

# Preservação de tecido urbano e adensamento construtivo: o caso de Porto Alegre e o exemplo de Montevidéu

*Preservación del tejido urbano y densificación constructiva: el caso de Porto Alegre y ejemplo de Montevideo*

**Sessão Temática: ST06. Patrimônio e Memória**

LUCAS, Luís Henrique Haas; Dr. Arq.; PROPARG/UFRGS

luis.lucas@ufrgs.br

## Resumo

O texto analisa a preservação de tecidos urbanos que não são exatamente históricos, por meio de inventários, buscando conter a descaracterização da paisagem construída em curso no país e seus danos à identidade das cidades. Contextualiza o problema no caso de Porto Alegre e na experiência contrastante de Montevidéu, cuja validade deve-se ao formato de preservação flexível utilizado, com a reabilitação de bens edificados admitindo transformações proporcionais ao seu valor patrimonial. O estudo busca compor bases críticas para a difícil viabilidade da preservação nesta escala ampla, propondo limites de intervenção mais realistas que evitem tanto a desfiguração da paisagem construída a conservar, quanto restrições desproporcionais aos bens de menor valor patrimonial, de modo a permitir o necessário *adensamento construtivo* das edificações envolvidas e amenizar os entraves econômicos em pauta.

**Palavras-chave:** preservação de tecidos, descaracterização urbana, adensamento construtivo.

## Abstract

This paper analyzes the preservation of urban fabrics that are not precisely historical sites, by means of inventories, aiming to contain the mischaracterization of the built landscape in progress on Brazil and its damage to the identity of cities. It contextualizes the problem in the case of Porto Alegre and the contrasting experience of Montevideo, whose validity is due to the flexible preservation format used, with the rehabilitation of built assets admitting transformations proportional to their heritage value. The study seeks to compose critical bases to the difficult viability of the preservation on this broad scale, proposing more realistic intervention limits that avoid both disfiguration of urban landscape to be conserved, and disproportionate restrictions to assets of lower heritage value, in order to allow the necessary building densification of these works and to alleviate the economic obstacles at stake.

**Keywords:** Urban fabrics preservation, urban mischaracterization, building densification.

## 1. Introdução

A ampliação do conceito de patrimônio nas últimas décadas causou o crescimento acentuado do acervo construído, como é conhecido. Esta expansão necessária para o que podemos definir como outras escalas patrimoniais, por sua vez, agravou um problema da preservação no país: o ônus econômico que atinge parte dos imóveis privados protegidos como bens culturais. O fato coloca em risco a própria viabilidade da prática na dimensão extensa atual, como mostra a oposição crescente à salvaguarda de bens considerados menores que constituem tecido urbano, os quais apenas “emolduravam” monumentos pouco tempo atrás.

O estudo reflete de modo introdutório sobre quais obras e conjuntos edificados devem corretamente ser preservados ou definidos passíveis de substituição e de intervenções sem necessidade de manter características – o reaproveitamento laudável de estruturas por fatores econômicos e redução das emissões de CO<sup>2</sup>. O contexto atual é propício a controvérsias, como vemos no cotidiano tombamentos e inventários acrícticos de bens e conjuntos com mérito cultural discutível. A justificativa para preservar requer consistência que respalde a proteção crescente de obras com valor histórico-artístico insuficiente para isto. Como agravante, casos desta modalidade apresentam comumente importância utilitária bem superior ao outro valor dos bens culturais vinculado à identidade e memória, tendo acréscimos aparentes para atualização funcional ou reuso tolhidos com frequência, seja corretamente por projetos deficientes, seja por avaliações equivocadas dos órgãos, superestimando bens, ou ambos fatores. Além de permitir a viabilidade econômica necessária, estas intervenções *transformadoras* mantêm os sinais vitais de edificações e tecidos. Contudo, o problema predomina em preservações no âmbito municipal, no caso brasileiro, já que as instâncias estaduais e federal voltam-se para patrimônios de maior hierarquia e apresentam corpos técnicos especializados nem sempre disponíveis nos municípios.

A análise é contextualizada de forma breve no caso de Porto Alegre e na experiência vizinha contrastante de Montevidéu, cujas soluções são passíveis de aprimoramento e adequação. Busca compor bases críticas para a preservação acertada nesta escala ampla, com a definição de limites de intervenção realistas evitando tanto a descaracterização de conjuntos a preservar, quanto restrições desproporcionais aos bens “menores”; um problema cuja origem encontra-se nos planos diretores e respectivos regimes urbanísticos: quando colocados apenas a serviço do mercado imobiliário, causam danos à cidade, como demonstra o exemplo utilizado, onde preservações extensas questionáveis utilizando inventários buscam estancar a desfiguração em curso. O objetivo prático do trabalho, por sua vez, é esboçar diretrizes para ampliar a área construída de imóveis atingidos que compõem tecido urbano – ou adensamento –, de modo a amenizar os entraves econômicos em pauta.

