



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 à 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.

O objeto desta análise trata da regularização de edificação existente com dois pavimentos, além do projeto de acréscimo de sete pavimentos, totalizando uma edificação de 10 pavimentos.

ANÁLISE

Este parecer técnico tem como objetivo embasar a decisão do CDPCM-BH quanto à aprovação de projeto de regularização e acréscimo de edificação para abrigar atividade hospitalar em conjunto protegido, tendo em vista que a proposta não atende a todas as diretrizes de proteção estabelecidas 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.

De acordo com o Dossiê de Tombamento do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim, o conjunto deve ser protegido visando a manutenção de sua condição polarizadora dentro da cidade, seu conjunto edilício representativo e sua ambiência privilegiada no contexto urbano e ambiental da cidade.

A importância do conjunto também é reconhecida pela legislação urbanística através da ADE Cidade Jardim, ensejando a valorização do patrimônio cultural, arquitetônico e paisagístico local predominantemente modernista. Tal ADE fortalece o instrumento de proteção ao reafirmar as diretrizes do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim estabelecendo parâmetros urbanísticos compatíveis.

Destaca-se que o referido imóvel se localiza na borda do conjunto do bairro Cidade Jardim, na convergência da Rua Conde de Linhares com a Avenida do Contorno, limite norte tanto do conjunto



SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

urbano protegido quanto da ADE Cidade Jardim. No contexto da cidade, tal avenida é reconhecida como uma importante centralidade e polaridade municipal, tendo sido incorporada como tal ao Plano Diretor revisto em 2019, através do estabelecimento de parâmetros que permitem e estimulam o adensamento e diversificação de usos. Deve-se dizer que a ambiência na Avenida do Contorno transparece feições de uma centralidade regional, constituindo paisagem distinta daquela encontrada no miolo do bairro da Cidade Jardim, este predominantemente horizontal e residencial.

Deve-se ressaltar ainda que, como aponta o relatório da DPCA, a IV Conferência Municipal de Política Urbana, que deu origem ao novo Plano Diretor, deliberou após longo debate público que os parâmetros de ocupação e uso do solo previstos na ADE Cidade Jardim, entre eles a restrição altimétrica e de coeficiente de aproveitamento, 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 hospital” (Anexo XII do Plano Diretor – Lei nº 11.181/2019), como é o caso específico do objeto em análise. Portanto, é importante que a análise deste projeto considere a existência de uma demanda explicitada pela sociedade civil no Plano Diretor aprovado, pela ampliação da disponibilidade de serviços hospitalares na cidade e no local.

Apresentado o devido contexto, parte-se para a análise da proposta do projeto propriamente, em atenção às diretrizes do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim.

O primeiro aspecto a ser analisado se refere à extrapolação da altimetria do projeto apresentado. De acordo com a diretriz de proteção do conjunto, a altimetria máxima para novas edificações é de 9 metros, visando a manutenção da horizontalidade característica da conformação do conjunto. A proposta apresentada indica altura final de 31,5 metros do nível de projeção do terreno natural até o topo da caixa d'água, excedendo, portanto, a diretriz do conjunto urbano.

Todavia, como informado pelo relatório da DPCA acompanhado da apresentação de foto inserções, “observa-se que o impacto se dá mais diretamente em relação ao imóvel lindeiro da Rua Conde Linhares, sendo menos significativo no contexto geral do Conjunto Urbano, uma vez que a edificação proposta encontra-se próxima a outras edificações verticais, além de estar localizado no limite do Conjunto protegido”.

A partir da constatação da sobreposição de fatores mencionados: i) a demanda de ampliação do hospital apresentada pela sociedade e incorporada ao Plano Diretor; ii) a ambiência verticalizada e a vocação da localização em que se insere o projeto, na borda do conjunto, com frente para a avenida do Contorno, centralidade regional, entende-se que a verticalização proposta seria passível de aprovação, diante da apresentação de um projeto sensível ao contexto de conjunto em que se insere.

Cabe aqui apontar que na proposta apresentada, a volumetria do projeto explora ao máximo a taxa de ocupação do lote no limite nos pavimentos inferiores (objeto de regularização), e que, portanto, a viabilidade de ampliação da área útil do imóvel para o exercício de atividade hospitalar no local, demanda necessariamente a verticalização da edificação e, contanto, a superação da altura recomendada pela diretriz de proteção.

Ademais, tendo em vista a localização em conjunto protegido e a proximidade com imóveis de interesse cultural, verifica-se que o projeto buscou agregar elementos que melhoram a relação do imóvel com a paisagem, quando comparado ao edifício hoje existente, apresentados a seguir. Além disso, a partir das orientações e trocas técnicas com a equipe da DPCA, como informado no



SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

relatório, o resultado ora apresentado pela responsável técnica mostra uma evolução na materialidade do projeto e diálogo entre a proposta e o entorno, quando comparado a versões anteriores.

Com 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. Com tais mudanças, a proposta apresenta 27,35% de área permeável, aproximando-se dos 30% mínimo da diretriz do conjunto urbano, ainda que se trate de projeto de regularização.

O afastamento mínimo de 5m é atendido na face para a avenida do Contorno e na frente para a Rua Conde de Linhares apresenta, 4,95m, que apesar de inferior ao mínimo estabelecido (5m), não acarreta 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, ou seja, em relação a lotes adjacentes, 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 nos andares inferiores, aqueles já existentes e objeto de regularização (e não de acréscimo). De toda forma, de acordo com o material enviado pelo requerente, apesar do não atendimento do afastamento lateral, o afastamento mínimo de 5m em relação ao bem protegido adjacente é plenamente atendido, considerando-se, portanto, que o projeto apresenta uma distância admissível dos bens vizinhos. Deve-se ressaltar ainda que os novos pavimentos (acrécimo) foram projetados com recuo de cerca de 5m em relação ao limite do lote, atendendo às diretrizes de proteção do conjunto Cidade Jardim.

Quanto aos materiais de composição de fachada, a proposta também se adaptou às diretrizes de proteção quanto à não utilização de vidros reflexivos com índice de reflexibilidade superior a 14% e/ou com cores impactantes, como indicado no material enviado pela responsável técnica. O tratamento estético dado à edificação com linhas horizontais e jardineiras nas fachadas, incorporados na última versão do projeto, garante a melhoria da inserção da edificação na paisagem e também contribui para minimizar o impacto visual do acréscimo edifício.

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.

Nesta perspectiva, entende-se que, o projeto apresentado lida bem com este equilíbrio, quando considerada a localização na borda do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim, somada às melhorias de inserção urbana apresentadas, seja na relação com o espaço público por meio do tratamento de fachadas e qualificação dos afastamentos e passeios, seja no tratamento estético das fachadas da edificação em relação àquela ora existente, além do atendimento à demanda de ampliação da atividade hospitalar em Belo Horizonte.

Assim sendo, compreendendo 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 acompanha o entendimento da DPCA de que o projeto passível de aprovação.



SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Adicionalmente, considerando o resultado final da proposta apresentada, que não compromete à manutenção das características que atribuem ao bairro qualidade paisagística, relevância cultural, urbana e histórica, acompanho a posição da DPCA de não ser pertinente a cobrança de medida compensatória.

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

Belo Horizonte, 13 de dezembro de 2021.

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