

## INTERVENÇÃO ARQUITETÔNICA EM DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E SÍTIO HISTÓRICO PROTEGIDO

LEONARDO PANOSSO<sup>1</sup>; RICARDO BROD MENDEZ<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universidade Católica de Pelotas – [leonardo.panosso@sou.ucpel.edu.br](mailto:leonardo.panosso@sou.ucpel.edu.br)

<sup>2</sup>Universidade Católica de Pelotas – [ricardo.mendez@ucpel.edu.br](mailto:ricardo.mendez@ucpel.edu.br)

### 1. INTRODUÇÃO

Iniciado como proposta de Trabalho de Conclusão de Curso para graduação em Arquitetura e Urbanismo, é escolhido como tema de trabalho o desenvolvimento de um Centro de Treinamento de Remo Olímpico dedicado ao Projeto Social Remar para o Futuro, cujas instalações hoje ocupam de forma improvisada as dependências da Sede Aníbal Vidal do Clube Centro Português 1º de Dezembro, às margens do Arroio Pelotas, no Município de Pelotas, Rio Grande do Sul, e são divididas com uma escola de remo de caráter privado.

Presente no município de Pelotas a aproximadamente 150 anos, o remo figura atualmente como um dos grandes destaques esportivos na zona sul do Estado do Rio Grande do Sul através deste projeto, formando atletas de ponta em nível nacional e internacional.

O ponto focal da proposta é adequar as atuais instalações (inauguradas no ano de 1967 e inicialmente projetadas para atender às necessidades de um clube social) às novas exigências técnicas do esporte, ampliando a capacidade de atletas atendidos e qualificando os treinamentos.

Durante pesquisas e levantamentos iniciais, a principal problemática enfrentada é a classificação da área em questão, de acordo com o Novo Código Florestal Brasileiro (Lei Federal 12.651/12), como Área de Preservação Permanente - APP. Além do âmbito federal, na esfera municipal a área é classificada pelo III Plano Diretor Municipal de Pelotas (Lei 5.502/2008 alterada pela Lei 6.636/18) como AEIAN – Área Especial de Interesse do Ambiente Natural, além de AEIAC – Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural e ainda FEIC-Foco Especial de Interesse Cultural. Estas últimas devem-se à existência contígua de uma antiga sede de charqueada<sup>1</sup> com importante valor histórico e, portanto, com restrições construtivas consideráveis.

No intuito de elencar fundamentos para subsidiar proposta de projeto de adequação e qualificação da atual sede do Clube Centro Português 1º de Dezembro, e com propósito de abrigar adequadamente os jovens participantes do projeto social Remar para o Futuro, torna-se necessário analisar profundamente a legislação vigente buscando confirmar a viabilidade de intervenções arquitetônicas no sítio proposto, para então iniciar etapa de estudo preliminar e posterior proposta de anteprojeto e projeto.

### 2. METODOLOGIA

Para fundamentar a intervenção a ser proposta, em uma primeira abordagem são colhidos dados específicos relacionados ao sítio, como levantamentos *in loco*

---

<sup>1</sup> Local destinado ao abatimento de bois e à preparação de charque; saladeiro, tablada. (CHARQUEADA, 2023). "...charqueadas lograram a emancipação de Pelotas e foram responsáveis pelo surgimento de uma das cidades mais prósperas do Brasil". (LONER, 2017)

(mensuração e registro fotográfico) e pesquisa de mapas cadastrais, especialmente no Portal de Informações Geográficas da Prefeitura Municipal de Pelotas. Nesta etapa é feito levantamento de dados de preexistências, localização, entorno e características topográficas.

A partir da identificação do sítio, em uma segunda fase: são elencadas referências bibliográficas pertinentes ao tema; é realizada pesquisa aprofundada nas legislações atuantes; confrontam-se as restrições e permissões encontradas no âmbito legal e se efetuam entrevistas com profissionais ligados ao assunto

Parte-se então para uma terceira etapa: estudo de referenciais teóricos, com ênfase em livros e artigos científicos; e análise arquitetônica de precedentes, com vista a identificar possibilidades de aplicação e fundamentar a próxima fase: definição de programa, pré-dimensionamento, zoneamento e conceituação de proposta.

