



PARECER TÉCNICO

ASSUNTO: Relatório sobre alteração de grau de proteção e demolição das edificações situadas nos lotes 008Y (Rua Anhanguera, 246 e 250 e Rua Pouso Alegre, 2000) e 009Y (Rua Pouso Alegre, 2014) e construção do Centro de Saúde Horto nos lotes 007Y, 009Y, 010Y e 011Y pertencentes ao Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente parecer analisa o pedido da SMSA apresentada ao CDPCM/BH que prevê três solicitações:

1. Aprovação da construção do projeto padrão do Centro de Saúde Horto, incluindo a realização do projeto paisagístico completo de praça adjacente localizado no Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza;
2. Cancelamento dos processos de tombamento de imóvel situado nos lotes 008Y e 009Y, esquina de Rua Anhanguera e Pouso Alegre, autorizando a demolição da casa (processos de tombamento nº 01.033077.15.98 e nº 01.037676.15.44);
3. A demolição da parte de fundos das casas da Rua Anhanguera, 224 e Rua Anhanguera, 234 inventariadas e com processo de tombamento aberto pelo CDPCM/BH no âmbito da proteção do Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza.

ANÁLISE

Este parecer técnico tem como objetivo embasar a decisão do CDPCM-BH quanto à aprovação das três solicitações supramencionadas, tendo em vista a solicitação para nova construção de equipamento público de saúde nos lotes 007Y, 009Y, 010Y e 011Y, que abrigam três edificações inventariadas e com processo de tombamento aberto pelo CDPCM/BH no âmbito da proteção do Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza.

Quanto ao primeiro ponto, referente à aprovação da construção do projeto padrão do Centro de Saúde Horto, deve-se esclarecer que a implantação de equipamento nesta oportunidade está atrelada à adoção de um projeto padronizado, desenvolvido pelo Governo Federal cuja volumetria é pré-definida e sem possibilidades de adaptação ao contexto local. Portanto, ainda que reconheça-se que esta não é a melhor solução arquitetônica tendo em vista a localização do equipamento em conjunto urbano protegido, também entende-se que a proposta tem por objetivo atender às demandas funcionais apresentadas pelo município de Belo Horizonte para prestação qualificada de serviços de saúde, uma vez que hoje, o centro de saúde funciona nas casas da Rua Anhanguera números 224 e 234 de forma precária. Soma-se ainda a justificativa da SMSA de que a escolha do terreno ocorreu em decorrência da indisponibilidade de outro terreno com as



SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

dimensões necessárias no local, considerada a manutenção da proximidade ao local que hoje abriga o atual Centro de Saúde Horto.

Isso posto, de acordo com relatório apresentado pela DPCA, foi feito um esforço de se encontrar uma implantação que conciliasse as necessidades de implantação do Centro de Saúde e de preservação da paisagem e da ambiência do “Pedaço Pouso Alegre”, minimizando os impactos negativos no conjunto urbano e a necessidade de demolições. A implantação considerou ainda a necessidade do acesso ao Centro de Saúde se dar pela Rua Pouso Alegre tendo em vista as restrições de usos de acordo com a legislação urbanística municipal, bem como a facilitação do acesso dos usuários tendo em vista a melhor declividade desta via.

Ressalta-se que os terrenos em análise possuem declives significativos, razão pela qual a implantação da nova edificação implica em desaterro significativo para nivelamento do terreno, criando-se muro de contenção com altura de até 4,35 metros, para a face onde encontram-se os bens com processo de tombamento, solução que minimiza o impacto do novo volume edificado em relação aos imóveis vizinhos. Todavia, sugere-se que seja incorporado ao projeto das edificações a serem mantidas tratamento paisagístico desses muros de contenção, de forma a garantir melhoria da relação entre as edificações novas e aquelas a serem mantidas. Também indica-se a possibilidade de tratamento para os demais muros de fechamento dos lotes, e verificação da possibilidade de redução das alturas destes muros.

Outro aspecto a ser destacado é que, ainda que a intenção da implantação da nova edificação tenha tido como premissa preservar ao máximo os exemplares arquitetônicos, foi indicado no relatório elaborado pela DPCA, a impossibilidade de manter todas as três edificações em processo de tombamento. Isso posto, passa-se à análise das solicitações 2 e 3 a este conselho.

