

Itapema (SC), 04 de setembro de 2023.

À

CONCIDADE

Itapema – SC

Prezados Senhores,

A AMME – Associação dos Moradores de Meia Praia, vem através desta, encaminhar em anexo, as Considerações sobre a Proposta de construção de edifícios altos no Canto da Praia.

Esse estudo e documento foi elaborado pelo Engenheiro Luiz Fernando Cavalcanti, sócio e Diretor da AMME, com a finalidade de contribuir com as análises em andamento nesse Conselho.

Cordiais Saudações



Bruno Fernandes Ghem
Presidente da AMME



João Antônio Burkkhard
Secretário da AMME

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPOSTA DE EDIFÍCIOS ALTOS NO CANTO DA PRAIA

A Associação de Moradores da Meia Praia - AMME, como membro do Conselho da Cidade de Itapema, traz para apreciação deste Conselho algumas considerações sobre a proposta de moradores da região do Canto da Praia, que fizeram um abaixo assinado visando alteração do plano diretor de Itapema para permitir a construção de edifícios altos na orla desta região.

O QUE DIZ A LEI MUNICIPAL ATUAL

A lei 11/2002, do Plano Diretor de Itapema em vigor, no Art.20, estabelece que na orla do Canto da Praia, ZR1, podem ser construídos prédios com até 6 pavimentos (térreo mais 5):

Art. 20 - A área urbana, situada na ZR1, entre a Rua 109 (lado Leste), lateral Sul da Rua 109, lateral Norte da Pedra do Engodo, fica reservada como Zona Pesqueira, podendo nela, ser construída edificações multifamiliares. Na zona acima indicada permitir-se-á a instalação de atividades comerciais e industriais relativas a atividades pesqueiras, empreendimentos turísticos, tais como: hotéis, pousadas, restaurantes, bares e marinas, ficando vedada outras instalações de comércio, serviço ou indústria. Naquela localidade podem ser construídos prédios multifamiliares até 06 (seis) pavimentos, ou seja, térreo mais 05 (cinco) pavimentos.

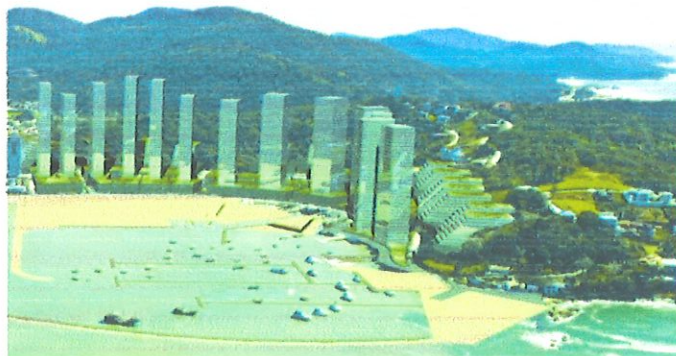
E, pelo Art. 16, nas encostas dos morros, fica limitado a 3 pavimentos:

Art. 16 - Fica limitado em três pavimentos o gabarito máximo das edificações de uso residencial, misto, transitório e multifamiliares nas encostas dos morros, entendendo como encostas dos morros toda elevação com cota superior a 10,00m (dez metros) acima do nível do mar.

O PATRIMÔNIO PAISAGÍSTICO E TURÍSTICO DO CANTO DA PRAIA

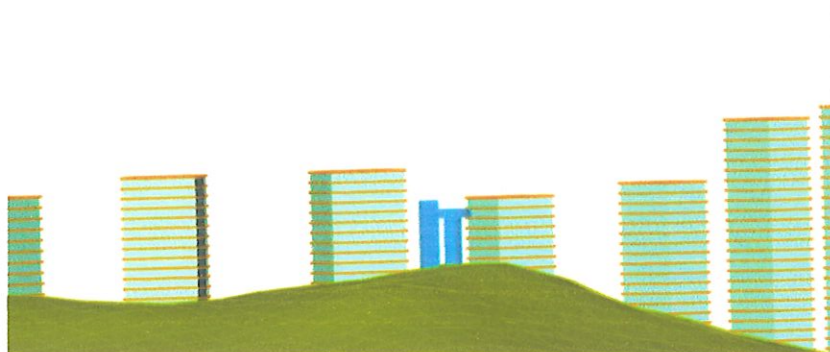
A lei em vigor quando foi elaborada, ao limitar construções mais altas no Canto da Praia, certamente teve a intenção de proteger o grande patrimônio paisagístico e turístico contido naquela região, tanto a paisagem do morro envolvendo a baía de Itapema, quando observada de longe, quanto a belíssima e ampla paisagem que se observa a partir do Mirante do Encanto, talvez a mais bela vista de toda a cidade.