Para a efetivação da última etapa, deverão ser levados em consideração todos os dados e análises decorrentes da fase inicial da pesquisa para propor uma intervenção que atenda, de forma precisa, à todas as normas e regramentos levantados. Neste momento, efetivamente autoral, serão feitos estudos volumétricos, croquis, maquetes eletrônicas e imagens comparativas, visando contemplar as restrições já citadas. Para isto serão utilizados softwares específicos como Autodesk Revit, Chaos Enscape, Autodesk 3ds Max e Adobe Photoshop.

### 3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Desde o seu surgimento a cidade de Pelotas está intimamente ligada às suas águas, de modo que já em 1875 torna-se protagonista no esporte a remo fundando o primeiro clube do estado do Rio Grande do Sul dedicado ao esporte (LICHT, 2013).

Gratuito e direcionado a jovens da rede municipal de ensino, o Remar para o Futuro é hoje referência mundial na formação de atletas (CARVALHO, 2022). Apesar disto, atua com instalações adaptadas em um clube social. Esta ligação histórica com a navegação, juntamente com resultados consolidados apresentados pelo projeto social vêm a justificar a sequência de pesquisa.

Segundo RÜTTEN (2003, apud MEIRA, 2013), a estrutura que sustenta os processos de detecção e promoção de talentos esportivos é considerada um fator que influencia positiva ou negativamente seu desenvolvimento, pois a qualidade destes processos pode garantir um sistema organizado e progressivo para formar atletas de alto rendimento.

Conforme apresentado por DE BOSSCHER et al. (2006), dentre fatores da política esportiva que podem contribuir para o sucesso do esporte de elite de um país estão o esporte de base, seguido pela identificação e desenvolvimento de talentos e pela qualidade das instalações esportivas.

A proposição de um centro especialmente projetado e dedicado à modalidade do remo olímpico viria a contemplar três dos quatro grandes eixos citados por KLEIN (2014) como fundamentais para o sucesso do esporte de alto rendimento em nível nacional e consolidar o município de Pelotas como polo formador de atletas.

A escolha deste sítio se dá de forma natural uma vez que já abriga, ainda que adaptada, a função desejada ao final da intervenção. Apesar de a edificação

principal não ser patrimônio tombado ou inventariado<sup>2</sup>, está ligada a um. Parte da sede em questão compartilha a estrutura de uma antiga charqueada, havendo necessidade de uma análise mais abrangente e o estabelecimento de limites à intervenção a ser proposta.

Conforme o III Plano Diretor Municipal de Pelotas, instituído pela Lei 5.502 de 11 de setembro de 2008, e alterada pela Lei 6.636 de 03 de outubro de 2018, a área de intervenção está inserida, de acordo com o Art. 59, em Área de Preservação Permanente - APP. Ainda, enquadra-se no Sistema Temático (proposto pelo Art. 48) dentro de duas Áreas Especiais de Interesse:

- AEIAN - Área Especial de Interesse do Ambiente Natural;
- AEIAC - Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - Sítio Charqueador;
- e por ser a sede de uma das 13 charqueadas remanescentes no município, recebe ainda a classificação de Foco Especial de Interesse Cultural - FEIC.

As classificações estabelecidas são extremamente restritivas. Após análise aprofundada, são encontradas algumas diretrizes que tornam plausível a intervenção.

O Plano Diretor assegura o uso público das margens do Arroio Pelotas regulamentando sua ocupação e promovendo programas e ações turísticas, culturais, náuticas e ambientais, incorporando a cultura da população da área e potencializando a inclusão social. Para isto, admite o uso e ocupação para, entre outros: atividades de lazer, esportes, cultura, turismo, pesquisa científica, educação, utilidade pública e interesse social.

No âmbito federal, a Lei 12.651 de 25 de maio de 2012 estabelece o local como Área de Proteção Permanente - APP e admite a definição de faixas de proteção menores para áreas urbanas consolidadas, desde que observada a previsão de atividades de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental.

Ainda na esfera federal, a resolução 369/2006 do CONAMA permite a implantação de equipamentos públicos como pequenos parques de lazer, acesso a corpos d'água, mirantes, equipamentos de lazer, cultura e esporte e ainda rampas de lançamento de barcos e pequenos ancoradouros.

