



Renovação do ESPAÇO URBANO

O retrofit como instrumento para a revitalização do centro de Belo Horizonte

Por **Amanda Santana**



Praça da Estação

Foto: Iluminati

Projetada entre os anos de 1894 e 1897, Belo Horizonte é considerada por muitos como a primeira cidade brasileira planejada na modernidade. Embora tenha sido construída no final do século 19, a cidade não foi isenta do mal que assola o centro das metrópoles nacionais e, assim como muitas outras, passou por um período de degradação nas últimas décadas.

O arquiteto da B&L Arquitetura, Eduardo Beggiato, conta que o processo de decadência do centro ocorreu com a dinâmica da cidade que, inicialmente, transferiu o comércio de melhor nível para a região da Savassi e, depois, para os shoppings centers. Outro fator ressaltado por ele foi o surgimento de bairros mais valorizados voltados à moradia. "Estes movimentos são comuns nos grandes centros e fazem parte do próprio crescimento."

A situação da área central de Belo Horizonte despertou a atenção dos gestores públicos ainda na década de 1990, mas foi só em 2004 que, oficialmente, foi lançado

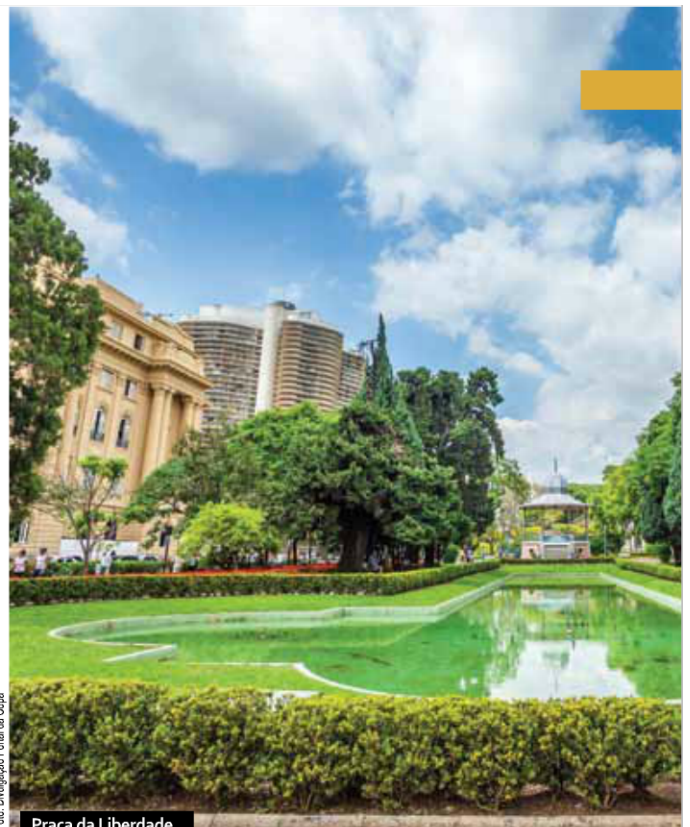


Foto: Divulgação Prefeitura da Cidade

Praça da Liberdade

o Programa Centro Vivo, que apresentou um conjunto de obras e projetos sociais da prefeitura para a requalificação de espaços coletivos, ruas e avenidas, preservação do patrimônio e ações de melhoria e manutenção da infraestrutura. O programa começou com a recuperação de dois marcos no centro da cidade: a Praça Sete e a Praça da Estação (Praça Rui Barbosa). "O poder público entendeu que a área da cidade, com boa infraestrutura urbana, necessitava de uma revalorização para suprir uma demanda por áreas de comércio e serviços – retornando uma centralidade já existente, principalmente nas últimas duas décadas – de início, com ações pontuais", diz Eduardo, que já trabalhou em diversos projetos de retrofit, entre eles o do prédio da Biblioteca Pública, de autoria de Oscar Niemeyer.

Outras intervenções importantes feitas na região já estão concluídas, como a requalificação das ruas Rio de Janeiro, dos Caetés, dos Carijós, trechos da avenida Amazonas e das ruas do entorno do Mercado Central. Exemplos recentes, ocorridos no ano passado, são a conclusão da remodelação da Praça da Savassi e a reabertura do Cine Theatro Brasil, um imponente prédio da década de 1930 construído em art déco, localizado na Praça Sete e restaurado pela iniciativa privada.

Restauração e retrofit de prédios

A restauração de prédios já é uma prática presente em Belo Horizonte e costuma ter demanda de órgãos públicos, mas o apoio da iniciativa privada tem se tornado frequente. Izabel Souki, engenheira civil e diretora do escritório Izabel Souki Engenharia e Projetos, elabora projetos de arquitetura ►



Praça da Liberdade

Foto: Divulgação Ministério do Turismo



Praça da Savassi

Foto: Renato Cobucci

para a restauração de casas tombadas que adquiriram recursos da iniciativa privada. Ela conta que, além do projeto, a execução – que é realizada por outras empresas – também costuma obter recursos da mesma forma. Isso acontece porque o proprietário deste tipo de imóvel recebe a exigência dos órgãos de proteção do patrimônio para que seja feita a restauração, de forma que ele adquira o direito ao uso da edificação e alguns benefícios.

Izabel explica que a agilidade da prefeitura é sempre questionada, mas que isso não é impedimento para que os projetos sejam feitos, pois todas as obras precisam trabalhar dentro das leis estabelecidas, mesmo as construções novas. “A construção nova é mais fácil de fazer porque, do meu ponto de vista, o projeto e a obra são facilmente executados. Acho que é por isso que as pessoas optam mais por fazer construções novas e menos reformas.”

