

**PARECER REFERENTE À ANÁLISE DE PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO PARA O IMÓVEL SITUADO NA RUA GENERAL ARANHA, RUA AURÉLIO PIRES (LOTES 001A, 002A, 003A, 008 E 009, QUARTEIRÃO 046, ZONA FISCAL 399), BAIRRO LIBERDADE, PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO LAGOA DA PAMPULHA**

**Histórico**

Em 21 de fevereiro de 2020, via convocação interface, foi apresentado à Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público (DPCA) o projeto de nova edificação no imóvel supracitado, lindeiro a bens protegidos (trecho conformado pelo Aeroporto da Pampulha, Praça Bagatelle e o Conjunto de casas dos aeroviários), com processo de tombamento aberto, o que motivou o encaminhamento da questão a este Conselho.

Em reunião ordinária de 30/09/2020, o CDPCM-BH analisou o parecer do conselheiro relator *“pela não aprovação da proposta como apresentada, antes que sejam desenvolvidos os já citados estudos mais aprofundados do trecho conformado pelo Aeroporto da Pampulha, Praça Bagatelle e o conjunto de casas dos aeroviários para definição de diretrizes específicas para a área”*. Após discussões entre os conselheiros, o ponto não foi votado e o assunto foi retirado de pauta *“para apresentação de nova proposta arquitetônica”*. Esta nova proposta é, portanto, a que se apresenta agora para este pareceristas.

Trata-se de um condomínio residencial multifamiliar vertical, com área construída de 27.596,48 m<sup>2</sup>, composto por três torres residenciais com onze pavimentos e um bloco de estacionamento e áreas de lazer com três pavimentos, abrigando 264 unidades residenciais, sendo 8 unidades por andar e 416 vagas para estacionamento. Como propostas para minimizar o impacto gerado pela nova edificação, foram propostas as seguintes medidas: afastamento mínimo de 5 (cinco) metros em relação os bens protegidos, duplicação do jardim frontal junto ao passeio e previsão de alargamento da via.

As diferenças da nova proposta em relação à primeira apresentada se resumem em cinco pontos:

- Adoção de massa vegetada com arborização nos afastamentos laterais e de fundo voltados para o conjunto urbano;
- Massa vegetada com arborização nos afastamentos frontais em todo o perímetro de implantação conjugada com muros vegetados;

- Jardineiras vegetadas nos peitoris de todas as janelas voltadas para o conjunto urbano para minimização do impacto visual;
- Dobrar a largura da faixa ajardinada para a R. Gen. Aranha. Antes com 50cm, agora com 100cm de largura;
- Substituição de cores escuras e pesadas por outras claras e mais condizentes com o entorno, buscando minimização do impacto visual.

## **Mérito**

Trata-se de um projeto de grande impacto local e que merece uma análise muito cuidadosa por se implantar junto a uma área classificada como Patrimônio da Humanidade e ao conjunto aeroviário da Pampulha. As fotoinserções apresentadas apresentaram impacto considerado aceitável pela análise preliminar da DPCA no que tange à *core zone* do Patrimônio Mundial, mas que, quanto ao entorno, deverá passar por análises mais detalhadas, seguindo metodologias específicas como o HIA (*Heritage Impact Assessment*), conforme recomendações da UNESCO e do ICOMOS (Conselho Internacional de Monumentos e Sítios). No entanto, o próprio (e brilhante) relatório técnico da DPCA nos informa que a questão do impacto não é apenas a de ser visto ou não, alargando o conceito de “visibilidade”: “Visibilidade não é entendida aqui em seu sentido restrito, onde vedaria a possibilidade de se ver tais bens, mas no sentido de como a nova edificação proposta dialoga e interage com esses bens, assim como sua ambiência e sua relação com a paisagem.” O Relatório Técnico também tece considerações no que diz respeito à relação entre os edifícios propostos e a vizinhança (em estudos para proteção), de baixa altimetria, classificando-a como “inadmissível”.

## **Conclusão**

A análise do material enviado nos mostra que as modificações realizadas entre o primeiro projeto enviado e esta nova solução são quase indiferentes, não atingindo pontos que realmente importam, tais como a valorização dos imóveis em processo de tombamento e as relações com o espaço público urbano em que se inserem.

Na medida em que estas modificações são inócuas, os dois pontos que poderiam “justificar” a solução tais como a “visibilidade” e a “altimetria da quadra contígua” também não se justificam.

Quanto ao primeiro, acatamos a argumentação da DPCA e reiteramos os cuidados da UNESCO. Quanto ao segundo, se seguirmos essa lógica, haveria uma reprodução contínua de uma mesma densidade urbana por todo o território, distante da compreensão sensível de outras pré-existências e das relações volumétricas especiais de seu entorno.

Na medida em que praticamente não houve avanços quanto à solução anteriormente apresentada, não vejo porque alterar o parecer que me antecedeu quanto a esta proposta, ratificando suas conclusões: *“pela **não aprovação** da proposta como apresentada, antes que sejam desenvolvidos os já citados estudos mais aprofundados do trecho conformado pelo Aeroporto da Pampulha, Praça Bagatelle e o conjunto de casas dos aeroviários para definição de diretrizes específicas para a área”*.

Este é o parecer, s.m.j.

Belo Horizonte, 10 de novembro de 2020

Flavio de Lemos Carsalade

Conselheiro