

PARECER

ANÁLISE DE PROPOSTA DE NOVA EDIFICAÇÃO A SER CONSTRUÍDA NA RUA PLOMBAGINA 82, PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO BAIRRO FLORESTA.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Protocolo online nº 0412/2020, de 18 de novembro de 2020

Nova edificação de uso residencial a ser construída nos fundos do bem cultural situado na Rua Plombagina, 82, Conjunto Urbano Bairro Floresta.

A edificação tem projeto de 1927, implantada no lote 007, sendo que o lote 006, lindeiro, configura-se como jardim que também é protegido. A parte de fundo dos dois lotes é ocupada por edificações e anexos dos anos 1950, que não possuem proteção específica.

O tombamento da casa ocorreu em novembro de 2011, tendo o CDPCM/BH deliberado diretrizes de proteção também para o lote 006, uma vez que o mesmo conforma um jardim com canteiros e paisagismo tradicional. A atual diretriz altimétrica do quarteirão 015E está fixada em 7,0 metros, justificada pela proximidade do núcleo principal do conjunto e pela predominância de horizontalidade.

Trata-se de um pedaço muito significativo do conjunto protegido, onde se concentra grande número de imóveis protegidos e de interesse.

Em setembro de 2019 foi apresentado anteprojeto para construção de nova edificação nos fundos dos lotes, porção que corresponde ao miolo da quadra 015E, envolvendo a demolição do anexo dos anos 1950 sem interesse cultural, existente nos fundos dos lotes 006 e 007.

O projeto apresentado em 2019 não foi aprovado uma vez que se evidenciou o significativo impacto do novo volume, pelo tratamento plástico em desarmonia com o entorno. O parecer considerou que a proposta deveria propor maior identificação e harmonização com a paisagem do entorno. O projeto recebeu, ainda, algumas considerações como sugestão para alteração do fechamento em vidro do gradil e maior cuidado com o jardim lindeiro ao bem tombado.

A quadra possui duas edificações mais altas sendo: uma Rua Plombagina,44, de oito pavimentos, construção anterior às proteções e a do prédio aprovado em 2004 na Rua Januária, 469 de 5 pavimentos.

ANÁLISE

A nova proposta em análise acatou várias sugestões da DPCA, especialmente em relação à soluções para o exterior, considerando a preservação do jardim, a minimização do impacto de altimetria e o tratamento das fachadas, visando a harmonização do volume com o entorno. A implantação proposta se dará no miolo da quadra, com o volume tendo a sua altura reduzida em relação à proposta anterior, passando dos 8 pavimentos anteriores para os atuais 5 pavimentos atuais. Houve um estudo cuidadoso na solução plástica que considerou texturas, materiais, cores, harmonização com o entorno, questões essas que haviam sido questionadas pelo CDPCM/BH no projeto anterior.

O arquiteto tratou a volumetria considerando todas as suas faces, uma vez que a edificação se situará no miolo da quadra e será vista em segundo plano tanto a partir da Rua Plombagina, quanto a partir da Rua Januária.

Será mantido o uso residencial, que é característica deste conjunto urbano. A proposta também mantém o uso residencial no segundo pavimento da casa tombada, destinando parte do pavimento térreo para zeladoria e espaço gourmet do novo edifício.

A proposta cria um volume de planta retangular com afastamento de cerca de 5,00 m no nível térreo, distancia essa que se reduz a 3,00 nos pavimentos superiores em decorrência do

volume em balanço das varandas. Há um subsolo para garagem e quatro pavimentos, cada um destinado a dois apartamentos de quatro quartos, sendo que o quarto e quinto pavimentos constituem apartamentos duplex.

No ponto mais crítico, aos fundos do edifício, a altimetria alcança cerca de 16,00 metros, altura que na parte na face voltada para a casa é de 12m.

Para adequar à solicitação da DPCA de criação de fachadas trabalhadas plasticamente, o arquiteto propôs texturas com cor terrosa, detalhes em vermelho e no fechamento das varandas a utilização de elementos cerâmicos tipo cobogós formando planos vazados.

Voto

Seguindo a análise da DPCA e entendendo que a atual proposta atende às questões levantadas e adequações solicitadas, sou favorável à aprovação do projeto e incorporo as diretrizes:

- 1- O projeto final deve incluir o detalhamento do tratamento a ser dado pelo jardim frontal, considerando a interferência da rampa de acesso e a possível necessidade de supressão ou replantio de alguns espécimes.
- 2- O desenho do gradil proposto no anteprojeto, o qual substituirá o muro do lote 006, deve ser redesenhado, com a adoção de mureta baixa e pilaretes intercalados por grade metálica de forma a remeter à tipologia recorrente no bairro e dar continuidade ao do lote 007.

Acrescento ainda que os elementos cerâmicos usados nos grandes planos, deverão ser detalhados e apresentados à DPCA, pela sua função marcante e grande extensão. A sua escolha deverá privilegiar a entrada de luz e permitir a permeabilidade visual dos moradores. Esse elemento deverá funcionar plasticamente e como filtro sem, contudo, prejudicar a integração interior/exterior, por ser fixo.

Este é o meu parecer salvo melhor juízo deste conselho.

Belo Horizonte, 14 de dezembro de 2020.

Maria Edwiges Sobreira leal
Arquiteta e Urbanista
Conselheira pelo CAU/MG