

Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte

PARECER REFERENTE À ANÁLISE DE PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO PARA O IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA FRANCISCO DESLANDES E RUAS ODILON BRAGA E RIO VERDE, LOTES 001 A 006 DO QUARTEIRÃO 018, ANCHIETA, INSERIDO NO PERÍMETRO DE ENTORNO DA SERRA DO CURRAL / APA11, ADE SERRA DO CURRAL.

CONSIDERAÇÕES E ANÁLISE:

Trata o presente parecer da análise do projeto de nova edificação para o terreno correspondente aos lotes 001 a 006 do quarteirão 018, do bairro Anchieta, localizado na Avenida Francisco Deslandes, esquinas com Ruas Odilon Braga e Rio Verde. A proposta, que havia sido apresentada na reunião deste Conselho, em 18 de agosto de 2021, foi retirada de pauta e reapresentada, com adequações em sua forma e implantação e a apresentação de mais foto-inserções a partir de visadas mais distantes, sendo a análise desta nova proposta o objeto deste parecer.

O terreno, de 2.389,42 m² de área, situa-se no perímetro de entorno da Serra do Curral em área classificada como APA11, ADE Serra do Curral, assim como na zona de ocupação moderada OM3, definida pela Lei 11.181/19, sendo para ele exigidos taxa de permeabilidade mínima de 20%, taxa de ocupação máxima de 80%, limite altimétrico de 27 metros e altura máxima de taludes de corte e aterro de 3 metros.

De acordo com o memorial descritivo, o projeto foi reformulado em relação à proposta anteriormente apresentada, no sentido da diminuição de sua altura em cerca de 12 metros, passando ela, em seu ponto crítico, para 46,77 metros, assim como da reformulação de seus acabamentos externos, em tons terrosos, e em uma maior integração entre as áreas abertas térreas e as calçadas externas, sendo mantida a intenção de possibilitar a fruição pública por estas áreas.



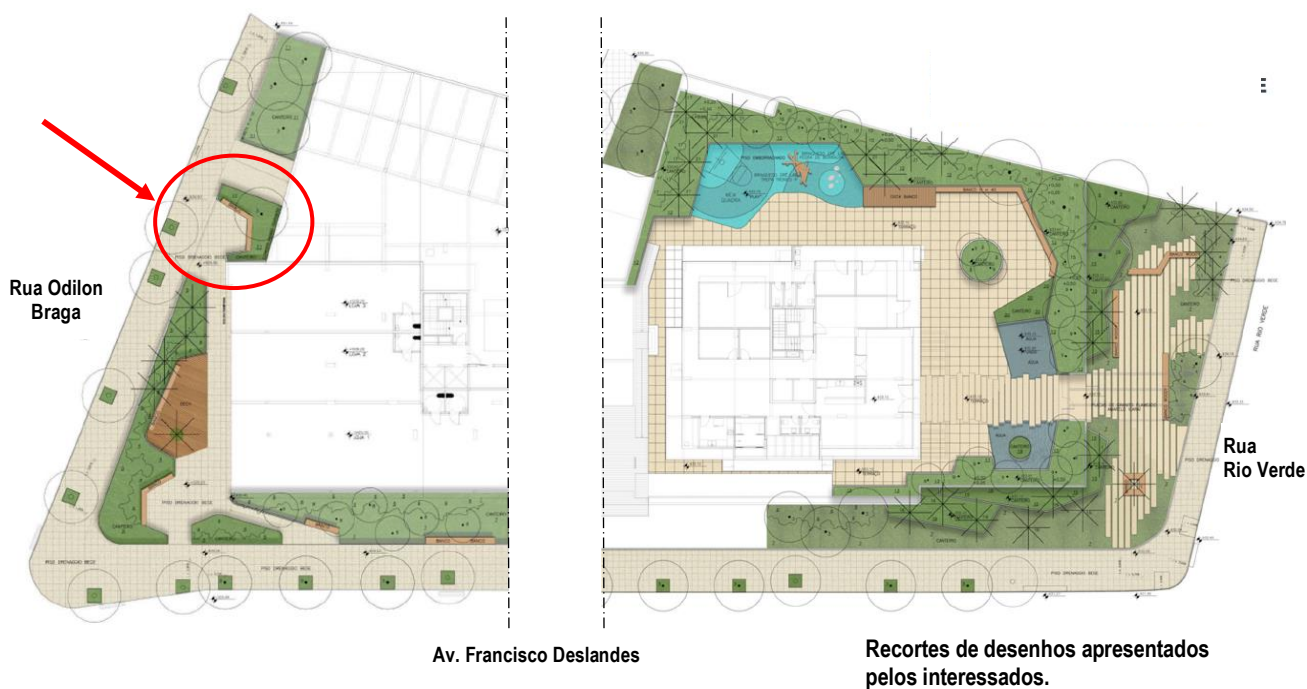
Ao lado, comparativo entre a proposta atual, à esquerda, e a proposta anterior, à direita. Fonte: material encaminhado pelos interessados.