## 2. O patrimônio crescente: até onde preservar?

A Carta de Veneza (1964) ratificou o formato mais inclusivo do patrimônio que se encontrava em curso, ao reconhecer “[...] obras modestas, que tenham adquirido, com o tempo, uma significação cultural”. Atuando no mesmo sentido, em sintonia com o período no qual a História aproximou-se das Ciências Sociais e da Antropologia, a organização do conceito de “lugar de memória” por Pierre Nora, nos anos oitenta, estabeleceu bases que levaram a preservação patrimonial ao estágio atual. O conceito decorre do desaparecimento da memória nos termos da sociedade pré-industrial e da “aceleração da história”, abrangendo comemorações, monumentos e outros “sinais de reconhecimento e de pertencimento de grupo numa sociedade que só tende a reconhecer indivíduos iguais e idênticos” (NORA, 1993, p.13), como espaços construídos que se tornam suporte para formação da memória coletiva. Deste modo, bens sem relevância histórico-artística passaram a receber proteção pela importância identitária e representatividade. O patrimônio até então vinculado ao valor histórico-artístico foi redefinido de modo mais abrangente como patrimônio cultural, refletindo o tratamento gradualmente mais equitativo dado às diferentes manifestações culturais. Isso foi reconhecido pela Constituição Federal de 1988, cujo artigo no 216 substituiu a antiga definição que constava na lei de criação do IPHAN, de 1937.

Convergente com estes fatos, a flexibilização cronológica do patrimônio contribuiu igualmente para o crescimento referido, desfazendo sua vinculação com algo unicamente antigo. São bem conhecidos os casos brasileiros pioneiros de preservação de obras da arquitetura moderna. Pertencente ao conjunto da Pampulha projetado por Niemeyer, a Igreja de São Francisco de Assis (1943-49) foi a precursora, tombada pelo IPHAN antes da conclusão da obra, em 1947, seguida pelo edifício-sede do Ministério da Educação e Saúde Pública (1936-45), no ano seguinte: obras cuja salvaguarda deveu-se à notória exemplaridade arquitetônica, às quais se somaram muitas outras e, de modo recente, exemplares de menor hierarquia – da linhagem moderna similar ou dita *Art Déco* –, a partir dos motivos expostos brevemente. A preservação de exemplares e conjuntos da arquitetura moderna “corrente” conserva este estrato recente da biografia das cidades.

Desta maneira, um volume extenso e abrangente de obras, conjuntos e paisagens com a marca humana passou a compor o patrimônio cultural, amparando-se também em critérios com maior subjetividade – mais controvertidos e frágeis, portanto –, extrapolando os parâmetros técnicos consistentes amparados na erudição sobre o tema, que se utilizam na avaliação histórico-artística dos bens.

Além da ambiguidade existente sobre o que deve ou não ser conservado por mérito histórico-artístico ou qualificável como identitário, que juntos compõem o valor cultural, há também subjetividade na percepção individual do problema – ou recepção –, considerando aqueles que reconhecem a importância inquestionável do patrimônio. A gradação de posições se estende dos defensores da conservação integral do espaço construído aos favoráveis à renovação continuada do tecido refletindo a sociedade em transformação. A preservação de bens



mantendo a identidade dos lugares é alentadora, mas não se pode negar que a evolução gradual e criteriosa do espaço construído – ou vitalidade – também é estimulante e necessária. É oportuna a manifestação do cineasta Paolo Sorrentino no *making-off* de seu filme intitulado *A Mão de Deus* (2021), no qual utiliza sua Nápoles natal como cenário. Segundo ele, “é verdade que a cidade [Nápoles] muda pouco, ou então menos que outras cidades. E isso, como todas as coisas, por um lado é reconfortante, mas por outro, digamos que é menos atrativo”, concluindo que “a novidade também faz parte da beleza da vida”.<sup>1</sup> Esta é a percepção de um artista, “homens cuja função é justamente ver e nos fazer ver o que nós não percebemos naturalmente”, segundo Henry Bergson (COELHO, 1998-1999, p.155).

### 3. A preservação de tecidos urbanos e a necessária vitalidade

A cidade é um organismo vivo em transformação, mas alterações radicais, especialmente viárias, podem apagar de modo instantâneo formas que identificam locais, como os traçados de arruamentos e praças, volumetrias edificadas, materialidades, texturas, cores, elementos do espaço público e vegetação. Essas destruições traumáticas podem produzir desorientação sensorial e mesmo emocional nos habitantes, além de prejudicar a identidade dos lugares e o correspondente sentido de pertencimento dos indivíduos ao qual Nora se refere na citação: componente essencial para a apropriação civilizada dos espaços, o pertencimento reduz a negligência e o vandalismo derivados em grande parte de sua ausência. Nossos planos diretores também são lesivos com frequência, tendo seus efeitos sentidos a médio e longo prazo.

