas várias foto-inserções da edificação em relação ao entorno, para avaliar um possível impacto da edificação na paisagem. O limite da altimetria da quadra tem como objetivo preservar a visada da Praça Floriano Peixoto, evitando-se que as edificações a serem instaladas nesta quadra se destaquem como um elemento vertical no pano de fundo da Praça e do Batalhão.



É possível observar no projeto e nas foto-inserções apresentadas pelo requerente, que a edificação se mistura a paisagem quando observada a partir dos bens protegidos do entorno, tendo em vista que nas proximidades há edificações com altimetria similar à edificação proposta e até mesmo mais altas, como na quadra imediatamente em frente (Av. do Contorno, Rua Padre Marinho, Rua dos Otoni e Rua Manaus). Na mesma quadra da edificação proposta, ainda há a edificação do Sesiminas, que aparentemente, possui altimetria similar. Considerando as imagens fornecidas pelo requerente, podemos observar que em relação à Praça Floriano Peixoto, elemento polarizador deste Conjunto, a edificação proposta quase não é visível, e por isso, não agride a paisagem ou as visadas principais.

Apesar de ser um novo elemento vertical na quadra, a edificação proposta não causa grandes impactos visuais na paisagem, considerando a composição da vizinhança que possui outras edificações com altimetria similar. Além disso, na relação do imóvel com a ambiência local, nos afastamentos frontais, observa-se uma mudança positiva se comparada à implantação que hoje existe no local, com a ampliação da área permeável e tratamento paisagístico com permeabilidade visual em todo afastamento frontal, sem fechamento por gradil como ocorre atualmente.

Considerando o exposto, acompanho o parecer da DPCA e entendo que a proposta apresentada é passível de aprovação sem a necessidade de cobrança de medida compensatória.

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

Atenciosamente,

Raquel Andrade Ducha
Arquiteta e Urbanista / SMPU
Conselheira Suplente do CDPCM-BH