



PARECER TÉCNICO

ASSUNTO: Análise e deliberação sobre modificação de projeto aprovado pelo CDPCM de imóvel situado na Rua Piauí, 1046 (6ª seção urbana, quarteirão 016, lote 009), pertencente ao Conjunto Urbano Avenidas Carandaí - Alfredo Balena e Adjacências.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente relatório analisa a proposta de modificação de projeto aprovado pelo CDPCM de imóvel situado na Rua Piauí, nº 1046, pertencente ao Conjunto Urbano Avenidas Carandaí-Alfredo Balena e Adjacências.

Este imóvel foi objeto de discussão da 300ª Sessão Ordinária do CDPCM-BH, ocorrida em 29 de julho de 2020, ocasião em que todo seu histórico de discussão, associado aos imóveis de número 1052 e à torre localizada ao fundo dos lotes dessas edificações, foi ricamente apresentado a este Conselho pelo Professor Maurício Campomori, então relator do processo. Pela proximidade entre as reuniões do CDPCM, o presente relatório não pretende trazer em detalhes novamente este histórico, mas apenas discorrer sobre as novas informações que foram apresentadas à DPCA desde então.

De forma bastante sintética, em 2011 este Conselho aprovou os projetos de restauração das edificações da Rua Piauí, nº 1046 e nº 1052 e em 2012 aprovou o projeto de uma nova edificação com quase 27 metros de altimetria implantada na porção posterior desses lotes. Ocorre que, o acesso de veículos à torre se dá por meio de estreito corredor entre os imóveis de nº 1046 e 1052, o que levou a uma série de discussões no âmbito deste Conselho.

Com o objetivo de ampliar a largura do acesso ao estacionamento do novo empreendimento implantado no fundo dos lotes dos imóveis protegidos, na reunião do CDPCM-BH do dia 29 de julho, foi analisada proposta do empreendedor que contemplava a demolição de parte da fachada lateral esquerda da edificação da Rua Piauí nº 1046 e a realização de intervenções no telhado do imóvel, com relocação da cumeeira e diminuição de uma das águas. A discussão entre os conselheiros apontou a necessidade de estudo de novas soluções para esse acesso, que acarretassem menor impacto ao bem protegido.

OS ESTUDOS REALIZADOS E A NOVA PROPOSTA

Após a última reunião deste Conselho, conforme informações constantes do Memorial Descritivo, o empreendedor estudou as seguintes alternativas:

- Instalação de sistema de plataforma deslizante: consideraram a solução impactante e optaram pela implantação de piso em grama com marcação diferenciada em placas de concreto para as rodas dos veículos. De fato, durante as discussões da última reunião do Conselho, alguns Conselheiros apontaram suas preocupações com relação ao impacto que esta solução poderia trazer e também à falta de praticidade para o cotidiano dos moradores.
- Manutenção do baldrame original: realizaram prospecções no imóvel e verificaram que a viga baldrame existente coincide com a largura da parede, sendo o ressalto aparente somente um engrossamento da argamassa e o cintamento superior inexistente, sendo a laje do beiral a continuidade da laje do teto dos cômodos. Dessa forma, descartaram o nivelamento da passagem de veículos com a cota de topo do baldrame como medida para garantir a reversibilidade da intervenção;

- Manutenção da cobertura como atualmente existente: alternativa acatada na nova proposta apresentada.



Figura 01: Detalhe da prospecção realizada junto ao beiral mostrando a inexistência de viga de cintamento superior. Data: 30/07/2020. Fonte: Memorial Descritivo.



Figura 02: Detalhe da prospecção realizada junto ao baldrame mostrando que a saliência em relação ao plano da parede corresponde ao engrossamento da argamassa de revestimento. Data: 30/07/2020. Fonte: Memorial Descritivo.