Para fins comparativos, o interessado ainda encaminhou ilustrações de simulações de um edifício que atendesse ao limite altimétrico de 27 metros, mas com uma maciça ocupação no terreno e sem a possibilidade da fruição pública sugerida e de benefícios mais relevantes à ambiência do local.

Ainda segundo o memorial descritivo, o novo projeto apresenta 8.890 m² de área construída, distribuída por 17 pavimentos e um subsolo, contendo estacionamentos, pilotis, 28 unidades residenciais e uma loja voltada para a esquina da Rua Odilon Braga com Av. Francisco Deslandes. Quanto à sua taxa de ocupação, corresponde ela a 62% do terreno (com a torre ocupando apenas 17%), e os restantes 38% sendo ocupados por áreas ajardinadas, para as quais é proposta a fruição pública citada, com praças sendo criadas nas esquinas da Rua Odilon Braga e Rio Verde. A planta, a seguir, retirada do memorial descritivo, demonstra a distribuição destes percentuais sobre o terreno.



Analisando os desenhos das áreas jardinadas e enaltecendo a intenção dos interessados em possibilitar fruição pública por meio delas e, ainda, com a preocupação de não diminuir o seu mérito e a importância que representarão no contexto da Av. Francisco Deslandes, ao proporcionarem um local de respiro aos caminhantes que por ali passarem, observo, entretanto, que o desenho proposto não consegue deixar de gerar a imagem de caráter privado a estas áreas, tendo em vista, possivelmente, às demarcações rígidas dos limites do terreno com as calçadas e o direcionamento da maior parte dos ambientes para o lado do empreendimento. A proposta necessitaria, a meu ver, portanto, de uma mais efetiva integração destas áreas com as calçadas, com vistas a gerar incentivos e não intimidações, pelo seu uso, aos transeuntes, como eu percebo que acabará ocorrendo. Nesse sentido, ressalto o exemplo do recando proposto para o lado da Rua Odilon Braga, que apresenta desenho aberto, voltado para a calçada (ver destaque, nas ilustrações, a seguir), como possível solução que recomendo seja replicada ao longo da calçada da Av. Francisco Deslandes. E, ainda, considerando as ilustrações apresentadas pelos próprios interessados, quanto às precárias larguras das calçadas, nas Ruas Odilon Braga e Rio Verde, recomendo, igualmente, a adoção de soluções que efetivamente resultem na extensão da largura destas calçadas.



Quanto à paisagem do entorno, ela se mostra heterogênea, com predominância de edificações verticalizadas, não havendo, nas imediações, bens protegidos por tombamento ou com processo aberto de tombamento, que demandem diretrizes específicas de proteção da paisagem local, correspondendo a Serra do Curral, portanto, no único foco de atenção, em termos de visibilidade.



Quanto a isso e em conformidade ao que é apontado pelo relatório técnico emitido pela DPCA, as fartas fotos inserções apresentadas, com visadas a partir de pontos próximos e distantes do imóvel, incluindo os principais "Trajetos e Visadas Privilegiadas" determinados pela Deliberação nº 147/2003, desse Conselho, demonstram que a altura do edifício em análise não gerará impacto na visibilidade da Serra do Curral, sendo passível, portanto, de aceitação.

Ainda segundo o relatório emitido pela DPCA, tampouco a extrapolação da altura de taludes de corte e aterro, apresentada pela proposta, impacta na ambiência do local. Representando esta diretriz em medida de proteção do desenho do alinhamento montanhoso da área de entorno da Serra do Curral, ela não se justifica em local extremamente antropizado e já com edificações, como é o caso da proposta em questão.

CONCLUSÃO:

Considerando as questões acima mencionadas e acompanhando o relatório emitido pela DPCA, manifesto-me favoravelmente com relação à aceitação da proposta de nova edificação para os lotes 001 a 006 do quarteirão 018, do bairro Anchieta, localizado na Avenida Francisco Deslandes, esquinas com Ruas Odilon Braga e Rio Verde, na forma como apresentada, considerando que a sua altura não ocasionará impacto na visibilidade da Serra do Curral.

Quanto às áreas ajardinadas e de fruição pública criadas ao nível das calçadas, enalteço a sua proposição pelos interessados e recomendo que tenham seus desenhos reformulados, conforme acima indicado, para avaliação por parte da DPCA, que poderá apresentar, complementarmente, orientações específicas quanto à vegetação a ser utilizada.

Salvo melhor juízo, é este o meu Parecer, que submeto à aprovação por parte deste Conselho.

Belo Horizonte, 17 de novembro de 2021.

Márcia Mourão Parreira Vital
Conselheira Representante do Executivo Municipal