

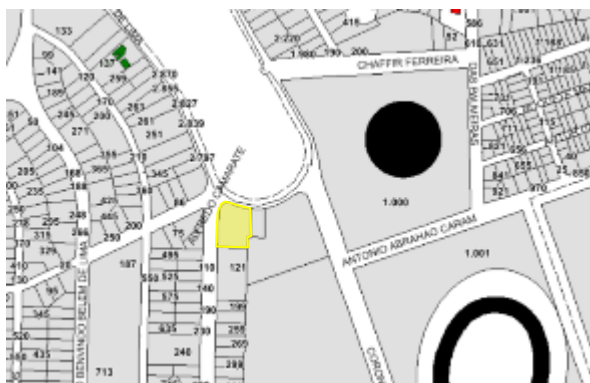


RELATÓRIO TÉCNICO

REF.: ANÁLISE DE PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO PARA O IMÓVEL SITUADO AVENIDA OTACÍLIO NEGRÃO DE LIMA, Nº 2654 (LOTES 002, 003, 004 E 005, DO QUARTEIRÃO 071A, ZONA FISCAL 374), BAIRRO SÃO LUÍS, PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO LAGOA DA PAMPULHA

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em 27 de agosto de 2020, sob protocolo nº310/2020, foi apresentado à Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público (DPCA) o projeto de nova edificação no imóvel localizado Av. Otacílio Negrão de Lima, nº 2654 (lotes 002, 003, 004 e 005, do quarteirão 071A, zona fiscal 374), Bairro São Luís, pertencente ao Conjunto Urbano Lagoa da Pampulha, ADE da Pampulha, ADE Bacia da Pampulha, área de proteção do Conjunto Moderno protegido pela UNESCO (Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura), assim como em áreas de proteção do IEPHA/MG (Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais) e IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional).



Mapeamento cultural com a indicação do terreno proposto para a nova edificação, em amarelo.
Fonte: DPCA



Vista aérea com a localização do lote. Fonte: GoogleMaps

O projeto foi apresentado anteriormente, no ano de 2019, com diversas reuniões, especialmente com representantes do IPHAN e da DPCA, o que desencadeou diversas modificações no projeto.

Essa última versão apresentada, após diversas modificações de projeto e melhoria do projeto paisagístico, foi considerada, pela DPCA, apta para apresentação ao Conselho Deliberativo do Patrimônio do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH, para análise e deliberação.

ANÁLISE

Trata-se de um projeto de um Mercado, com proposta semelhante à ocupação dos Mercados tradicionais, com bancas de alimentos, lanchonetes e restaurantes. O terreno voltado para a Lagoa da Pampulha possui área de 4.721m², sendo a área de projeção da proposta de 2.360m², possuindo 50% de taxa de ocupação. Atualmente existe uma edificação inacabada no terreno, que desqualifica o entorno imediato.



Vista da edificação existente no lote. Fonte: GoogleStreetView

Segundo o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, a proposta do Mercado Pampulha é positiva, possibilitando uma valorização da região, trazendo movimentação de pessoas e maior segurança. Além disso, o mercado ocupará uma área sem uso, agregará mais opções de comércio e mais atrativos para empresas e moradores.

Conforme informações do requerente, “o Mercado da Pampulha será um empreendimento que abrigará diversas atividades de comércio e serviços, visando criar um espaço de convivência cotidiana para os moradores da região da Pampulha, além de proporcionar um ambiente de recreação e lazer para o turista”, considerando o uso da orla para atividades de lazer, caminhadas e a constante presença de turistas.

Ainda segundo o requerente, existe um déficit em relação a opções de recreação e lazer, demandada pelos frequentadores e moradores. Assim, o Mercado da Pampulha abrigará: comércio de produtos alimentícios *in natura* e processados, tais como: sacolão, padaria, laticínios, comércio de carnes e embutidos, comércio de bebidas, comércio de gêneros alimentícios em geral; serviços de bares e restaurantes em geral, cafeterias, lanchonetes, etc; comércio/serviço voltado ao

turismo em geral, tais como: comércio de artesanatos, comércio de comidas típicas, agência de turismo; comércio/serviço de outros produtos, tais como: farmácia, livraria, loteria esportiva, comércio de suplementos nutricionais.

As primeiras propostas apresentavam volumetria mais compacta e cores vibrantes, não atendendo às diretrizes postas para a área de acordo com as três instâncias de proteção do patrimônio cultural. Assim, o projeto foi considerado de alto impacto e não passível de aprovação. No entanto, o uso pretendido não fere aos objetivos da preservação da ambiência do conjunto protegido e se devidamente reconfigurado arquitetonicamente, pode contribuir com a promoção da vitalidade da orla da Lagoa da Pampulha.

Após discussões com os órgãos de patrimônio, algumas diretrizes foram levantadas e são apresentadas aqui de forma simplificada:

- Fragmentar a edificação, de forma a torná-la mais fluida;
- Propor outros materiais e motivos formais das fachadas, de forma a se ajustar melhor ao contexto;
- Explorar o paisagismo como elemento importante do conjunto urbanístico e arquitetônico da Pampulha, respeitando os motivos de Burle Marx, porém sem fazer alusão expressa às suas formas orgânicas;
- Dialogar de forma respeitosa e humilde com os demais elementos representativos da paisagem, em especial, os equipamentos modernistas;
- Aumentar o afastamento frontal da Avenida Otacílio Negrão de Lima para, no mínimo, 10 metros.

Além dos desafios de inserção na paisagem, o edifício proposto também deverá apresentar-se ao público com o caráter de Mercado, mas abolindo aquela linguagem de grandes galpões, com tipologia monolítica, como se apresenta no Mercado Central, o Mercado do Cruzeiro e na Feira dos Produtores.