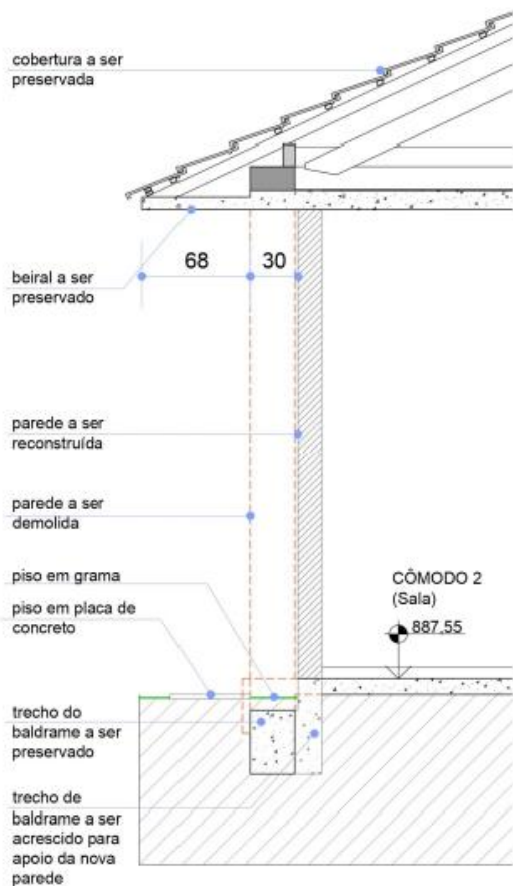
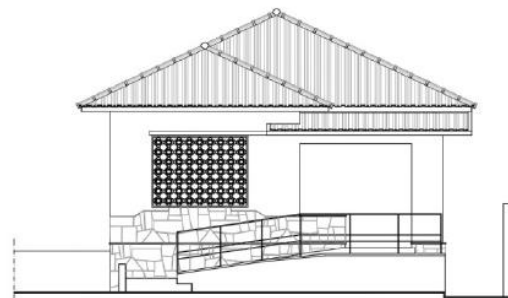
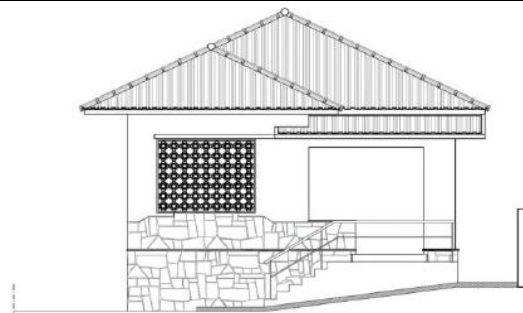


Figura 03: Nova proposta com manutenção da cobertura existente. Fonte: Memorial Descritivo.



SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PROPOSTA

Figuras 04 e 05: Comparação situação proposta e situação atual. Fonte: Memorial Descritivo.

Assim, a alternativa ora apresentada para análise deste Conselho, mantém a proposta de demolição de trecho da fachada lateral esquerda do bem protegido. A intervenção se dará por meio da demolição da parede existente de 28 cm e da construção de nova parede de 15 cm,



diminuindo 17 cm no interior da edificação. Com tal intervenção, a passagem de veículos será alargada em 30 cm, passando a totalizar 247 cm. No entanto, diferentemente do apresentado na reunião anterior, não haverá qualquer intervenção na cobertura, que será mantida como na situação atual.

CONCLUSÃO E VOTO

O histórico deste caso junto ao CDPCM-BH e o fato do único acesso de veículos a uma edificação com quase 27 metros de altimetria, praticamente concluída, depender da decisão deste Conselho, está longe de ser uma situação ideal. No entanto, mesmo que indesejável, a situação é real e carece de uma solução. A conclusão deste parecer será, portanto, norteada mais pelo contexto urbano e pelo projeto apresentado em si, do que pelo histórico de discussões desse caso.

Os dois lotes onde se implantam os imóveis protegidos são estreitos e profundos (aproximadamente 10m x 60m) e estão localizados em uma área onde o adensamento construtivo é desejável devido à presença de abundante infraestrutura urbana. Como os imóveis protegidos se situam na porção frontal desses lotes, é possível conciliar a intenção de preservação do patrimônio arquitetônico com o adensamento construtivo. Nesse sentido, deve-se garantir o acesso a qualquer edificação que confira aproveitamento à parte posterior desses lotes.

O projeto apresentado interfere no bem protegido, através da demolição de significativo trecho da fachada lateral esquerda do imóvel. No entanto, o partido da edificação, a composição da cobertura com suas diferentes águas na porção frontal, a relação da edificação com a rua, a possibilidade de utilização dos ambientes internos, são características que continuarão preservadas mesmo com a intervenção proposta, mantendo-se, portanto, a leitura da edificação como um todo. Além disso, a preservação da cobertura em sua situação atual também confere certo grau de reversibilidade à intervenção proposta.

Considerando os aspectos expostos e lembrando também a recente aprovação neste Conselho de intervenções mais ousadas em outros bens protegidos do que esta que ora se propõe, sou pela aprovação do projeto proposto, com o acréscimo da seguinte condicionante: caso em momento futuro se torne possível o acesso ao edifício por outro ponto, que não o corredor entre as edificações protegidas, a intervenção aqui analisada deverá ser revertida.

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

Belo Horizonte, 21 de agosto de 2020.

Rosiele Fraga Nogueira da Matta
Arquiteta e Urbanista / SUPLAN / SMPU
Conselheira Suplente do CDPCM-BH