



CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

PARECER TÉCNICO

Ref.: Análise e deliberação sobre projeto de modificação com decréscimo em terreno situado no lote 001Y do quarteirão 049A, 2º seção suburbana, compartilhado por bem cultural tombado situado à Rua São Domingos do Prata, 631, pertencente ao perímetro do Conjunto Urbano Bairro Santo Antônio.

HISTÓRICO

Segundo o relatório técnico elaborado pela Arquiteta e Urbanista da DPCA/FMG, Sra. Carolina Pereira Soares, em 20/05/2015 o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM/BH analisou e aprovou com contrapartida, o projeto de nova edificação proposta para a Rua São Domingos do Prata, 631, pertencente ao Conjunto Urbano do Bairro Santo Antônio, conforme a Deliberação nº 065/2015, publicada no DOM em 28/05/2015.

Na ocasião, o relator Flávio de Lemos Carsalade “- Deliberou pela aprovação da proposta apresenta recomendando o reestudo do gradil proposto e o acompanhamento da equipe técnica da Diretoria de Patrimônio Cultural quanto ao projeto de restauro/adaptação da casa. Deliberou, também, pela adoção de contrapartida pelo interessado, por meio de cooperação no âmbito do Programa Adote um Bem Cultural, a ser definida posteriormente.”, conforme publicado no DOM em data acima mencionada.

Foi firmado um Termo de Compromisso para a contrapartida, porém este não foi cumprido, tendo o seu prazo expirado.

Em 17/03/2020 foi encaminhada à DPCA a Convocação 211/2020, relativa ao projeto em pauta, que difere daquele aprovado pelo CDPCM-BH em 2015, implicando um novo volume arquitetônico com novas implicações sobre a casa tombada.

ANÁLISE

Conforme o Memorial Descritivo do projeto de modificação com decréscimo, os cinco anos passados desde a entrada do processo para aprovação, com obtenção do Alvará de Construção 201800431, implicaram uma análise mais detalhada de mercado e dos custos do empreendimento. Isso conduziu a algumas alterações projetuais, como a redução da área das unidades privativas e ao aumento da sua quantidade (de 10 para 16 na torre), à redução das áreas líquida e bruta do empreendimento e à diminuição da altura final da edificação, com a eliminação de um pavimento.

Além das alterações acima citadas, o memorial descritivo aponta as seguintes mudanças em relação ao projeto aprovado em 2015:

- Foram mantidas as garagens nos subsolo e 1º pavimento, com alteração na forma e locação da escada e elevadores. O nível de acesso foi mantido;



- A unidade habitacional antes prevista para parte da casa tombada foi eliminada, sendo o espaço integralmente utilizado como área de lazer do condomínio;
- Redução das intervenções antes previstas sobre a casa tombada. A ligação entre a torre e o imóvel tombado agora se fará apenas pela porte-cochère ao nível do primeiro andar mantendo, assim, a feição original do terraço, sem interrupção da balaustrada;
- Na torre, a área de lazer antes prevista no 2º pavimento foi substituída pelo 1º piso de pavimento-tipo, com duas unidades habitacionais por andar;
- Aumento da área de projeção da torre, com acréscimo no perímetro dos pavimentos;
- Pavimentos-tipo: 2º ao 7º pavimento, totalizando 12 unidades residenciais;
- Do 8º ao 10º pavimento: apenas uma unidade por andar,
- 11º e 12º pavimentos com uma unidade duplex.
- 13º pavimento: equipamentos técnicos e reservatório d'água.

Como tratamento de fachadas da torre, o Memorial Descritivo ressalta que será utilizado material sem brilho e que ajude na obtenção das normas de desempenho. A face leste buscava estabelecer um diálogo com a casa, trabalhando faixas horizontais mais claras na mesma tonalidade creme da casa tombada. A fachada oeste, mais independente, seria revestida com mega-cobogós visando amenizar a incidência do sol da tarde. Estão previstos: revestimento cor creme, revestimento cor cinza, venezianas em alumínio anodizado cor bronze, esquadrias em vidro translúcido.

