

PROPOSTA DE REQUALIFICAÇÃO DO CANTO DA PRAIA:

Conforme ressaltado no Relatório prévio do processo de revisão do Plano Diretor, o ponto mais sensível são os parâmetros construtivos do Canto da Praia, particularmente, a limitação das edificações a seis pavimentos, prevista no art. 20 da LC 11/2002.

Há evidentes interesses legítimos conflitantes: A localidade não possui um patrimônio arquitetônico, mas se reveste de importância cultural que merece ser preservada. Tanto que o rancho dos pescadores, administrados pela associação da categoria, foi tombado como patrimônio de valor histórico e cultural.

Também é evidente o valor paisagístico, sendo a comunidade dotada de um mirante que recebe anualmente mais de 128 mil pessoas.

De outro lado, a redução da importância econômica da pesca e a valorização do mercado imobiliário tem produzido um processo de gentrificação, com a substituição gradativa das famílias tradicionais por migrantes de outros lugares do Brasil e dos países vizinhos. Principalmente, a encosta do morro, cuja vista é privilegiada, tem sido paulatinamente desmatada, substituindo-se o verde da mata atlântica por um mosaico multicolorido de casas.

a) Ponderadas todas as propostas discutidas nas reuniões do Conselho da Cidade, no âmbito do Poder Executivo e com diversos atores sociais, na condição de presidente do ConCidade apresentei uma proposta que, ao meu sentir, conjuga diferentes medidas para ordenar o uso do solo urbano do Canto da Praia. A proposta é associada à execução das obras de mobilidade urbana definidas na reunião no bairro.

Proponho, o reconhecimento do patrimônio cultural e paisagístico da comunidade do Canto da Praia e sua encosta, sendo, por consequência, indispensável a preservação

daquilo que caracteriza esse patrimônio.

No caso da pesca tradicional, não é o contexto arquitetônico que caracteriza a localidade como patrimônio cultural, mas a própria atividade pesqueira e outras a ela relacionadas. A adoção de instrumentos que garantam a permanência das famílias tradicionais e a comercialização do pescado são os aspectos preponderantes.

Nessa toada, sugiro a priorização da transferência do potencial construtivo, permitindo-se a transferência de potencial dos imóveis situados na Zona Pesqueira - da orla até a falda do morro - para o restante da Zona Residencial I do Município. Os imóveis cujo potencial construtivo fosse transferido seriam inventariados como integrantes do patrimônio cultural e de relevante interesse arquitetônico.

Isso porque aliado à transferência do potencial construtivo, manter-se-ia a possibilidade de uso do imóvel para residência unifamiliar, desde de que se adote a arquitetura açoriana nas suas fachadas. Os imóveis de arquitetura açoriana deveriam ainda ser isentos de IPTU, o que permitiria a fixação das famílias tradicionais e impediria o processo de gentrificação.

São vários os exemplos de benefícios tributários ou urbanísticos no caso de adoção de determinado conceito arquitetônico, em cidades Brasileira: Gramado-RS e Pomeroda-SC destacam-se por sua arquitetura alemã, sendo, no caso desta última, incentivado o uso da técnica enxaimel nas edificações.

Outro caso, é Porto Belo, que tem conseguido compor uma arquitetura açoriana ao centro da cidade, conforme fotografias abaixo:



Tal poderia ser o modelo adotado para a requalificação arquitetônica do Canto da Praia – caracterizada por ruas estreitas e sem passeio público e casas de baixo padrão construtivo:



b) De outra banda, a fim de fomentar a rápida transferência de potencial construtivo na localidade e criar novas oportunidades de trabalho à população local propõe-se, nas quatro primeiras quadras (segundo o programa Geo) da Zona Pesqueira, edificações com mais de cinco pavimentos desde de que: a) reservassem pelo menos 50% do térreo para estacionamento público; b) reservassem pelo menos 20% do térreo para o comércio de pescados ou correlatos; c) fosse a área de torre limitada a 35% da área do terreno; d) destinassem o *rooftop* (cobertura do prédio) para uso comercial (público) – bares e restaurantes.

Tal medida não implicaria no aumento do adensamento do Bairro, visto que apesar de limitado o número de pavimentos atualmente, o potencial é aferido com a divisão da área do terreno por um índice urbanístico de adensamento ("K"), que é igual ao número 35. Essa equação define o número de apartamentos edificáveis. Por exemplo: em um lote com 700m² é possível construir-se 20 unidades. E possível o acréscimo de 30% com o pagamento de outorga onerosa.

Com a nova dinâmica, no lugar dessa adição de outorga onerosa, seria exigida a adição por transferência de potencial construtivo das outras quadras do Canto da Praia,

condicionada ainda à requalificação dos imóveis cedentes do potencial construtivo com arquitetura açoriana. Em outras palavras, além da fruição econômica dos seus bens, pela permuta do potencial construtivo transferido, as famílias tradicionais teriam suas casas requalificadas e passariam a ser isentos do pagamento de IPTU.

A construção no início da localidade, também ampliaria e universalizaria a visão privilegiada que, exceto apenas no mirante, é apreendida exclusivamente por aqueles que têm acesso privilegiado aos imóveis da encosta. E ainda contribuiria para a mobilidade e para as atividades de comércio e turísticas que haveriam de absorver a mão da obra que aos poucos vai se retirando da pesca.