Junto com o *diradamento edilizio* – ou desbastamento, desadensamento –, a inserção de ampliações e novos edifícios em conjuntos preservados foi tratada de modo precursor por Gustavo Giovannoni no começo do século XX. Autor de importantes contribuições na história da arquitetura, no restauro e no urbanismo, possuía uma visão unitária destes campos mais próximos e inter-relacionados à época, como observa Andrea Pane (GIOVANNONI, 2013, p.34), o que permitiu-lhe propor o chamado “restauro urbano”. A abordagem integrando restauro e planejamento urbano, apresentada como integrante da delegação italiana no encontro que originou a Carta de Atenas (1931), explica seu protagonismo na redação daquele documento (CABRAL, 2015). Entretanto, Giovannoni resistia à arquitetura moderna em ascensão no período, defendendo ampliações e novos edifícios em tecidos históricos com um contextualismo mimético, cujo exemplo plausível seria o pitoresco *barocchetto romano*, que compartilhou com os demais coautores de bairros “cidade jardim” como Garbatella (figura 1), em Roma, projetados nos anos 1920 e 1930. Propunha recompor alguns trechos através de novas edificações, que não deveriam destoar por cor ou volume, aconselhando o uso de formas simples com raízes na tradição arquitetônica local, como observou Beatriz Kühl (GIOVANNONI, 2013, p.22). A terceira diretriz proposta em *Vecchie Città ed Edilizia Nuova* (1913) merece transcrição:

“III. Respeite-se, onde a nova construção se enxerta na preexistente, o sistema de edificação das antigas habitações; os enormes conjuntos, tão caros à moderna especulação nas grandes cidades [...] constituem desarmonia insanável, onde quer que exista como esquema tradicional o tipo de pequenas casas[...].

“Também como senso estilístico deveria permanecer uma harmonia entre o velho e o novo; mas, nesse invocar de tradição arquitetônica não gostaria de ser mal interpretado. Isso não quer dizer que as novas fachadas devam ser frias cópias de obras existentes, sem novas pesquisas formais, sem adaptação lógica às novas exigências [...]. Mas toda cidade possui uma sua ‘atmosfera’ artística, [...] um senso de proporção, de cor, de formas, que ficou como elemento permanente através da evolução dos vários estilos, e dele não se deve prescindir; deve dar o tom às novas obras, até mesmo nas inspirações mais novas e audazes” (GIOVANNONI, 2013, p.151-152, grifo nosso).

Figura 1: Bairro Garbatella, Roma, projetado com a participação de Giovannoni.



Fonte: Arquivo do autor

Posterior, Roberto Pane teve condições de assimilar a arquitetura moderna que se tornava representativa do pós-guerra. Defendeu a substituição de edificações condenadas por novas, nos tecidos históricos, em continuidade à visão de Giovannoni, mas evoluía ao admitir inserções modernas não miméticas. Em 1953, foi voto vencido na controvérsia sobre o projeto de Frank Lloyd Wright para a Fondazione Masieri, em Veneza, cuja construção foi vetada. Para Pane, a beleza de uma cidade consistia “[...] no seu valor de organismo, acima do correspondente a seus monumentos excepcionais”, estando ambos em contínua evolução: o ambiente é uma obra coletiva a ser conservada, e não congelada in vitro (DEZZI BARDESCHI, 2005, p.30). Além de envolver-se na reconstrução de monumentos e tecidos antigos destruídos na Segunda Guerra – e polêmicas conexas –, enfrentou o avanço da especulação imobiliária no período, especialmente em Nápoles onde atuava. Entretanto, combateu a intangibilidade dos centros históricos, ou seja, a tese da incompatibilidade entre a arquitetura contemporânea – então moderna – e os conjuntos antigos defendida por Cesare Brandi, integrante como ele do

Restauração Crítica. Em 1956, no VI Congresso Nacional de Urbanismo, em Torino, apresentou *Città Antiche ed Edilizia Nuova*, mostrando confiança na estratificação edilícia e continuidade histórica: “estava convencido que a nova arquitetura nos centros históricos deveria respeitar vínculos volumétricos e altimétricos e que, sobretudo em termos de linguagem, deveria confrontar-se com o riquíssimo e estratificado tecido das cidades italianas” (CABRAL/ ANDRADE, 2012, p.109).

Se o novo e o antigo não podem subsistir juntos, significa dizer simplesmente que entre nós e o passado foi produzida uma intransponível fratura; ou seja, que história e tradição de cultura são palavras desprovidas de sentido e que o passado pode apenas nos fornecer motivos de curiosidade arqueológica a partir do momento que ele não serve mais para iluminar o nosso presente. Cabe então aos inconciliáveis responder a esta legítima objeção: se as velhas paredes e as novas paredes não podem coexistir, tampouco poderão coexistir aquelas coisas que nelas encontram uma imagem inevitavelmente coerente (Roberto Pane, 2017, p. 282).