Para contornar as diversas restrições, a pesquisa vai em direção ao *retrofit*, termo que, de acordo com SILVA (2013), refere-se ao ato de qualificar e modernizar edificações deterioradas e reinseri-las às dinâmicas urbanas. Segundo ele, o processo se justifica por incentivar práticas construtivas de baixo impacto ambiental, utilizando-se de estruturas preexistentes e racionalizando o consumo de recursos (financeiros, energéticos, materiais e humanos).

Da mesma forma o retrofit justifica-se, como indica MORAES (2011), pelo aproveitamento da infraestrutura existente no entorno, juntamente com seu impacto na paisagem urbana; e pela preservação do patrimônio histórico e cultural, além de ser mais eficiente e econômica do que uma demolição seguida de reconstrução.

---

<sup>2</sup> “O inventário inclui prédios representativos de várias etapas da evolução urbana de Pelotas, desde edificações luso-brasileiras até prédios com características protomodernas, mas a maior representatividade inclui edificações de características ecléticas”, explica a arquiteta da Secult, Liciane Almeida. (PREFEITURA, 2018)

#### 4. CONCLUSÕES

Ante o exposto, e após ponderações acerca da legislação ora restritiva e ora permissiva, constata-se que é plausível a proposta de intervenção arquitetônica no sítio indicado.

Ao se adotar uma postura de preservação ambiental e de espaços históricos, e através de ações mitigatórias frente a preexistências inadequadas, é possível garantir a função social da propriedade, conforme estabelecido na Constituição Federal e indicado pelo Estatuto das Cidades.

Ainda, respeitando-se as restrições impostas no âmbito legal, é considerado compatível e recomendável a aplicação de retrofit nas preexistências indevidas, juntamente com a preservação inalterada do sítio histórico.

#### 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BÖME, M.T.S.; BASTOS, F.C. **Esporte de alto rendimento: fatores críticos de sucesso - gestão - identificação de talentos**. São Paulo: Editora Phorte, 2016.
- CARVALHO, M. **Pelotas se torna referência mundial no esporte através do Remo**. Prefeitura Municipal de Pelotas, Pelotas, 22 ago. 2022. Disponível em <[www.pelotas.com.br](http://www.pelotas.com.br)>. Acesso em 02/05/2023.
- CHARQUEADA. In: **Michaelis Dicionário Brasileiro da Língua Portuguesa**. Editora Melhoramentos, 2015. Disponível em <<https://michaelis.uol.com.br/palavra/n3El/charqueada/>>. Acesso em 09 set. 2023.
- DE BOSSCHER, V.; DE KNOP, P.; VAN BOTTENBURG, M.; & SHIBLI, S.A. Conceptual framework for analysing sports policy factors leading to international sporting success. **European Sport Management Quarterly**, v.6, n.2, p. 14-16, 2006.
- KLEIN, M.G. **Políticas Públicas do Esporte de Alto Rendimento no Brasil: Fatores Políticos-Esportivos que Influenciam e Contribuem para o Sucesso**. 2014. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós Graduação em Ciências do Movimento Humano, Escola de Educação Física, Universidade Federal do Rio Grande do Sul.
- LICHT, H.F.B. **O Remo Através dos Tempos**. Porto Alegre: Secretaria do Esporte e do Lazer e Centro de Memória do Esporte, 2013.
- LONER, A.B.; GILL, L.A.; MAGALHÃES, M.O. **Dicionário de História de Pelotas**. Pelotas: Editora da UFPel, 2017.
- MORAES, V.T.F.; QUELHAS, O.L.G. O Desenvolvimento da Metodologia e os Processos de um “Retrofit” Arquitetônico. **Sistemas & Gestão**, [S. l.], v. 7, n. 3, p. 448–461, 2012. Disponível em: <<https://www.revistasg.uff.br/sg/article/view/V7N3A13>>. Acesso em: 06 maio. 2023.
- PREFEITURA. **Imóveis inventariados têm direito à isenção do IPTU 2019**. Prefeitura Municipal de Pelotas, Pelotas, 12 set. 2018. Disponível em <[www.pelotas.com.br](http://www.pelotas.com.br)>. Acesso em 04/05/2023.
- SILVA, R.T.S. **Preservação e sustentabilidade: restaurações e retrofits**. 2013. Dissertação (Mestrado em Projeto de Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.