



PARECER TÉCNICO

ASSUNTO: Análise de solicitação de regularização com acréscimo para imóvel situado na Avenida do Contorno, 7851 (zona fiscal 125, quarteirão 004, lote 010), bairro Cidade Jardim, pertencente ao Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente parecer analisa o pedido de regularização com acréscimo para imóvel situado na Avenida do Contorno, 7851 (zona fiscal 125, quarteirão 004, lote 010). Tal imóvel não apresenta interesse de proteção específico, sendo lindeiro a bens protegidos e inserido no Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim, bem como na ADE Cidade Jardim.

O referido imóvel passou por duas aprovações de projeto na Prefeitura, ambas anteriores a existência de proteção municipal do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim, bem como da ADE Cidade Jardim. Em 1963, houve aprovação inicial com 646m² para qual foi concedida baixa e em 1995, pedido de acréscimo de 397,75m² aprovado, o qual não apresenta baixa ou habite-se. Atualmente, encontra-se no local uma volumetria similar àquela aprovada em 1995, com dois pavimentos além do subsolo, onde funciona atividade hospitalar.

Assim sendo, tem-se que o objeto desta análise trata-se de regularização de edificação existente com dois pavimentos, além do projeto de acréscimo de oito pavimentos, totalizando uma edificação de 10 pavimentos.

ANALISE

Este parecer técnico tem como objetivo embasar a decisão do CDPCM-BH quanto à aprovação de projeto de regularização e acréscimo de edificação em conjunto protegido, tendo em vista que a proposta não atende diretriz de proteção estabelecida pelo CDPCM-BH para o Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim.

Para subsidiar a análise, é preciso, inicialmente, localizar e contextualizar o objeto no Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim e em relação à cidade de Belo Horizonte.

O referido imóvel localiza-se na convergência da Rua Conde de Linhares com a Avenida do Contorno, no limite norte tanto do conjunto urbano protegido quanto da ADE Cidade Jardim. No contexto da cidade, tal avenida é reconhecida como uma importante centralidade e polaridade municipal, tendo sido como tal incorporada ao Plano Diretor revisto em 2019, através do estabelecimento de parâmetros que permitem e estimulam o adensamento e diversificação de usos.

Da mesma forma, a legislação urbanística revista com ampla participação dos diversos setores da sociedade civil reconheceu a importância da ADE Cidade Jardim, ensejando a valorização do patrimônio cultural, arquitetônico e paisagístico local predominantemente modernista. Tal ADE fortalece o instrumento de proteção de conjunto ao reafirmar as diretrizes do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim em forma de parâmetros urbanísticos.

É preciso lembrar que este mesmo fórum participativo de revisão do Plano Diretor, na IV Conferência Municipal de Política Urbana, deliberou que os parâmetros de ocupação e uso do solo previstos na ADE Cidade Jardim não se aplicariam “aos lotes lindeiros às vias classificadas como PECJ-III e que abriguem, na data da entrada em vigor desta lei, a atividade hospitalar”, sendo este o caso específico do objeto da presente análise. Deve-se observar, portanto, a existência de



uma demanda da sociedade pela ampliação da disponibilidade de serviços hospitalares na cidade, mesmo em contexto em que se compreende a existência e relevância de conjunto protegido.

Apresentado o devido contexto, passa-se ao que diz respeito à inserção do projeto no Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim. Como já indicado, o imóvel objeto desta análise encontra-se na borda do conjunto, com frente para a Avenida do Contorno. Deve-se dizer que, apesar de haverem imóveis em processo de tombamento na via na quadra em questão, a ambiência na avenida do Contorno transparece feições de uma centralidade regional, constituindo paisagem distinta daquela encontrada no miolo do bairro da Cidade Jardim, onde seria inadmissível a verticalização aqui proposta. Em relação às edificações vizinhas, é preciso observar que o imóvel se localiza na esquina sendo lindeiro a dois imóveis em processo de tombamento aberto, e certamente o não atendimento aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo conjunto e pela ADE, acarreta em algum grau de interferência neste contexto local. Isso posto, parte-se para a análise da proposta do projeto propriamente, em atenção às diretrizes do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim.

Em relação aos afastamentos frontais, observa-se uma mudança de impacto positivo em relação à implantação que hoje existe no local, com a supressão das vagas de estacionamento e ampliação da área permeável e tratamento paisagístico com permeabilidade visual em todo fechamento frontal. A largura mínima de 5m é atendida na face para a avenida do Contorno e na frente para a Rua Conde de Linhares apresenta, 4,95m, não acarretando em comprometimento do desenho urbanístico desejável. Foi ainda desenvolvido projeto de tratamento de calçadas, atendendo a padronização prevista para a Avenida do Contorno.