Giovannoni e Pane mostraram que a preservação patrimonial se tornava indissociável do planejamento urbano, com o crescimento acelerado das cidades suprimindo bens culturais e produzindo alterações lesivas ao contexto de obras e conjuntos. Mas essa relação atingiu outro patamar recentemente, com a expansão da preservação aos tecidos que não são precisamente históricos, de modo a frear sua descaracterização e preservar a identidade dos lugares. Contudo, se Giovannoni defendia o desadensamento para melhorar a habitabilidade dos tecidos medievais congestionados – acessibilidade, percepção dos monumentos e ventilação e iluminação naturais –, a situação no caso examinado é inversa: defende-se viabilizar a preservação através do incremento de área construída sem prejuízo ao conforto ambiental e à percepção dos bens, já que os tecidos são recentes e possuem logradouros mais amplos.

#### 4. A proteção de tecido urbano por inventários em Porto Alegre

O caso de Porto Alegre expõe uma variante do problema. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA, Lei Complementar nº 434, de 1º /12/ 1999) e sua última versão (Lei Complementar nº 667, de 3/01/2011) intensificaram a despersonalização de diversas áreas e conjuntos característicos da cidade. Os novos limites de altura e índices construtivos passaram a permitir gabaritos de até 19 pavimentos onde havia apenas construções baixas, refletindo a representatividade desigual e predatória do chamado mercado imobiliário; planos diretores deste perfil, que alteram de modo abrupto e generalizado índices e gabaritos, idealizam uma cidade que se concretiza quando quase todas as edificações preexistentes forem substituídas, pois poucas delas já terão atingido aproveitamento similar.<sup>2</sup> Converte-se com o problema a descaracterização de remanescentes representativos por vandalismo e obras acrílicas.

Para conter a desfiguração em curso, a Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural (EPAHC), responsável pela preservação do acervo edificado de Porto Alegre, inventariou diversas destas áreas e conjuntos, buscando salvaguardar a fisionomia e correspondente identidade dos locais, fruto das vivências e acontecimentos ali registrados. Foram protegidas manifestações menos valorizadas enquadráveis como *Art Déco*, protomodernas, modernas “correntes” citadas e “californianas”, entre outras. Diferente do Tombamento, que visa preservar integralmente as características originais externas e internas da edificação, de acordo com sua importância, o “Inventário busca preservar as características externas de conjuntos ou edificações consideradas de interesse sociocultural para a preservação de espaços referenciais de memória coletiva, estruturadoras da paisagem e da ambiência urbana e rural do Município” (EPAHC, s/d). Criaram-se duas categorias de construções inventariadas, sendo a primeira de imóveis de Estruturação, “significativos ou representativos da história da arquitetura e urbanismo para a preservação das diferentes paisagens culturais construídas ao longo do tempo no Município”, não podendo ser destruídos ou alterados externamente; e as edificações de Compatibilização, visando preservar “o entorno e a ambiência das edificações [...] de Estruturação”, que podem ser substituídas “por edificações novas com volumetria (altura e proporção) adequada à das edificações vizinhas” de Estruturação (EPAHC, s/d).

Entretanto, a medida bem-intencionada torna-se lesiva para muitos imóveis atingidos, ao reduzir o retorno financeiro possível com construções maiores e, eventualmente, dificultar a sustentação econômica das edificações e sua própria conservação – ou permitir alegações do gênero. Também ocorre desvalorização destas propriedades pela perda de potencial construtivo, localizadas comumente em áreas privilegiadas das cidades; um dano que se acentua frente aos lotes próximos, contemplados com altos potenciais construtivos via de regra. Coroando o problema, temos o valor histórico-artístico baixo ou nulo em boa parte dos bens inventariados<sup>3</sup> – a importância está na “paisagem cultural” –, o que fragiliza a salvaguarda reforçando a interpretação de ônus imposto aos proprietários: nesta condição a preservação parece passar da esfera cultural para o campo exclusivamente sentimental, pela ausência de conteúdos histórico-artísticos mínimos. Enfim, utiliza-se o inventário de forma dúbia para conter a descaracterização da paisagem construída, quando caberia aos planos diretores o enfrentamento firme da especulação e a definição de índices de aproveitamento, taxas de ocupação, gabaritos e eventuais recuos em harmonia com as áreas da cidade que se deseja manter a identidade. Coloca-se em risco, deste modo, o próprio mecanismo de proteção do patrimônio cultural.

O novo regime urbanístico instituído na capital gaúcha intensificou a reconstrução de áreas valorizadas com identidade consolidada, como os bairros Petrópolis, Moinhos de Vento e Floresta, entre outros, eliminando bens caracterizadores e ameaçando reduzir ou eliminar qualidades urbanas que compreendem: (1) posição dentro da malha, acessibilidade e condições de trânsito; (2) disponibilidade de infraestrutura e recursos como equipamentos públicos, comércio, serviços e lazer, passíveis de expulsão pelo processo especulativo; (3) densidades menores pela ocupação do solo e gabaritos geralmente inferiores, que podem agregar eventual

vegetação de áreas livres à arborização dos espaços públicos; (4) plasticidade dos locais, resultante de um acervo de construções qualificadas sobre o traçado de logradouros e praças existentes, formando espaços urbanos aprazíveis e a identidade singular desejável; entre outras possíveis. De fato, os locais não perdem sua posição favorável dentro da malha urbana, mas boa parte dos atributos são eliminados em áreas reconstruídas.