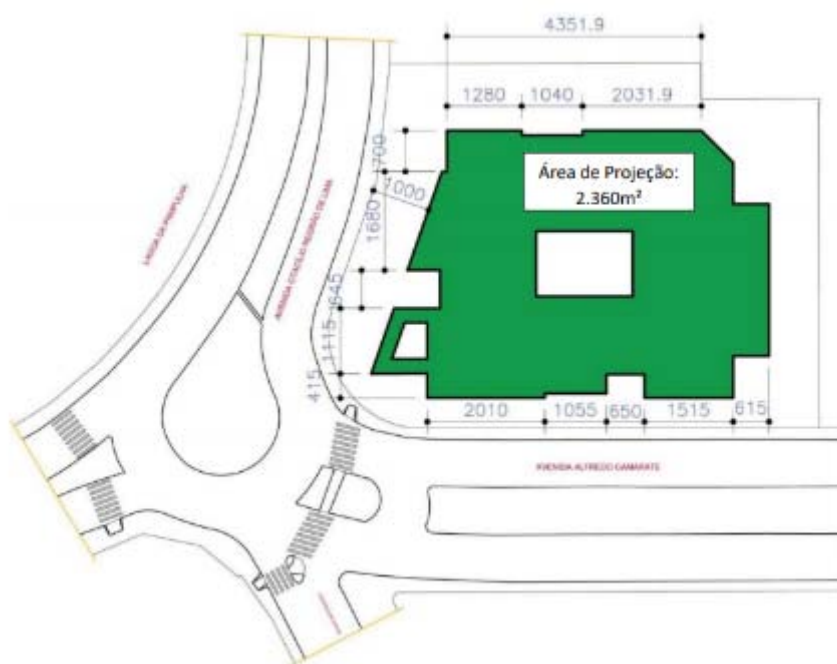
Em relação à Legislação do Uso e Ocupação do Solo, uma vez que o terreno faz parte da ADE da Pampulha, tais diretrizes devem ser seguidas: taxa de ocupação de 50%; taxa de permeabilidade de 30%; altimetria máxima de 9 metros a contar do terreno natural.

Em reuniões com a DPCA, foram discutidas alternativas de criar maior fluidez das fachadas e uso de materiais mais condizentes com o entorno. Assim, foi proposto pelo empreendedor o uso de materiais como madeira e concreto aparente.

Segundo Memorial Descritivo, o empreendimento também buscou atender diretrizes específicas de cada órgão. No caso do IPHAN: adoção de taludes gramados nos afastamentos, de modo que a visão do observador se limitasse à apreensão de 2 pavimentos apenas (a garagem, com 117 vagas de estacionamento, ficou “escondida” atrás dos taludes, dando a impressão de estar completamente enterrada); e adoção de um afastamento na avenida Otacílio Negrão de Lima de 10 metros (superior ao de 5 metros exigidos pela legislação urbanística de Belo Horizonte).

Em relação às diretrizes apresentadas pelo IEPHA, de forma simplificada: utilização do paisagismo como ferramenta para minimizar as volumetrias, bem como para estabelecer uma relação mais harmoniosa com o entorno da orla; trabalhar a “quinta fachada”, referindo-se à importância que a cobertura possui na composição volumétrica de um edifício; evitar pastiches.

Buscando atender à todas as diretrizes colocadas, apresenta-se a proposta de implantação e fotoinserções, para avaliar o impacto em relação à paisagem local:



Implantação esquemática da proposta reconfigurada. Fonte: Memorial Descritivo



Fotoinserção com vista aérea, de forma a possibilitar a visualização da cobertura. Fonte: Memorial Descritivo



Fotoinserção a partir da visão do transeunte. Fonte: Memorial Descritivo

O Mercado da Pampulha terá uma "Praça Gourmet", no segundo pavimento, para avistar a lagoa, a partir da varanda projetada. Na cobertura, conforme explicação do empreendedor, tratada no projeto como uma "quinta fachada", *"projeta-se um espaço integrado com o paisagismo global do empreendimento, que abrigará um rooftop que substituirá a aridez de uma laje de cobertura padrão por um espaço que irá humanizar e contextualizar esta cobertura à ambiência da Pampulha"*.

Os materiais dominantes propostos para as fachadas foram painéis de concreto aparente e madeira, com esquadrias em alumínio anodizado e vedações em vidro

incolor e sem reflexividade. Algumas partes recebem veneziana em alumínio anodizado, conforme detalhamento das fachadas na prancha 01/04.

A sensibilidade da arquitetura ao lugar é uma poderosa força integrativa, especialmente ao reconhecer que ambos influenciam e são influenciados pelo que os rodeiam. O sucesso arquitetônico é muitas vezes medido pela capacidade de equilibrar valores opostos e combinar dissonâncias em um todo harmonioso, “*na continuidade se encontra a identidade*” (BERLEANT, 1997, p.124).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como apresentado pelas fotoinserções e após diversas “indas e vindas” do projeto, acompanhando sua evolução arquitetônica e estética, assim como a tentativa do empreendedor em atender à todas as diretrizes impostas para a área, esta diretoria considera a proposta passível de aprovação, por entender que a nova edificação dialoga e interage com o entorno, a ambiência e a paisagem do conjunto de forma positiva.

Assim, encaminhamos o relatório para avaliação e deliberação deste conselho.

Belo Horizonte, 06 de novembro de 2020.

Laura Beatriz Lage
Arquiteta e Urbanista - DPCA/FMC