



CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

PARECER TÉCNICO

Ref.: Análise de novo projeto de edificação residencial para imóvel situado na Rua Professor Otto Cirne, nº 142, Bairro Vila Paris, pertencente ao perímetro de entorno do conjunto arquitetônico e paisagístico do Mosteiro Nossa Senhora da Graça

HISTÓRICO

Este parecer refere-se à solicitação de proposta de nova edificação em lote pertencente ao perímetro do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Mosteiro Nossa Senhora da Graça. Este Conjunto está enquadrado na Lei de Tombamento Municipal, sendo seu tombamento aprovado em 18 de junho de 1990, com definição de seu perímetro e diretrizes de referência para o entorno através de deliberação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte, em 2004 (CDPCM-BH N° 061/2004).

A edificação está projetada em terreno de 2.571,93 m² com 58 unidades de 2 e 3 quartos, com 91 vagas para veículos leves. Também foram adotados no projeto medidas de resiliência e sustentabilidade, possuindo área verde, permeável em terreno natural de cerca de 865 m², 68% superior à mínima exigida.

Como o projeto da edificação inicialmente apresentado ultrapassou a cota do limite altimétrico estabelecido para o perímetro do Conjunto (955 metros), foi direcionado para análise e deliberação junto ao CDPCM-BH. Após análise da Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público/DPCA e submissão de relatório ao CDPCM-BH, houve deliberação (Deliberação nº084/2021) com indicativo para elaboração de novo projeto seguindo as seguintes diretrizes:

- Elaboração de projeto paisagístico específico, tendo em vista as características que embasam a proteção do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Mosteiro Nossa Senhora da Graça e sua proximidade com as áreas verdes da Região;
- que o projeto apresentasse permeabilidade visual do gradil de 70% definidos pelo CDPCM/BH;
- que o novo projeto apresentasse escalonamento na altimetria, de forma que a verticalização esteja concentrada na parte mais baixa do terreno e que na porção mais próxima da mata esteja para volume com menor altimetria;
- que o projeto contemplasse a implementação de “área de fruição pública” (prevista no Plano Diretor do Município, Lei 11.181/2019) no ponto alto da Rua Professor Otto Cirne, em substituição a cobrança de medida compensatória, favorecendo a visualização pública do bem tombado.

ANÁLISE

Conforme demonstrado no relatório técnico, o solicitante acatou a maioria das diretrizes estabelecidas como condicionantes para aprovação do empreendimento, incluindo ajustes no novo



projeto após avaliação e orientação da equipe da Diretoria de Patrimônio e Arquivo Público. Os principais pontos destacados, favoráveis à aprovação:

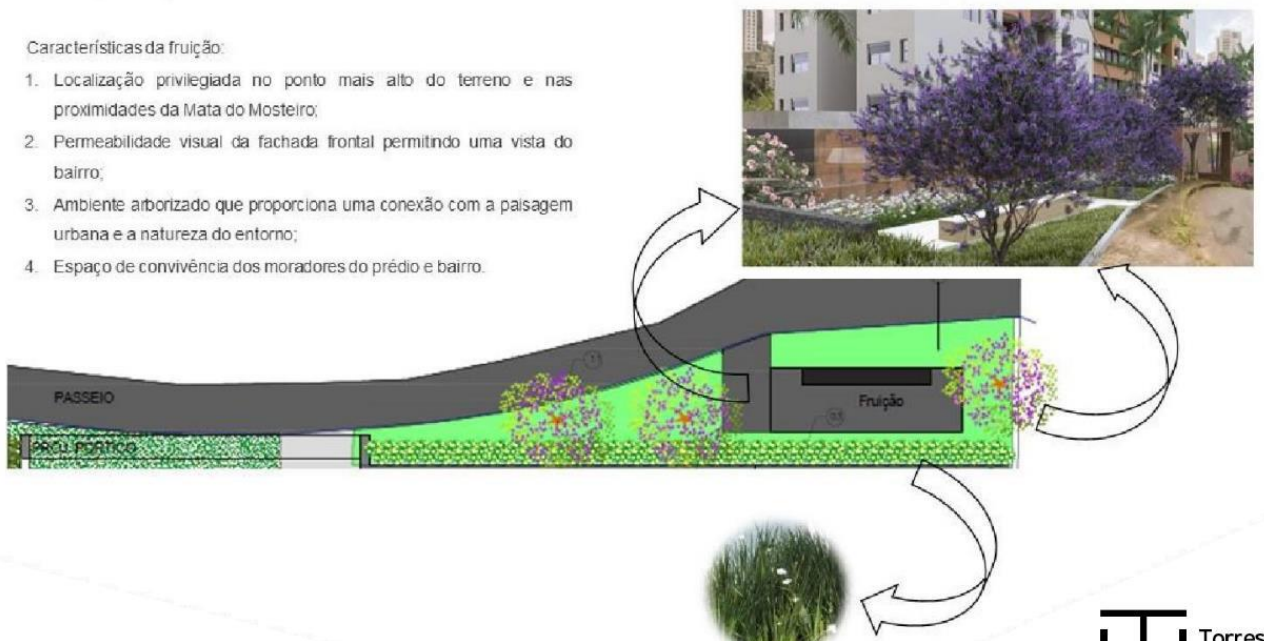
- o empreendimento não impede a visibilidade do bem tombado;
- O projeto teve melhorias em relação às versões anteriormente apresentadas, com destaque para o projeto paisagístico (com plantio de espécies existentes na mata do Mosteiro), área de fruição (conforme ilustração abaixo) e escalonamento altimétrico da edificação.

FRUIÇÃO PÚBLICA

Idealizada no ponto mais alto do lote, a fruição pública proposta, permite que usuários a se desfrutem de um ambiente arborizado e acolhedor em pleno centro urbano.

Características da fruição:

1. Localização privilegiada no ponto mais alto do terreno e nas proximidades da Mata do Mosteiro;
2. Permeabilidade visual da fachada frontal permitindo uma vista do bairro;
3. Ambiente arborizado que proporciona uma conexão com a paisagem urbana e a natureza do entorno;
4. Espaço de convivência dos moradores do prédio e bairro.



Uma das diretrizes não contempladas nesta nova proposta apresentada foi a inserção do gradil no lugar do vidro cumprindo a cota de permeabilidade visual de 70%.

*“Assim, embora a edificação proposta possa ser vista de alguns pontos do Entorno do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Mosteiro Nossa Senhora da Graças e de seu entorno imediato, além de não ter sido inserido a substituição do gradil no lugar do vidro, consideramos que o impacto é aceitável e o **projeto passível de aprovação** (...)”* Relatório Técnico

CONSIDERAÇÕES FINAIS E VOTO

Na conclusão do Relatório Técnico fica evidenciado o atendimento às diretrizes estabelecidas para adequação do projeto inicialmente apresentado, incluindo a implementação de área de fruição pública em substituição à cobrança de medida compensatória. Porém, a diretriz de inserção do gradil não foi atendida.

Diante do exposto no Relatório Técnico sou favorável à aprovação do projeto, retirando a aplicação de medida compensatória, mas com a ressalva de atender a diretriz de permeabilidade visual com a inserção do gradil em lugar do vidro projetado. Caso esta adaptação seja feita não há



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

necessidade do projeto retornar a este Conselho, sendo analisado e aprovado diretamente pela Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público.

Este é o meu parecer, salvo melhor juízo deste Conselho.

Belo Horizonte, 17 de janeiro de 2022.

Marcelo Alves Mourão
Conselheiro Suplente
Representante da Superintendência de Limpeza Urbana – SLU/PBH