No Bairro Floresta ocorre a substituição acelerada dos remanescentes da arquitetura tradicional de linhas germânicas que o particularizam (figura 2), conjuntamente com o acervo de feições ecléticas e *Art-nouveau* mais protegido por tombamento e inventário. Nestes casos seria apropriado manter a vitalidade do tecido inventariado através de intervenções simultaneamente contextuais e realistas, evitando descaracterizar, mas permitindo densificar e até elevar o gabarito criteriosamente, de modo a amenizar possíveis prejuízos que incidem sobre as propriedades, sobretudo nos imóveis de “compatibilização”. Porém, a prescrição legal de preservar em estado original o volume visível pelo público – injustificável em parte dos casos e ambígua em outros – torna-se um obstáculo para amenizar o problema, ao lado da definição de gabaritos idealizados, impedindo a utilização de algumas soluções de adensamento de áreas construídas, como pode ser chamado o incremento do espaço utilizável dos imóveis. O problema se agrava em obras onde há telhados e estes são parte importante da composição, como as edificações citadas de gosto alemão, o que desaconselha o recurso usual dos acréscimos em áticos.

**Figura 2:** Edificação pré-moderna de linhas alemãs recentemente demolida no Bairro Floresta.



Fonte: Google Street View

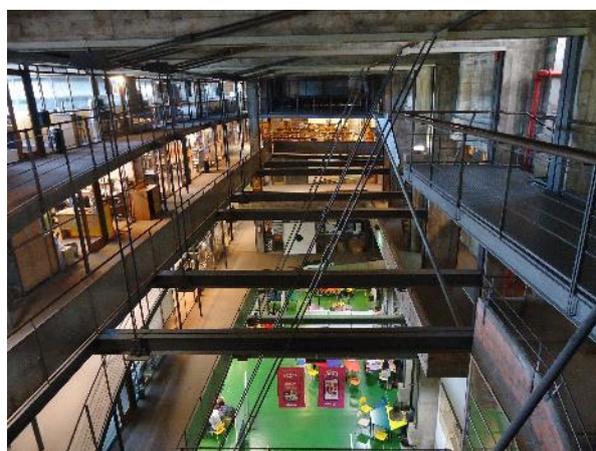
O expediente usual para reduzir ou eliminar as perdas em questão é a Transferência do Potencial Construtivo (TPC), a ser utilizado em outras áreas da cidade. A isenção de imposto predial é medida básica. No caso de conjuntos, a revitalização do lugar também é compensatória, valorizando os imóveis e seus metros quadrados: o poder público requalifica o

espaço urbano através do restauro e renovação de equipamentos e infraestrutura; e os proprietários realizam conservação, restauração e inserção de acréscimos e novas edificações nos espaços vagos, além da substituição das construções de Compatibilização necessárias. A contextualização idealizada não se justifica, por não se tratar da ambiência de obras hierárquicas, havendo predomínio de bens de menor importância patrimonial nestes tecidos e respectivas visuais a serem preservadas: a adoção de gabaritos realistas um pouco mais altos, mantendo legível o nível original, e a possibilidade de inserção de acréscimos e elementos necessários, de modo a conciliar a preservação da identidade destes tecidos e sua necessária vitalidade, são recursos usuais no caso uruguaio exposto a seguir. Um repertório que subsidia as diretrizes de intervenção esboçadas no último tópico, após sua devida apreciação.

## 5. O caso de Montevidéu: um exemplo flexível a considerar

Na experiência vizinha, intervenções patrimoniais de diversas categorias são simplificadas como *reciclajes* (SCHWINGEL, 2022), incluindo bens tombados relevantes, evidenciando a proeminência utilitária no processo, com viés econômico e ecológico.<sup>4</sup> Com projeto de Julio Vilamajó iniciado em 1936, o grande edifício de concreto aparente da Facultad de Ingeniería da UdelaR é um exemplar moderno local pioneiro – chamado racionalista por eles – pertencente à categoria de Monumento Histórico Nacional; o que não impede sua contínua adaptação às necessidades presentes – ou requalificação. A grande estrutura mantém-se viva através das sucessivas intervenções de Gustavo Scheps, geralmente corajosas, como mostra o pavilhão chamado Casa das Máquinas, cujo grande pé-direito foi subdividido por 5 mezaninos apelidados “*bandejas*” (figuras 3 e 4).

Figuras 3 e 4: Casa das Máquinas da Facultad de Ingeniería e suas “*bandejas*”.



Fontes: Arquivo do Autor.

