

## RELATÓRIO TÉCNICO

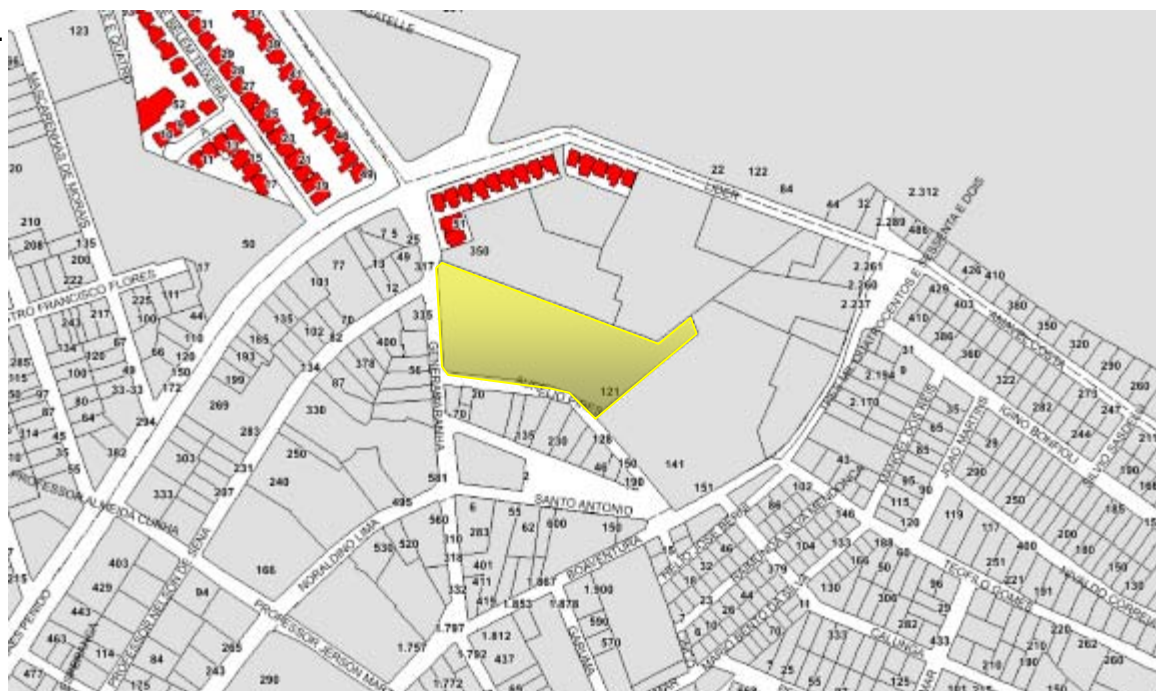
**REF.: ANÁLISE DE PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO PARA O IMÓVEL SITUADO NA RUA GENERAL ARANHA, RUA AURÉLIO PIRES (LOTES 001A, 002A, 003A, 008 E 009, QUARTEIRÃO 046, ZONA FISCAL 399), BAIRRO LIBERDADE, PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO LAGOA DA PAMPULHA.**

### CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em 21 de fevereiro de 2020, via convocação interface nº146/2020, foi apresentado à Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público (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 respondeu 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”*. Apesar de o lote estar dentro do Conjunto Urbano da Lagoa da Pampulha e em área de processo de inventário por esta diretoria, ele está fora da Área de Diretrizes Especiais (ADE da Pampulha) e não há, até a presente data, definição altimétrica do CDPCM-BH para a área em questão.

Vale ressaltar que a DPCA pretende, em momento oportuno, realizar um estudo mais aprofundado do trecho conformado pelo Aeroporto da Pampulha, Praça Bagatelle e o Conjunto de casas dos aeroviários para definição de diretrizes específicas para a área, tendo em vista sua importância.



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



Vista aérea com a localização do lote. Fonte: GoogleMaps

Em 08 de junho de 2020, foi protocolado online, na DPCA, o projeto completo, tabela com cálculo de áreas, memorial descritivo e fotoinscrições. O projeto foi pautado para análise do CDPCM-BH, na reunião ordinária de 30/09/2020. O parecer do

conselheiro relator foi *“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, a matéria não foi votada e o assunto foi retirado de pauta *“para apresentação de **nova proposta arquitetônica**”*(grifo nosso), conforme publicação no DOM (Diário Oficial do Município) em 10/10/2020.