Quanto aos afastamentos laterais, a diretriz de proteção de 3m é atendida em relação ao imóvel da Avenida do Contorno, mas não em relação à Rua Conde de Linhares, afastando-se somente 1,85m do limite do lote. Todavia, deve-se dizer que, apesar da informação não estar apresentada no relatório da DPCA, pela análise feita a partir do BHmap, o projeto apresentado parece adotar o afastamento mínimo de 5m em relação ao bem protegido localizado no lote adjacente. Deve-se ressaltar ainda que os novos pavimentos foram projetados com recuo de cerca de 5m em relação ao limite do lote e, portanto, somente os dois níveis da edificação em que se propõe regularização não atendem ao afastamento lateral. Recomenda-se, todavia, que seja verificada a possibilidade de atendimento do afastamento lateral mínimo em todos os pavimentos, uma vez que tal alteração qualifica o projeto e aparenta não inviabilizar o empreendimento proposto, demandando adaptações pontuais nos pavimentos já hoje existentes. Sugere-se ainda que no local da demolição sejam inseridos elementos de paisagismo que possam contribuir na relação com o imóvel adjacente à rua Conde de Linhares.

Quanto aos materiais de composição de fachada, a proposta atende à proibição de utilização de vidros reflexivos com índice de reflexibilidade superior a 14% e/ou com cores impactantes, como indicado no material enviado pela responsável técnica. Ressalto que a solução adotada em projeto que apresenta o acréscimo vertical como um volume "solto" da edificação a ser regularizada (esta acompanhando a altimetria máxima de 9m do conjunto), reforçado com o contraste entre cores e materiais, me parece uma boa solução para lidar com a ruptura da altimetria do conjunto. Observa-se, porém, a partir de foto inserções apresentadas que a fachada oeste, voltada para dentro do bairro, é a que tem maior impacto visual a partir do conjunto urbano e, desta forma, entende-se que o tratamento estético merece mais cuidado. Sugere-se que seja melhor explorado o uso de jardineiras ou recursos análogos que minimizem o impacto visual.

Por fim, o último ponto a ser analisado se refere à volumetria e altimetria do projeto de regularização e acréscimo apresentado. De acordo com a diretriz de proteção a altimetria máxima para novas edificações no local é de 9 metros, e, portanto, a proposta encaminhada ultrapassa esse limite ao indicar altura final de 31,5 metros considerando do nível de projeção do terreno natural até o topo da caixa d'água. Cabe aqui apontar que a volumetria proposta no projeto já



explora ao máximo a taxa de ocupação do lote no limite nos pavimentos inferiores, e que, portanto, a viabilidade de ampliação da área do imóvel para o exercício de atividade hospitalar no local, demanda necessariamente a verticalização da edificação e, contanto, a extrapolação da altura recomendada pela diretriz de proteção.

Isto posto, partindo-se da premissa de que há uma pactuação prévia no contexto da IV Conferência de Política Urbana para que o lote em análise abrigue a atividade de hospital com possibilidade de ampliação da edificação, somando-se ao fato da edificação estar localizada na borda do conjunto na centralidade da Avenida do Contorno, e considerado o atendimento das demais diretrizes de proteção pelo projeto, considera-se o projeto passível de aprovação, desde que atendidas as recomendações aqui apresentadas.

CONCLUSÃO E VOTO

Sabemos que a cidade é complexa e que o equilíbrio de todas as suas funções, de forma a garantir a diversidade do território de modo harmônico e eficiente é um grande desafio. Movido pelo princípio da gestão democrática da cidade, o Plano Diretor busca reconhecer, compatibilizar e incorporar as diversas demandas da cidade, referendando uma pactuação dos desejos e interesses apresentados pela sociedade civil ao longo de processo participativo.

Assim sendo, entendendo que o interesse da proteção do patrimônio cultural pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte deve ser tratado em conciliação com a complexidade da cidade e reconhecimento os diversos interesses da coletividade, esta conselheira está de acordo com o entendimento da DPCA de que, embora a edificação proposta “possa ser vista de alguns pontos do Conjunto Urbano e de seu entorno imediato”, considera-se, devido à localização do imóvel junto à Avenida do Contorno e a sua destinação como hospital, que o impacto é aceitável e o projeto passível de aprovação, condicionado à incorporação das recomendações supra apresentadas, sendo: ajuste no tratamento da fachada oeste, verificação da viabilidade de atendimento dos afastamentos laterais indicados pelas diretrizes de proteção do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim.

Adicionalmente, considerando o impacto causado pela superação da altimetria do conjunto urbano, recomendo que seja feita pelo CDPCM-BH a avaliação sobre a cobrança de contrapartida, de acordo com relatório da DPCA orçada em R\$ 658.665,00 (seiscentos e cinquenta e oito mil seiscentos e sessenta e cinco reais).

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

Belo Horizonte, 18 de outubro de 2021.

Laura Rennó Tenenwurcel
Arquiteta e Urbanista / SMPU
Conselheira Suplente do CDPCM-BH