Em paralelo ao acervo tombado na esfera nacional, a preservação departamental de bens culturais em Montevidéu tem como destaque o caso da Ciudad Vieja, com tecido heterogêneo em tipologias, usos – originais e atuais –, hierarquias patrimoniais e estados de conservação dos remanescentes. Foram estabelecidos cinco níveis de proteção: o Grau 0 destina-se às obras descaracterizadas ou degradadas sem valor patrimonial, “cuja substituição se considera benéfica”; no Grau 1 a substituição também é possível; o Grau 2 visa a proteção ambiental, podendo o edifício ser modificado “conservando ou melhorando sua relação com o ambiente e mantendo seus elementos significativos”; no Grau 3, a conservação do edifício deve melhorar suas condições de habitabilidade e uso, “mantendo sua configuração, seus elementos significativos e suas características ambientais”; e o Grau 04 prevê a proteção integral dos edifícios considerados de valor excepcional, nos quais só se admitirá a incorporação de “elementos de acondicionamento apropriados e discretos”. Esta experiência bem-sucedida tem como destaque a flexibilidade das categorias estabelecidas e respectivos limites de intervenção permitidos, com o incremento desejável de área construída. Por estes motivos oferece subsídios para o problema, especialmente pelas duas cidades apresentarem, além da antiga relação entre os habitantes, simetria no porte e nas condições socioculturais e econômicas.

**Figura 5:** O Edifício Barreiro y Ramos antes da intervenção.

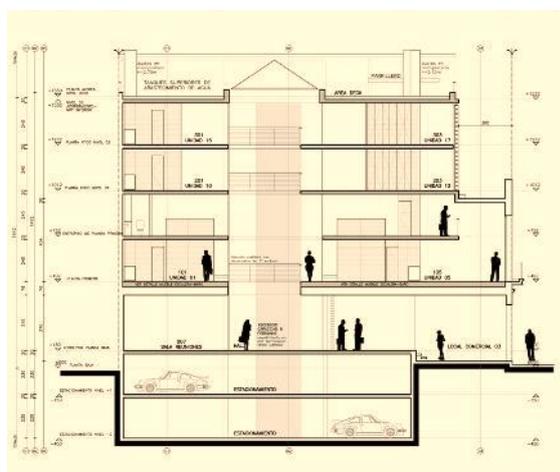


Fonte: Arquivo Tikto Desarrollo Urbano.

Alguns casos são representativos da experiência de Montevidéu, como o Edifício Barreiro y Ramos, pertencente ao Grau 2 de proteção, situado na esquina das ruas 25 de Mayo e Juan Carlos Gómez. Construído no final do século XIX, suas imagens antigas mostram feições híbridas entre ecletismo e *Art-nouveau*, sofrendo depois a “renovação” que imprimiu formas racionalistas nas fachadas (figura 5). Contudo, boa parte de seu valor patrimonial decorre de ter

sediado a livraria homônima ao edifício, ponto de encontro de intelectuais, escritores e políticos que passaram à história do país. A intervenção do Arquiteto Eduardo Arralde (2010) incorporou o prédio contíguo. Os dois pisos de grande pé-direito foram transformados em sete pavimentos, com a adição de ático em dois níveis recuado da fachada exterior – cuja neutralidade propõe arquitetura qualificada –; e a criação de subsolo em dois níveis, permitindo estacionar 30 veículos com o uso de elevador. Um pouco mais baixo que o pavimento superior, o térreo foi mantido comercial, absorvendo pequeno afloramento do subsolo (figura 6). O pé-direito do piso superior permitiu dispor 9 apartamentos com mezanino, solução compatível com as portas altas dos balcões. O novo ático, por sua vez, acomodou 5 apartamentos em cada nível, com os terraços do recuo adicionados às unidades inferiores. E a cobertura foi transformada em terraço utilizável (figuras 7).

**Figuras 6 e 7:** Corte do projeto e resultado da intervenção.



Fontes: Arquivo Tikto Desarrollo Urbano.

A reciclagem da “Casa de familia y almacén”, na esquina das ruas Buenos Aires e Pérez Castellano, teve a autoria do Estudio ZIP, dando origem aos Lofts del Patio Andaluz (2007-2010). O velho casco da primeira metade do século XIX é um exemplo de revitalização do Grau 3 de proteção patrimonial. Recebeu um acréscimo envidraçado no pátio voltado para a Rua Buenos Aires, e um pavimento recuado na cobertura. O Inventário diz que a intervenção manteve as principais características do edifício original; contudo, o fechamento das portas comerciais, a pintura branca generalizada das paredes antigas reconstituídas e a inserção da cobertura recuada com marquise destacada, ofuscaram a figuratividade original, ocorrendo uma simbiose entre a velha carcaça e as novas partes introduzidas: a *collage* resultante tem seu apelo, mas torna-se algo novo que dissimula a preexistência e elimina os “sinais do tempo decorrido” (figuras 8 e 9).

Figuras 8 e 9: A ruína e os Lofts do Patío Andaluz.



Fontes: Inventario del Patrimonio arquitectónico y urbanístico de la Ciudad Vieja (esquerda) e arquivo do autor.

