

PARECER REFERENTE À PROPOSTA DE NOVA EDIFICAÇÃO PARA IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA BIAS FORTES, Nº 1050 (ZONA FISCAL 009, QUARTEIRÃO 031, LOTES 003, 004, 005), BAIRRO LOURDES, PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO PRAÇA RAUL SOARES, AVENIDA OLEGÁRIO MACIEL.

Histórico

Trata-se de projeto de nova edificação em três lotes situada à Avenida Bias Fortes, entre ruas dos Guajajaras e Timbiras em substituição aos galpões ali existentes. A nova edificação é voltada para moradia multifamiliar e comércio/serviço no pavimento térreo, totalizando 9.424m² de área bruta, distribuídos em pavimento térreo de lojas, dois pavimentos superiores de garagem e dez pavimentos de apartamentos.

A nova edificação proposta não atende aos parâmetros de altimetria definidos pelo CDPCM-BH (14 metros) para o local, pois possui altimetria de 43,32 metros (considerando do nível de projeção do terreno natural até o topo da caixa d'água), ultrapassando em 29,32 metros em relação à diretriz. A DPCA, no entanto, observa:

No entorno, temos duas edificações já consolidadas que também extrapolam o limite estabelecido para a quadra conforme Deliberação nº 136/2008. Na rua dos Timbiras, em terreno adjacente ao terreno do projeto, há uma edificação que extrapola em 23 metros o limite altimétrico permitido. Já outra edificação, na esquina das ruas dos Guajajaras e Curitiba, extrapola em 44 metros tal limite. A edificação que mais chama a atenção no entorno é o edifício da AGU, na rua Santa Catarina, que extrapola em 71m a altimetria do terreno em questão.

Os autores do projeto colocam como justificativa da proposta, além da verticalidade do entorno, os benefícios decorrentes da instalação de uma praça frontal, a presença da fachada ativa e a ocupação residencial em região central, estas últimas concernentes com o Plano Diretor.

Mérito

Muitas propostas de ampliação de altimetria têm passado por este Conselho, cada uma com suas particularidades, exigindo-nos uma atenção, dentre os inúmeros fatores em jogo, quais seriam aqueles que devemos prestar mais atenção e que seriam, em última análise, aqueles mais importantes para a paisagem do Conjunto Urbano em questão.

Parece-nos que, ao definir a diretriz de 14 metros de altimetria para a quadra, o CDPCM e a DPCA se basearam no fato de que toda a quadra (exceto uma edificação na sua esquina de ângulo reto, com 37 metros de altura) é bastante horizontalizada e que uma situação como esta, muito rara na Área Central de BH, poderia ser interessante para a paisagem urbana local. As foto-inserções e o demonstrativo de desenvolvimento da ideia apresentam questões interessantes de se avaliar. Em primeiro lugar, entendemos que, apesar de ser o projeto de apenas uma edificação, não se está projetando somente em alguns lotes, mas, de fato, praticamente estabelecendo um projeto para a quadra. Ao se liberar a verticalidade para estes lotes e definir sua ocupação, na verdade, estamos liberando para toda a quadra, na medida em que nela só há um pequeno prédio tombado e os outros são fortemente elegíveis a substituições. Assim sendo, acredito que este Conselho deve decidir-se sobre duas questões:

1. A horizontalidade desta quadra é importante para a paisagem urbana local?
2. Quais seriam as diretrizes para a substituição dos prédios aí existentes?

Quanto à primeira pergunta, podemos considerar que em termos de panorama urbano, a sua horizontalidade não agrega muita qualidade, face à presença massiva de outras edificações no *back-ground* da visada a partir da av. Bias Fortes. Pode ser até que um escalonamento de edificações, como o proposto, se harmonize mais com o entorno. Parece-nos que a horizontalidade só agregaria valor se a quadra fosse tratada como um todo e não repartida em edificações de pequeno porte, verdadeiras “caixas” coladas umas às outras como na situação atual, o que faz com que o local pareça efetivamente degradado. Mas como não há uma normativa ou mesmo uma política urbana que favoreça a união de todos os lotes da quadra em um empreendimento unificado e qualificador da região, parece-nos que esta alternativa mora no reino das utopias. É uma pena que quadras com este tipo de potencial tenha de lidar com empreendimentos partidos e não com uma articulação do todo.

Assim, parece-nos que a pergunta seguinte pode ser formulada e de certa forma, já está até definida no projeto: aumentar ao máximo os afastamentos frontais, com a criação de calçadas largas (mais interessante que o conceito de “intervalo” de Hertzberger ao nosso ver), afastando-se o mais possível a parte verticalizada das novas edificações para o eixo central da quadra e aceitando uma verticalidade de transição em relação aos prédios do *back-ground*. Parece-me que esta visão de futuro é mais realista, especialmente porque deve ser conciliada com a viabilidade dos empreendimentos que ali se venham a fazer. Teríamos, então, no futuro, uma calçada larga, ajardinada, que realmente se apresentaria qualificadora do espaço urbano.

Neste particular da calçada, é importante sinalizarmos com uma visão a nosso ver equivocada de “praça” que reiteradamente tem vindo a este conselho. “Praça” não é um espaço urbano com jardins, mas um espaço que convida à apropriação e à permanência. O paisagismo aqui apresentado valoriza mais a entrada do prédio do que se apresenta como um espaço urbano e seria bom que isto fosse corrigido, ainda mais se temos a perspectiva de que esta venha a ser a situação dominante para os lotes vizinhos.

Conclusão e voto

O relatório técnico da DPCA entende que

Diante do exposto, a Diretoria considera o projeto passível de aprovação, porém é inegável o impacto que a proposta causa na paisagem do conjunto urbano protegido e na visada monumental das edificações tombadas nas esquinas, sendo portanto favorável à cobrança de medida compensatória.

As considerações feitas por nós aqui anteriormente se dirigem, em caminho alternativo, às mesmas conclusões da DPCA. Sugerimos a aprovação do projeto com a contrapartida e a reconfiguração do projeto paisagístico da “Praça”, sem necessidade de retorno a este Conselho.

S. m. j. é este o parecer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Flávio de Lemos Carsalade', with a long horizontal stroke extending to the right.

Conselheiro Flávio de Lemos Carsalade

Belo Horizonte, 19 de janeiro de 2022