

CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

Assunto: Parecer referente a projeto de nova edificação em imóvel situado à rua José Rodrigues Pereira, (lote 009; quarteirão 033; zona fiscal 170), inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral, em área classificada como APa02.

1. CONSIDERAÇÕES E VOTO

O presente parecer trata da análise de projeto de nova edificação comercial com 06 pavimentos, divididos em pavimentos acima do nível do terreno, semienterrados e subsolo em lote localizado na rua José Rodrigues Pereira, (lote 009; quarteirão 033; zona fiscal 170) e inserido no perímetro de entorno da Serra do Curral, em área classificada como APa02, ADE Serra do Curral. O projeto já possui uma aprovação desse conselho de meados de 2020 e retorna nesse momento pois houve alteração do volume proposto inicialmente.

Após análise do projeto pela DPCA, observado o incremento do descumprimento do parâmetro relativo à altimetria máxima permitida, foi encaminhado a este conselho para nova análise e deliberação da flexibilização do limite altimétrico, o que já havia ocorrido na aprovação de 2020, com extrapolação do limite em mais de cinco metros na melhor situação. Cabe ressaltar que outros parâmetros, como o de corte e aterro também foram descumpridos, o que viabilizou a construção de prédio com essa volumetria.

Em que pese que grande parte das desobediências à deliberação já tenham sido analisadas na primeira análise quando da passagem do projeto pelo conselho em 2020, não me furto em observar algumas questões para que possamos estar mais atentos em futuras análises de projetos em Áreas Parceladas de maior restrição, como a 01, 02 e 03. Trata-se de um projeto que se esconde atrás de um discurso de adequação ao perfil natural do terreno, mas que de fato propõe um falso escalonamento. Essa solução aparece em alguma medida para sustentar a proposta da diretriz, mas só ocorre quando é conveniente. Vejamos, o proponente alega que o escalonamento se dá tendo como observador aquele colocado na rua, defronte ao prédio. O escalonamento nesse ponto de vista se dá em função da grande inclinação do greide da rua, e, quando a solução de fato se daria, ele descumpriria a altimetria, ou seja, a proposta não faz nenhuma renúncia de área a fim de melhorar a implantação do prédio naquela paisagem. O descumprimento da altimetria não foi ainda maior pois é nesse ponto onde foi feito o maior corte no terreno, extrapolando em muito o limite de corte da diretriz, mais uma vez sem fazer concessões de área comerciável. O que pode ser entendido no memorial descritivo da proposta como “escalonamento” se dá apenas em uma direção

da edificação, desconsiderando a organicidade do relevo, que tem caimento em várias direções, e da rua em curva onde está sendo proposto. Soluções bem-sucedidas de escalonamento podem ser vistos na mesma rua, em implantação de maior destaque inclusive, de edificações maiores em área e terrenos, mas que se adequaram, projetos esses analisados e aprovados pelo CDPCM-BH.

Situação pior é a que temos na fachada posterior, que, por um equívoco de leitura, não foi considerada como a fachada mais importante, aquela que será mais vista em composição com a área protegida por tombamento da Serra do Curral. Esclareço que a referida fachada está voltada com destaque para todo o bairro dos Buritis e para o fundo de vale onde se encontra a sede da BHTrans e Centro Universitário Uni-BH. Essa fachada é um paredão, onde a diretriz altimétrica foi mais descumprida e onde não houve nenhum exercício de escalonamento. Temos que considerar que aquela é uma paisagem em construção e que argumentos que se justificam com a distância do bem protegido não se aplicam.

Causa estranheza que a caixa d'água inicialmente proposta praticamente inexistisse e é compreensível que é necessária a alteração para abrigar esse elemento, entretanto, mais uma vez, quando o esperado era que se movesse a coluna de circulação vertical para a parte mais superior do terreno, de maneira a mitigar o impacto do volume da caixa d'água e dos elevadores e para efetivamente escalonar a edificação, isso não foi feito, aumentando o descumprimento da diretriz.

Peço esclarecimento em relação ao cálculo da contrapartida, apresentado como compensação de descumprimento de diretrizes. A dúvida é se o que foi apresentado se refere ao aumento do volume ora apresentado ou se é em relação a toda área auferida com o descumprimento das diretrizes, pois, caso seja a compensação total, o que estamos propondo fomenta o descumprimento sistemático de diretrizes.

Por fim, caso o conselho entenda que as questões colocadas acima estão vencidas pela primeira análise, e que o conselho deliberativo não possui o condão de reanalisar projetos que ainda não possuam alvará da maneira que se apresentam, coloco-me favorável a aprovação da proposta apresentada com aplicação da compensação devida.

Este é o parecer que trago para apreciação e juízo deste egrégio conselho.

Belo Horizonte, 15 de setembro de 2021.

Carlos Henrique Bicalho

Arquiteto e Urbanista, especialista em conservação e restauro de sítios históricos.

Conselheiro representante do IEPHA/MG