Outros bons exemplos são o Edifício Oficinas Plaza Independencia, cujo valor histórico-artístico consistente recebeu o Grau 3 de proteção, o que não impediu um grande incremento da área construída (figura 10) através do volume abstrato no ático; e o Edifício Le Mansarde, um caso com Grau 2 de proteção cuja intervenção é criativa como ideia, de modo similar aos Lofts del Patío Andaluz, mas resulta em algo novo onde já não se identifica a preexistência: o acréscimo em forma de mansarda abriga três novos pavimentos (figura 11) e assume o protagonismo da composição. Neste tipo de intervenção, a adição marcante ignora a “unidade potencial da obra” (BRANDI, 2004, p. 41) e a respectiva identidade e memória. A mansarda estilizada é empregada de modo recorrente em cidades europeias como Lisboa (figura 12), constituindo uma variante figurativa de expansão usual dos áticos na cidade (figura 13).

A breve apresentação da experiência vizinha expõe posições destoantes do caso local que desconsidera a hierarquia histórico-artística das obras. Manter características de bens culturais edificados é condição para a preservação da memória, mas obras “menores” que integram as paisagens urbanas cuja percepção se preserva, não comportam o mesmo rigor: nelas são compreensíveis intervenções transformadoras “conservando ou melhorando sua relação com o ambiente” e mantendo “seus elementos significativos”, como o Grau 2 determina. Especialmente se considerarmos o respeito que se detecta no Uruguai pela autonomia dos profissionais e suas decisões, restringindo a tutela às intervenções existente no Brasil, que coloca como pré-requisito a “maestria”.

**Figuras 10 e 11:** O volume abstrato sobre a fachada decorada, nas Oficinas Plaza Independencia (à esquerda); e a figuratividade da ampliação transforma a preexistência, no Edifício Le Mansarde.



Fontes: Arquivo do autor.

**Figuras 12 e 13:** Adição de pavimentos em mansarda estilizada, usual em Lisboa (esquerda); e versão contemporânea da adição de pavimentos, também em Lisboa.



Fontes: Arquivo do autor

## 6. Esboçando diretrizes para o adensamento

As alternativas para ampliar a área construída de bens edificados são restritas. Compreendem acréscimos de pavimentos superiores (áticos) ou inferiores (subsolos), e volumes laterais, frontais ou posteriores, quando há área livre em torno do imóvel; além do expediente da subdivisão de pés-direitos altos, como ilustram os casos apresentados. Nos acréscimos periféricos, os volumes podem estar agregados ou isentos (anexos), sendo utilizadas galerias e passarelas de conexão com frequência, como exemplificam os museus do Pão (Ilópolis, 2005) e Rodin (Salvador, 2002), de Brasil Arquitetura: um recurso para facilitar a articulação da ampliação à preexistência. A superposição destas soluções amplia as alternativas, como demonstra o subsolo lateral criado no Teatro Colón de Buenos Aires (1968): Mario Roberto Alvarez propôs um amplo subterrâneo sob a área pública adjacente, onde acomodou a confecção e armazenamento de cenários e figurinos, salas de ensaios, depósitos e outros itens, evitando obstruir o volume original.

Quanto ao tipo de intervenções, podemos dividi-las primeiramente em adensamentos internos e externos. Com ganhos menores, os adensamentos internos, como o nome define, são aqueles circunscritos ao volume original. Abrangem subsolos inferiores ou adjacentes – como o caso do Teatro Colón –; a subdivisão do espaço interior com inserção de pavimentos e mezaninos, onde há pés-direitos acima de 4,50m.; e a utilização de sótãos sem modificar a configuração básica dos telhados. Já os adensamentos externos compreendem obviamente expansões que alteram o contorno original das obras, produzindo mais controvérsias. Compreendem ampliações superiores, frontais, laterais e de fundos – estas mais comuns e menos problemáticas, já sendo permitidos usualmente gabaritos maiores no segundo plano. No caso das ampliações superiores, temos a adição de pavimentos alinhados à fachada ou recuados. A primeira alternativa tem como opções mansardas depuradas ou volumes neutros; ao que se sobrepõe o grau de contraste, a partir da condição mimética rejeitada pelo princípio da distinguibilidade – cuja origem recua ao restauro do Arco de Tito, realizado por Stern e Valadier em 1821. Os novos pavimentos com afastamento da borda da preexistência, por sua vez, priorizam o gabarito original legível, o que é laudável, gerando terraços exemplificados pelo Edifício Barreiro Y Ramos. Aliás, a inserção de volume neutro tem efeito similar, como comprovam as Oficinas Plaza Independencia.