Deve-se dizer que, no sentido de atender a essa premissa de menor impacto, a implantação proposta priorizou a manutenção dos imóveis que apresentam-se com aspectos construtivos mais conservados, optando-se então pela demolição do imóvel de esquina, que apresenta elementos de descaracterização e cujo projeto arquitetônico não pode ser localizado pela equipe da diretoria de patrimônio, o que inviabilizaria, à princípio, uma recuperação de seus aspectos originais. Ademais, o estado de abandono e deterioração do referido imóvel, implicaria em elevados custos de intervenção, que parecem não se justificar tendo em vista as limitações já apresentadas, o que corrobora pela indicação da DPCA de indicação de sua demolição e cancelamento do processo de tombamento aberto

Todavia, observa-se que a demolição deste imóvel implica em perda da composição de alinhamento das edificações hoje existente nas ruas Anhanguera e Pouso Alegre, característica do conjunto de Santa Tereza, Neste sentido, desconsiderada pela DPCA a hipótese de “preservação de fachada”, entende-se que “a demolição da edificação da esquina e a recomposição da lacuna urbana por meio do fechamento em grade sobre embasamento escalonado em pedra, assim como a arborização do terreno, seriam estratégias aceitáveis para a mitigação do impacto da nova edificação”. Considera-se, portanto, que a solução apresentada é



SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

suficiente do ponto de vista de composição da paisagem, e destaca-se ainda que esta proposta acompanha a implantação de espaço público de fruição na área remanescente, que pode ser visto como um fator positivo da proposta apresentada.

Por fim, entrando no terceiro ponto, o relatório apresentado pela DCPA indica que a implantação de nova edificação ora apresentada implicaria ainda na demolição da parte de fundos das casas da Rua Anhanguera, 224 e Rua Anhanguera, 234 inventariadas e com processo de tombamento aberto pelo CDPCM/BH, uma vez que o projeto requer área um pouco superior à que está disponível na parte de fundo do terreno.

Apesar do material apresentado indicar que “todas as casas sofreram intervenções irregulares que resultaram na criação de cubículos sem ventilação e pés-direitos insuficientes” e que “também apresentam sérios problemas de acessibilidade aos cômodos”, o mesmo relatório ressalta o valor de linguagem arquitetônica destes dois imóveis e indica, portanto, que estes sejam preservados e restaurados “com remoção de acréscimos irregulares e precários existentes nos fundos do lote, além da remoção de parte de suas volumetrias projetadas, correspondentes aos cômodos de fundos”.

A partir da proposta apresentada, a DPCA aponta solução alternativa que revê e reduz a área indicada para demolição pela proposta, de forma a melhor reconhecer a tipologia das edificações existentes. Esta solução é possibilitada a partir de um simples ajuste da posição do abrigo de resíduos sólidos (ARS) e da casa de bombas previstas para serem construídas próximas da fachada de fundos da Casa da Rua Anhanguera, 224. Contudo, sugere-se que, a partir da proposta de novo local de inserção destes elementos construtivos, possa ser avaliada a possibilidade de solução que permita a manutenção de todo o volume das duas casas em questão, ou seja, a não demolição de parte deste imóveis neste primeiro momento, uma vez que mostra-se mais pertinente a confirmação dos elementos a serem mantidos/ demolidos no escopo dos estudos para o projeto de restauração das casas que serão ainda desenvolvidos.

Deve-se dizer, por fim, que a proposta ora apresentada prevê que as casas da Rua Anhanguera números 224 e 234 não serão incorporadas ao projeto do novo Centro de Saúde. Porém, de forma a garantir o devido cuidado com tais imóveis, o relatório da DPCA é correto ao condicionar a vinculação da baixa de construção do novo Centro de Saúde Horto à apresentação e implementação do projeto de restauração e adaptação das casas, definindo-se destinação compatível.

CONCLUSÃO E VOTO

A partir das considerações acima apresentadas, entende-se a pertinência de atendimento das três solicitações encaminhadas ao CDPCM/BH, acrescidas das seguintes considerações adicionais:



SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

1. Aprovação da construção do projeto padrão do Centro de Saúde Horto, incluindo a realização do projeto paisagístico completo de praça adjacente, acrescido do projeto paisagístico dos muros de arrimo resultantes dos cortes do terreno para viabilizar a implantação do equipamento. Também solicita-se a verificação de redução das alturas dos muros que circundam os lotes em todas as suas feições;
2. Cancelamento dos processos de tombamento de imóvel situado nos lotes 008Y e 009Y, esquina de Rua Anhanguera e Pouso Alegre, autorizando a demolição da casa;
3. Avaliação do ajuste de projeto da posição do abrigo de resíduos sólidos (ARS) e da casa de bombas previstas para serem construídas ao fundo do equipamento, de tal forma a verificar a possibilidade de não demolição da parte de fundos das casas da Rua Anhanguera, 224 e Rua Anhanguera, 234. Caso essa possibilidade não se confirme, deverá ser seguida a recomendação da solução alternativa de demolição indicada pela DPCA.

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

Belo Horizonte, 28 de março de 2022.

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