A engenheira ainda observa que há muitos casos de construtoras que não querem comprar lotes que têm imóveis tombados e que não podem ser demolidos, pois, neste caso, é exigida a restauração do imóvel e é liberada a construção de uma edificação apenas dentro da área restante do lote. Dessa forma, ocorre a perda de metros quadrados de área construída.

O diretor da construtora Diniz Camargos e vice-presidente da Federação das Indústrias de Minas Gerais (FIEMG), Teodomiro Diniz Camargos, também ressalta a ação da prefeitura que, em parceria com os empresários, colocou câmeras de segurança, levou maior vigilância, recuperou algumas ruas, criou alguns boulevards e tirou os camelôs dos passeios e o transporte clandestino da área central. Para ele, tudo isso estimulou o movimento de retrofit dos prédios. “O centro de Belo Horizonte tinha muitos prédios públicos, comerciais e residenciais. Com as melhorias, vários prédios foram recuperados. Até a prefeitura central foi requalificada. Era um prédio degradado e virou uma edificação de alta qualidade. Houve, também, a requalificação dos edifícios comerciais e a transformação de prédios comerciais em residenciais.”

Teodomiro observa a prática do retrofit de perto – a construtora Diniz Camargos já realizou projetos do tipo em três prédios, incluindo o Tupis, amplamente conhecido como “Balança, mas não Cai” – e vê esse acontecimento como algo crescente, pois as cidades brasileiras seguem para o processo de saturação das zonas de expansão. “A tendência é que o retrofit seja fortalecido. Depois de passar por uma avaliação, vários prédios revelam maiores condições de serem recuperados do que demolidos e refeitos. Até mesmo porque existe a questão da memória do patrimônio histórico, de não dilacerar a ambiência urbana. O retrofit se encaixa nesse processo, como um procedimento auxiliar de importância.”

Moradia

Uma das características dos centros das cidades que passaram por degradação é a falta de moradores e, para suprir a demanda de moradias, o processo de retrofit acaba sendo mais lento do que em prédios comerciais, pois o interesse dos empresários em se manterem em uma região competitiva estimula a procura por imóveis no centro para atividades profissionais. “Ainda é incipiente, mas existem casos interessantes, como a transformação de grandes prédios comerciais obsoletos no centro da cidade em edifícios de apartamentos”, diz o engenheiro Francisco Maia Neto, da Precisão Consultoria. Ele acredita que as propostas que visam levar mais moradores para a região central são viáveis na cidade e que isso “coincide com uma tendência mundial”.

Sustentabilidade

Francisco vê com otimismo o crescimento do interesse do poder público e das empresas privadas por projetos de retrofit: “A escassez de terrenos, as dificuldades operacionais de construção nos grandes centros e a diminuição dos coeficientes construtivos, além das novas práticas na aplicação de materiais

“ O poder público entendeu que a área da cidade, com boa infraestrutura urbana, necessitava de uma revalorização para suprir uma demanda por áreas de comércio e serviços”


Eduardo Beggiato, arquiteto da B&L Arquitetura

e técnicas sustentáveis, levam a acreditar nisso.” Em relação à sustentabilidade nos projetos, ele analisa como “algo positivo, pois ataca o obsolescimento funcional, o que resulta em aplicação de sistemas e materiais mais condizentes com as novas práticas ambientais”.

É claro que recuperar edificações antigas sem realizar muitas intervenções e, ao mesmo tempo, empregar características sustentáveis não é uma tarefa fácil. “Em relação à aplicação de sistemas, é sempre uma dificuldade. Tem sistemas que são muito modernos e não conseguimos utilizar. Além disto, a arquitetura dos espaços, às vezes, limita a instalação de alguns sistemas”, diz Teodomiro.

Izabel afirma que as condições do cliente – normalmente atreladas a custos – é um entrave para os escritórios

de projetos e explica que, no caso de restaurações, há outra dificuldade: “Nos projetos de restauração, ficamos limitados às diretrizes dos órgãos, então, nem sempre conseguimos implementar alguma característica sustentável.” Segundo ela, quando o poder de decisão é da própria empresa que está projetando, é possível incorporar mais itens.

Comparando o processo de requalificação da cidade de Belo Horizonte com outros exemplos brasileiros, percebemos a importância da ação do poder público frente às necessidades, pois, com a melhoria da infraestrutura urbana e dos espaços coletivos, o interesse da iniciativa privada é estimulado. O arquiteto da B&L Arquitetura, Eduardo, define essa importância de uma maneira simples: “Uma ação puxa a outra. Desejamos que apareçam novos investimentos, públicos ou privados, como em um movimento em cascata.” 



ECOBUILDING
.com.br

Desenvolvimento Profissional e Consultoria para Construção Sustentável

• Programa de Capacitação em Sustentabilidade 2014 - 2015

Cursos de Atualização e Aperfeiçoamento Profissional

- Área I: Projeto para Construção Sustentável.
- Área II: Técnicas e Tecnologias para a Construção Sustentável.
- Área III: Certificações Ambientais de Edificações.

Serviços:

Certificações de Empreendimentos - Consultoria - Cursos - Missões Técnicas

www.ecobuilding.com.br

Tel.: + 55 (XX) 11 2626-9575 / (11) 3868-2722 | contato@ecobuilding.com.br