A proposta de construir prédios altos de 40, 45 andares na orla do Canto da Praia, iria comprometer definitivamente esta paisagem. As próprias imagens apresentadas na simulação trazida pelos moradores mostram isto:



Handwritten signature or mark.

Prédios deste porte são mais altos que o morro e o mirante. Apesar de não ter sido apresentada uma vista observando-se o morro a partir das praias do Centro ou da Meia Praia, se esta simulação fosse feita, iria mostrar estes prédios encobrindo totalmente o morro, inclusive o mirante desapareceria atrás dos prédios.



Vista 4 do mirante em nível com prédios zr1 com 35% de taxa de ocupação

Esta vista simulada no nível do mirante, mostra os prédios erguendo-se acima do horizonte do mirante, obstruindo parte importante da vista que se tem de lá. O que se veria seriam os fundos dos prédios e a paisagem somente através dos espaços entre eles. Seria como observar a paisagem por traz de uma grade com barras gigantes.



Vista do mirante ao centro meia praia com edifícios à beira mar, identificando os imóveis entre a 109 e a praia para edifícios conforme a lei da outorga onerosa (lei 65/2018) e 35% de taxa de ocupação nas torres por iniciativa da população que assinou o abaixo assinado

Esta simulação mostra a possibilidade de se ter alguma vista no lado leste do mirante e através do espaço entre os prédios. Entretanto para se ter noção mais precisa da obstrução causada pelos prédios deveria ser feita outra simulação com o foco direcionado mais à direita e com o observador situado na plataforma do mirante para mostrar como ficaria a vista da praia central e da baía do Canto da Praia a partir do mirante, que provavelmente serão mais obstruídas devido à curvatura da orla e à maior concentração de prédios.

Se isto for aprovado, Itapema provavelmente será a única cidade do mundo que tem um mirante onde se observa a paisagem através das frestas entre os prédios.

Uma paisagem como a que se tem no Canto da Praia é um patrimônio que pertence a todos, não só aos moradores do bairro, ou da cidade, ou do nosso país. Pertence a todos, de qualquer lugar do mundo que possam vir e observar. É como a vista do Cristo Redentor, do Pão de Açúcar, das Cataratas do Iguaçu, que não tem preço. É a melhor vista que temos, é única, é especial. É uma das principais atrações de nossa cidade e o turismo é a base da nossa economia.

ALTERNATIVAS À PROPOSTA

Consideramos válida a expectativa dos benefícios econômicos dos moradores do Canto da Praia que poderiam ser auferidos com a possibilidade de construção de edifícios altos naquela área, semelhantes aos que se obtém em outras regiões da cidade.

Entretanto a preservação do patrimônio paisagístico também é muito importante, então como compatibilizar estas duas questões?

A saída que nos parece mais apropriada é utilizar o recurso da Transferência do Potencial Construtivo- TPC para beneficiar os proprietários de lotes daquela região visando lhes dar uma contrapartida econômica para manter as construções baixas, conforme possibilita a lei atual, preservando aquela paisagem como patrimônio imaterial da nossa cidade, em benefício do turismo e da economia em geral, para a nossa e as futuras gerações.

Observe-se que também na orla da Meia Praia hoje não se pode mais ultrapassar cinco a sete pavimentos nos prédios próximos ao calçadão devido ao cone de sombra, visando preservar o sol na praia e manter este outro patrimônio natural que é direito de todos. Os prédios a beira mar com sete a nove pavimentos que foram construídos anteriormente, hoje não poderiam mais ser construídos, porque não atendem o cone de sombra.

O DIREITO À PAISAGEM NA LEGISLAÇÃO NACIONAL

Encontramos alguns artigos interessantes sobre o direito à paisagem, que podem ser úteis para as discussões e proposições deste Conselho, que relacionamos a seguir:

Direito Ambiental Brasileiro - "Direito à Paisagem" – Artigo de Paulo Affonso L Machado (link abaixo)

<https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/secao/direito-a-paisagem-direito-ambiental-brasileiro/1294656155>

do qual destacamos os seguintes trechos:

1.1.2. A Constituição do Brasil de 1988

O patrimônio cultural é formado pelos "conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico" (art. 216, inciso V, da CF).

1.3.3. Lei 9.985, de 18 de julho de 2000, que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza

O Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC tem como um de seus objetivos (art. 4º): “VI – proteger paisagens naturais e pouco alteradas de notável beleza cênica”.