Em outubro de 2020, foi protocolado nesta DPCA, uma proposta de readequação do projeto, constando propostas de *“minimização de impacto sobre conjunto urbano em estudo”*. No entanto, não se caracterizava exatamente como uma nova proposta arquitetônica, apresentando apenas algumas medidas mitigadoras, que se mostravam inócuas.

Novamente o projeto foi apresentado para análise do CDPCM-BH, na reunião ordinária de 18/11/2020 e deliberado *“pela não aprovação da proposta como apresentada e sugeriu que os interessados, juntamente com a equipe da DPCA, estudem uma alternativa para o projeto, visando uma inserção mais harmoniosa no entorno e posterior encaminhamento ao Conselho”* (Deliberação nº091/2020, publicada em 28/11/2020).

A empresa interessada, com a adição de empresa consultora, se reuniu com a equipe da DPCA em três momentos, onde foram apresentadas propostas e discussões em relação a uma melhor inserção e melhorias paisagísticas no projeto e no entorno imediato, especialmente, em relação aos bens protegidos lindeiros.

Em janeiro de 2021 foi protocolada nova proposta, objeto de análise desse relatório. A proposta apresentada levou em consideração as limitações relacionadas à tecnologia de construção utilizada pela empresa empreendedora e, dentro disso, foram feitas propostas que buscaram minimizar o impacto gerado pelo novo empreendimento.

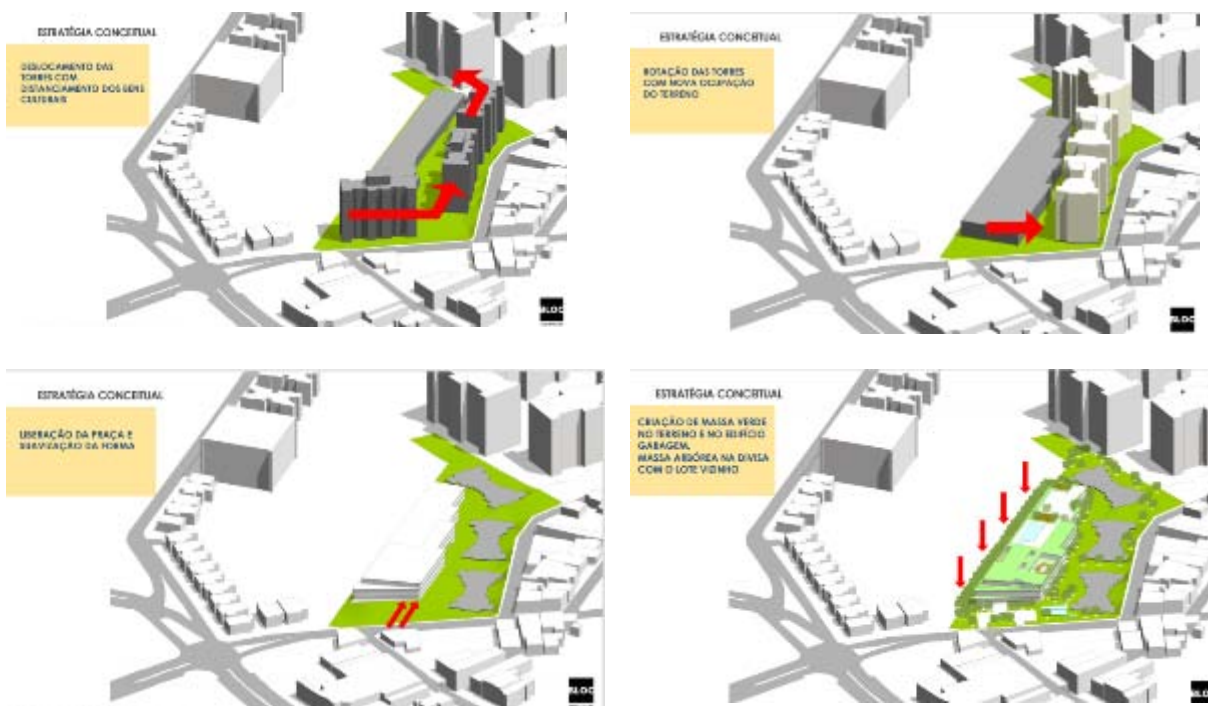
## **ANÁLISE**

Trata-se de projeto de um condomínio residencial multifamiliar (Residencial SENSIA PAMPULHA), verticalizado, com área bruta construída de 29.267,93 m<sup>2</sup>, em terreno

de 12.692,53m<sup>2</sup>, a ser executado pela MRV Engenharia S/A. O empreendimento possui área de 3.808,00 m<sup>2</sup> de área permeável (30%) e taxa de ocupação de 45,13%.