No que se refere ao tratamento do gradil, cabe ressaltar que a Deliberação nº 065/2015 já indicava a necessidade de reestudo da proposta de 2015, a qual conjugava a manutenção de parte do muro de pedras com o uso de chapas de vidro. Segundo o Relatório Técnico da DPCA, para o projeto então aprovado:

- "(...) a introdução de chapas de vidro confere um 'ar de modernidade' e uma 'limpeza visual', mas retira o caráter vergel, que é um valor nessa ambiência, conferindo singularidade de uma referência urbana no trajeto da Rua Leopoldina."

No seu Parecer Técnico da deliberação acima citada, o conselheiro relator Flávio de Lemos Carsalade reafirmava a importância da preservação das características do muro atual:

- "(...) a nova proposição, a de se acrescentar um gradil, altera a qualidade da relação da casa com a via pública e lhe confere um caráter de separação e de 'vitrine' que retira o bucolismo e o sequenciamento suave de espaço público e privado".
- "(...) sugerimos que seja estudado um gradil em segundo plano, não necessariamente no alinhamento da rua e nem necessariamente de vidro – mas certamente permeável visualmente – e que o intervalo entre os dois planos seja ocupado por vegetação com caráter próximo ao existente."

Corroboro com o entendimento da DPCA que entende ser fundamental, para a preservação da ambiência da casa tombada, a manutenção da solução do muro de pedras com jardineiras e quando resalta a importância da preservação integral do muro, em suas alturas e recortes, à exceção das aberturas previstas para os acessos.



Apesar da solução de ligação da casa tombada com o prédio residencial na nova proposta trazer uma melhoria em relação ao projeto de 2015, por resolver tal intercessão apenas no nível do térreo, pelo porte-cochère, sem intervenções no terraço acima deste, no projeto de 2015, o volume da casa estava mais liberado ao nível do térreo, havendo algum distanciamento entre o bem cultural e a torre.

Na proposta em pauta a solução de circulação vertical da torre aproxima muito do porte-cochère, "sufocando" esta porção do bem cultural.

Corroboro com o entendimento da DPCA que entende que uma solução melhor poderia ser aventada, mantendo a preservação da integridade do terraço, mas atenuando os efeitos de enclausuramento da casa pelo prédio, particularmente na fachada do porte-cochère.

CONSIDERAÇÕES FINAIS E VOTO

Considerando as melhorias apresentada na proposta em discussão em relação à proposta aprovada em 2015, entendemos que os ajustes necessários ao projeto, como a previsão das jardineiras sobre o muro de pedras, poderão ser submetidos diretamente à análise da DPCA, assim como o acompanhamento da restauração/adaptação do bem cultural tombado, sem a necessidade de voltar para análise do CDPCM-BH.

Da mesma forma corroboro com o entendimento da DPCA que entende que uma solução melhor poderia ser encontrada para a fachada do porte-cochère. Entendemos que esses pequenos ajustes também poderiam ser negociados diretamente com a DPCA, sem a necessidade de retorno ao CDPCM-BH.

Diante do exposto e com as recomendações acima, sou favorável à aprovação do projeto de modificação com decréscimo em terreno situado no lote 001Y do quarteirão 049A, 2ª seção suburbana, compartilhado por bem cultural tombado situado à Rua São Domingos do Prata, 631, pertencente ao perímetro do Conjunto Urbano Bairro Santo Antônio, com a devida cobrança de contrapartida, tal como previsto na aprovação de 2015.

Salvo melhor juízo do CDPCM-BH, este é o meu parecer.

Belo Horizonte, 21 de Outubro de 2020.

Jorge Carlos Borges de Souza
Conselheiro

Representante da Associação Comercial e Empresarial de Minas - ACMinas.