

CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE - CDPCM-BH

REF.: Parecer referente a projeto de nova edificação para 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.

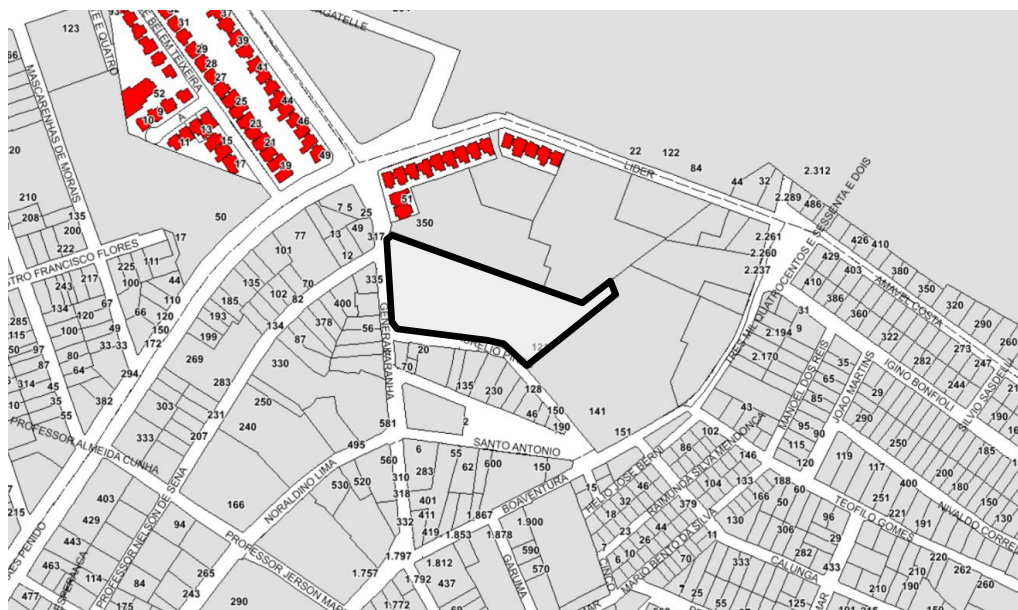
HISTÓRICO E CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O relatório técnico oferecido pela Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público, que foi utilizado como referência para a elaboração deste parecer, informa que em 21 de fevereiro de 2020 foi apresentado à DPCA o projeto de nova edificação no imóvel localizado 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 e lindeiro a bens protegidos, com processo de tombamento aberto.

Em 27 de fevereiro, a DPCA manifestou-se afirmando que, uma vez que “a edificação é lindeira a imóveis com processo de tombamento aberto e servirá como pano de fundo para esses bens é necessário o encaminhamento do projeto para análise do Conselho”. Em 08 de junho de 2020, foi protocolado online, na DPCA, o projeto completo, tabela com cálculo de áreas, memorial descritivo e fotoinserções.

ANÁLISE E MÉRITO

Em nosso entendimento, há dois elementos importantes a considerar: o primeiro diz respeito ao fato de que apesar de o terreno objeto de nossa análise estar dentro do Conjunto Urbano da Lagoa da Pampulha e em área de processo de inventário pela DPCA, ele não se encontra dentro da Área de Diretrizes Especiais (ADE da Pampulha) e não há, até a presente data, definição altimétrica do CDPCM-BH para a área do empreendimento. O segundo, de fundamental importância para o entendimento do contexto que envolve o projeto em questão, é ter em vista que a DPCA já manifestou que pretende, em momento oportuno, realizar um estudo mais aprofundado do trecho conformado pelo Aeroporto da Pampulha, Praça Bagatelle e o conjunto de casas dos aviários para definição de diretrizes específicas para a área.



Mapeamento cultural com a indicação do terreno proposto para a nova edificação. Em vermelho, os bens protegidos com processo de tombamento aberto. Fonte: DPCA

O projeto ora em análise propõe a construção de um condomínio residencial multifamiliar, verticalizado, com área construída de 27.596,48 m². De acordo com o que é apresentado no Memorial Descritivo, o projeto é composto de três torres residenciais com onze pavimentos cada (com altura aproximada de 32m), e um bloco de estacionamento e áreas de lazer com três pavimentos (este com altura aproximada de 10m). O acesso será pela Rua General Aranha esquina com Rua Professor Aurélio Pires, onde será edificada a portaria e entrada do estacionamento. São, ao todo, 264 unidades residenciais, sendo 8 unidades por andar e 416 vagas para estacionamento. A proposta revela que as fachadas serão revestidas com textura grafiato cor 2013/03 e 2013/08, esquadrias em alumínio branco e vidros com índice de reflexibilidade inferior a 11%. O empreendimento possui os índices de 0,41 de taxa de ocupação, 0,31 de taxa de permeabilidade e 1,41 de coeficiente de aproveitamento.

A nosso ver, o empreendimento deve ser considerado como de alto impacto, uma vez que abrigará os maiores edifícios do entorno imediato. Em suas proximidades, a maior parte das edificações possui até dois pavimentos, existindo poucas com até cinco pavimentos. Apenas nas ruas Boaventura e Noraldino de Lima existem edificações com a mesma altimetria, a aproximadamente quatro quadras de distância. Concordamos com a análise expressa no relatório técnico da DPCA, quando considera a torre voltada para a Rua General Aranha a de maior impacto em relação ao conjunto de edificações residenciais dos aeroviários. Sua dimensão e implantação, em relação aos imóveis com processo de tombamento aberto, causa um impacto negativo e é inevitável perceber que ela se destaca de forma imediata. Não obstante, as outras duas torres, também podem ser consideradas impactantes, principalmente por suas altimetrias.

Em síntese, considerando que o empreendimento se encontra no Conjunto Urbano Lagoa da Pampulha, onde a maior parte das edificações possui baixa altimetria, que o projeto está em área de inventário pela DPCA, e que sua inserção se destaca, destoando da escala do entorno e da ambiência do conjunto situado nas imediações. Todas essas questões nos levam a afirmar que o impacto gerado no entorno é indesejável e pode ser entendido como inadequado, principalmente se consideramos o conjunto paisagístico conformado pelas edificações protegidas lindeiras. Estivesse já finalizado o estudo mais aprofundado do trecho conformado pelo Aeroporto da Pampulha, Praça Bagatelle e o conjunto de casas dos aeroviários e, conseqüentemente, estivesse definida uma diretriz altimétrica específica do CDPCM-BH para a área em questão, provavelmente poderíamos afirmar que o impacto é mais que indesejável, mas inadmissível.

Tratamos aqui, portanto, de uma questão que opõe a realidade existente – a atual inexistência de diretrizes formalmente aprovadas para resguardar a integridade de um conjunto de bens protegidos com processo de tombamento aberto – e nossa convicção pessoal de que a intervenção proposta é danosa ao contexto local considerado. Tendo em conta que a tarefa deste CDPCM-BH é zelar não apenas pela aplicação das normas, mas, também, pela salvaguarda dos princípios conceituais que alimentam as ideias de proteção ao patrimônio cultural de uma cidade e sua sociedade, ficamos com a segunda.

VOTO

Pelo exposto, somos 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 meu parecer e como voto, s.m.j. deste Conselho.

Belo Horizonte, 25/09/2020



Maurício José Laguardia Campomori
Conselheiro Relator