O projeto é composto por três torres residenciais (uma de 11 pavimentos e duas de 10 pavimentos) e um bloco de estacionamento e áreas de lazer (com 3 pavimentos), sendo 248 unidades residenciais e 386 vagas para estacionamento.

A estratégia adotada para essa nova proposta, num primeiro momento, foi o deslocamento das torres, de forma que, na implantação, elas se distanciassem mais dos bens protegidos. Depois, o bloco de estacionamento padrão foi recuado em relação à rua e escalonado, recebendo aberturas laterais, reforçando as linhas horizontais e suavização da forma, de forma a conformar uma praça frontal. Foram criadas jardineiras no escalonamento do bloco garagem e uma massa arbórea na divisa com o lote vizinho, além de massa verde no terreno do próprio empreendimento.



Estudos apresentados pela BLOC Arquitetura, autora da nova proposta.

As duas torres que faziam a rua Aurélio Pires sofreram redução de um pavimento (de 11 para 10 pavimentos. A torre 03 mantém os 11 pavimentos) e todos os prédios



receberam faixas ajardinadas e distinção de planos e materiais de acabamento, de forma a reforçar a sensação de horizontalidade, minimizando a verticalidade das torres.



Estudos apresentados pela BLOC Arquitetura, autora da nova proposta.

Em resumo, conforme apresentado em memorial descritivo:

“a estratégia conceitual foi reduzir o impacto visual do empreendimento e aumentar a distância em relação aos bens em análise. Para isso, os blocos verticais foram implantados o mais distante possível da divisa entre os lotes. O edifício garagem, que contém o lazer, fica implantado de forma linear e escalonado, fazendo a transição entre as torres e os bens. Foi inserida massa arbórea no afastamento lateral para mitigar o impacto visual da nova edificação com o seu entorno. Os afastamentos frontais foram aumentados muito além do mínimo obrigatório criando ajardinamentos para o logradouro público e melhorando a ambiência da rua. (...) A geometria padrão das torres foi alterada com a adição de jardineiras e faixas e volumes em diferentes materiais, reforçando o aspecto horizontal do empreendimento e diminuindo o aspecto vertical e massivo das torres. No edifício garagem decidimos trazer a vegetação e o escalonamento volumétrico como estratégia principal de design.”



Perspectiva da entrada principal do empreendimento



Fotoinserção com indicação do empreendimento.



Fotoinserção com indicação do empreendimento.



Fotoinserção na esquina da rua General Aranha com rua Aurélio Pires.

Como apontado anteriormente no último relatório técnico, 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.

A sensibilidade da arquitetura ao lugar é uma poderosa força integrativa, especialmente ao reconhecer que ambos influenciam e são influenciados pelo que os rodeiam. *"Quando um edifício não está relacionado ao seu contexto físico e social, os efeitos podem variar de indiferença a alienação e até mesmo hostilidade absoluta"* (BERLEANT, 1997, p.117). 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). A continuidade pode ser lida como transformação através do tempo mantendo a identidade.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após análise da proposta, considerado as soluções e as tratativas para se chegar a um resultado que atendesse aos interesses da cidade, do patrimônio e do empreendedor, esta diretoria entende que o projeto, conforme apresentado, é passível de aprovação.

Este exercício demonstra como a compatibilização dos interesses do empreendedor, assim como os interesses da preservação do patrimônio, é a melhor forma de possibilitar novos desenvolvimentos, dialogando com o entorno imediato, onde os bens protegidos e seu entorno podem ser utilizados como agregadores de valor ao próprio empreendimento (mais valia paisagística). Nessa compatibilização de

interesses, possibilitando a conservação via desenvolvimento e vice-versa, foi possível criar formas eficazes de criar situações *'win-win'* (onde todos saem ganhando de alguma forma), tendo como foco principal o papel da paisagem histórica cultural no planejamento e desenvolvimento, onde o patrimônio cultural contribui para a qualidade do seu (novo) entorno, como qualidade de bem-estar, reforçando os laços entre o passado, o presente e o futuro.

Assim, tendo em vista o impacto reduzido pelas soluções propostas, encaminhamos o relatório para avaliação e deliberação deste conselho.

Belo Horizonte, 02 de fevereiro de 2021.

Laura Beatriz Lage  
Arquiteta e Urbanista - DPCA/FMC