1.3.4. Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

A política urbana deverá planejar e atuar no sentido da proteção do patrimônio paisagístico, ordenando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Ressalte-se que a Lei 10.257 – lei federal – não ficou presa à noção de notabilidade do patrimônio paisagístico, mas desde que esse patrimônio tenha valores social, histórico e científico, merecerá ser conservado e protegido.

Ao tratar do Estudo de Impacto de Vizinhança, determina a Lei 10.257, em seu art. 37:

Art. 37. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Um dos aspectos da ordenação da cidade é o planejamento da paisagem urbana. Dentro das concepções de paisagem, a de paisagem urbana abrange o visual da cidade, como suas casas, seus prédios, suas ruas, suas calçadas, suas lojas e suas fábricas, seu setor de serviços. A paisagem urbana merece ser analisada nos seus aspectos de beleza ou de desorganização, e até de feiura. O Estudo de Impacto de Vizinhança não pode ignorar a paisagem urbana existente e a paisagem urbana desejável no futuro. “O urbanista deve levar em conta as dimensões visíveis, sonoras, táteis e olfativas do espaço para oferecer uma qualidade urbana nova”. [4]

Aponte-se que o Estudo de Impacto de Vizinhança é integralmente público (art. 37, parágrafo único) e, na gestão democrática da cidade, na qual se incluem a presença e o gerenciamento da paisagem, devem ser utilizados debates, audiências e consultas públicas (art. 43, II).

1.3.5. Lei 12.651, de 25 de maio de 2012

Art. 3º. Para os fins desta Lei, entende-se:

II – Área de Preservação Permanente – APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

A Lei Florestal de 2012 estabeleceu como Área de Preservação Permanente – APP a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, que tenha entre suas funções ambientais a de preservar a paisagem. Nada é desprezível na Lei e, portanto, nenhuma das sete funções da Área de Preservação Permanente pode ser ignorada.



4.2. A ação civil pública e a ação popular – meios processuais civis conservadores da paisagem

A ação civil pública tem como um dos seus objetivos a proteção do “patrimônio paisagístico” (artigo 1º da Lei 7.347 de 24 de julho de 1985). O cidadão não pode utilizar-se dessa ação judicial, de forma isolada. Mas dois ou mais cidadãos e/ou pessoas que se agrupem numa associação podem usar a ação civil pública para defender uma paisagem.

O Ministério Público Federal ou dos Estados pode ser procurado para abrir um inquérito civil ou apresentar a ação civil pública.

O patrimônio paisagístico a ser protegido não precisa estar previamente classificado por ato do Poder Público Federal, Estadual ou Municipal. O Juiz ou o Tribunal têm competência para declarar uma paisagem protegida, diante das provas produzidas no processo civil, especialmente através do testemunho e laudos dos especialistas.

O conceito de arte, de estética, de história, de turismo e de paisagem deve ser somado ao conceito de valor desses bens e direitos. Essa junção e conceituação muitas vezes não será tarefa fácil, mas, nem por isso, o juiz poderá furtar-se de fazê-las. A prova documental, pericial e mesmo a prova testemunhal ajudarão para o fornecimento da devida prestação jurisdicional. [25]

A possibilidade de usucapião em relação ao direito à paisagem. (artigo de: Cypriano e Barbosa – Sociedade de advogados)

<https://cyb.adv.br/direito-a-paisagem/#:~:text=Assim%2C%20C3%A9%20assegurado%20o%20direito,registr%C3%A1-la%20em%20seu%20nome>

Não obstante, ainda que não acordem os proprietários acerca de sua instituição, a legislação prevê a possibilidade de obter o direito à paisagem por meio da usucapião. Assim, é assegurado o direito ao proprietário que usufruiu, inconteste e continuamente, da paisagem por mais de dez anos, podendo este postular em juízo o reconhecimento da usucapião e então registrá-la em seu nome.

TJSC decide sobre direito à paisagem em caso de compra e venda de imóvel (artigo de Mello e Souza & Associados)

<https://melloesouza.adv.br/2018/02/16/tjsc-declara-que-comprador-de-imovel-tem-direito-a-paisagem-mediante-clausula-verbal-e-seu-descumprimento-gera-rescisao-do-contrato-e-indenizacao/>

Jurisprudência sobre “servidão de vista”, comentada neste artigo do Colégio Notarial do Brasil



<https://cnbsp.org.br/2021/05/10/artigo-compra-e-venda-do-espaco-aereo-sobre-o-imovel-%C2%96-quando-o-muro-do-vizinho-muda-a-sua-vista-panoramica-%C2%96-por-samira-de-mendonca-tanus-madeira/>