As intervenções para adensamento também constituem categorias pelos tipos de construções em que ocorrem. Predominam os casos entre medianeiras e sobre o alinhamento que compõe os tecidos tradicionais, sendo a condição com maiores restrições para acréscimos, admitidos apenas de modo posterior e superior, além de eventuais subsolos e entrespisos; uma condição dificultada naqueles casos onde os telhados são decisivos para a composição e se deseja respeitar a “unidade potencial da obra”. Naturalmente, as ampliações se tornam mais fáceis à medida que ocorrem recuos dos alinhamentos e divisas, sendo a condição ideal dos prédios isolados em terrenos maiores, onde a ausência de limites periféricos facilita adições na

preexistência. Sobrepõe-se à estas variantes a matriz vertical, que define edificações com ênfase horizontal ou verticalizadas, onde a altura passa a prevalecer sobre as outras dimensões.

## 7. Conclusão

Obras consideradas “menores” integram paisagens urbanas pertencentes à memória coletiva e respectiva identidade social, merecendo proteção. Mas é um equívoco superestimar bens com baixo valor histórico-artístico e importância identitária dúbia, impondo sua preservação individual com rigor excessivo. Não obstante, o referido “valor dos bens culturais vinculado à identidade e memória” também parece apresentar certo grau de historicidade e alinhar-se ao valor “histórico-artístico”, em última análise; abaixo de conteúdos mínimos pertencentes ao binômio, incorre-se em sentimentalismo e risco de preservações acríticas. Deste modo, é aceitável que a liberdade de intervenção seja inversamente proporcional à hierarquia do bem cultural, como mostra a experiência uruguaia ao instituir categorias patrimoniais de proteção.

Através dos elementos expostos, buscou-se demonstrar a necessidade de uma abordagem realista no trato de bens inventariados, em casos como Porto Alegre; o que pode ser atingido com a revisão do valor dos bens inventariados e a subdivisão do conjunto abrangente em dois ou mais níveis de intervenção, além das “edificações de compatibilização” correspondentes aos Graus 0 e 1 da experiência vizinha. A medida definiria categorias mais precisas, permitindo intervenções visíveis proporcionais ao valor patrimonial dos bens, pois grande parte deles não possui atributos que sustentem a restrição. Transformações das preexistências decorrentes de necessidades estáticas, funcionais e até mesmo plásticas, são compatíveis com a revitalização desta classe de bens, havendo mais oportunidades estimulantes do que risco nestas operações. E esta é a postura capaz de mitigar os efeitos da salvaguarda, tornando possível e até mais atraente a preservação nesta dimensão problemática.

### Referências:

- BRANDI, C. **Teoria da Restauração** (Tradução: KÜHL, B.; Apresentação: CARBONARA, G.). Cotia, SP: Ateliê Editorial, 2004.
- CABRAL, R.; ANDRADE, C. Roberto Pane, entre história e restauro, arquitetura, cidade e paisagem. Entrevista com Andrea Pane. São Paulo, **Revista Risco**, n. 15, p. 105-111, 2012.
- CABRAL, R. A dimensão urbana do patrimônio na Carta de Atenas de 1931. As contribuições da delegação italiana. **Revista Arquitectos Vitruvius**, São Paulo, n. 179.04, 2015.
- COELHO, J. Bergson: intuição e método intuitivo. **Trans/Form/Ação**, São Paulo, v. 21-22, p. 151-164, 1998-1999.

DEZZI BARDESCHI, M. Conservar, no restaurar: Hugo, Ruskin, Boito, Dehio et al. Breve historia y sugerencias para la conservación en este milenio. **Revista Loggia Arquitectura y Restauración**, Valência, n. 17, p. 16-35, 2005.

EPAHC. Inventário: o que você precisa saber. PDF online, S/d. Disponível em:

[http://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smc/usu\\_doc/inventario05set.pdf](http://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smc/usu_doc/inventario05set.pdf)

GIOVANNONI, G. **Gustavo Giovannoni: Textos Escolhidos** (Organizadora: KÜHL, B.). Cotia, SP: Ateliê Editorial, 2013.

NORA, P. Entre memória e história: a problemática dos lugares. **Revista Projeto História**, São Paulo, PUC-SP, n. 10, 1993.

PANE, R. Cidades Antigas, Edifícia Nova (Tradução: ANDRADE, N.). **Revista Thésis**, n. 4, 2017.

SCHWINGEL, C. **Volver: A reciclagem do patrimônio em Montevideu**. Porto Alegre: UFRGS, PROPAR, 2022 (Dissertação de Mestrado em Arquitetura).

---

<sup>1</sup> Documentário intitulado “The Hand of God: pelos olhos de Sorrentino” (SORRENTINO, Paolo. 2021, Netflix, 8 min.)

<sup>2</sup> No caso examinado, apenas edifícios anteriores ao plano diretor de 1959, com grande altura e ocupação simultâneas, o que prejudicava a iluminação e ventilação natural do imóvel e seus vizinhos.

<sup>3</sup> Além das edificações de Compatibilização, constatam-se numerosos exemplares de Estruturação com características banais em conjuntos inventariados.

<sup>4</sup> O termo é utilizado para intervenções de reuso no próprio Inventario del Patrimonio arquitectónico y urbanístico de la Ciudad Vieja: <https://inventariociudadvieja.montevideo.gub.uy/>