



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



EMENDA SUBSTITUTIVA Nº 11 - PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 28/2023

ALTERA O § 2º E ACRESCE O § 4º À REDAÇÃO DO ARTIGO 78 DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 28/2023, QUE INSTITUI O NOVO PLANO DIRETOR DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL DE ITAJAÍ.

Art. 1º O § 2º do artigo 78 do Projeto de Lei Complementar n.º 28/2023 passará a vigorar com seguinte redação:

“§ 2º Os distritos rurais, formalmente reconhecidos como tais pelo Plano Diretor, passam a ser regrados por parâmetros urbanos, enquanto os condomínios de lote nas ZDR (Zona de Desenvolvimento Rural) são admitidos como opção de valorizar o uso do solo.”

Art. 2º Acrescenta-se o §4º à redação do artigo 78 do Projeto de Lei Complementar n.º 28/2023 que passará a vigorar com a seguinte redação:

“§ 4º Os condomínios citados no § 2º, serão aprovados como condomínios de lotes fora do perímetro urbano, nos termos da legislação correlata vigente, considerando-se, tão somente nestes casos, qualquer porção territorial inserida na ZDR (Zona de Desenvolvimento Rural) como possuidora de características de urbanização específica para aprovação destes condomínios, aplicando-se-lhes os parâmetros construtivos da ZTP (Zona de Transição paisagística).”.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itajaí



JUSTIFICATIVA:

O município de Itajaí vem apresentando um constante crescimento e desenvolvimento, de forma a aumentar gradualmente a demanda por moradias para atender o crescente aumento populacional.

Os bairros Rio do Meio, Brilhantes I e II, Km 12, Paciência, Laranjeiras, Campeche, Bahia, Canhanduba e Espinheiros e outras localidades vizinhas já possuem núcleos de adensamento populacional.

Tais núcleos, conforme o Art. 68, embora se encontrem em ZDR (Zona de Desenvolvimento Rural), serão considerados núcleos urbanos, em razão das suas características consolidadas, as quais não se adequam às características da ZDR, evidenciando que estes locais são centros de expansão urbana, em especial no que se refere à destinação residencial do uso do solo que tem aumentado ano após ano nestas regiões.

Valer ressaltar que tanto nos dados apresentados pelos técnicos durante as audiências públicas realizadas nestas regiões, quanto as manifestações da própria comunidade local, acerca da realidade vivenciadas no seu dia a dia, evidenciam que há localidades nestes bairros que já contam com amplo adensamento populacional e sequer representam características rurais, havendo um claro crescimento da ocupação de seus entornos com residências.

Tendo em vista a reconhecida existência destes distritos rurais em meio às áreas identificadas como de desenvolvimento rural, resta evidente que o crescimento da cidade já está arraigado nestas localidades mesclando-se a seu histórico de produção rural e ambas as características devem ser tratadas concomitantemente, de forma a atender as duas vocações que se evidenciam.

Permitir a instalação de espaços planejados e previamente preparados para receber a população que invariavelmente migrará para estas regiões nos próximos anos é essencial para a própria organização e o planejamento urbano de nossa cidade.

Dissociar a possibilidade desta região receber o crescimento de unidades habitacionais em um controlado e bem estruturado desenvolvimento urbano, é negligenciar um problema premente da região e ignorar por completo os anseios que se evidenciaram nas próprias audiências públicas.

Da observância das falas dos moradores daquelas localidades, é uníssono o brado de que as características rurais da região devem ser preservadas em consonância ao crescimento urbano e desenvolvimento das mesmas áreas, posto que tal condição é inevitável.

Vale lembrar que a reclamação mais comum apresentada pelos moradores nas audiências é a falta de estrutura



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itajaí



destas regiões, com ausência de calçadas e deficiência dos serviços ofertados àquela população e não a oposição ao crescimento ordenado da região em si.

Uma vez que todo o trabalho realizado pelo colégio de delegados e os técnicos envolvidos optou por definir tais áreas como ZDR, primordial que se preserve a possibilidade de expansão urbana controlada nestas áreas, a fim de evitar transtornos futuros com a ocupação irregular de daquelas glebas e a necessidade de readequação da própria legislação.

Portanto, tratar sobre o tema no Plano Diretor já resguarda a plena aplicação da Lei, bem como o regular controle do adensamento populacional.

Destaca-se, ainda, que o adensamento populacional no eixo contido entre a BR-101 e o Rio Itajaí-Açú, desde a ponte entre as cidades de Itajaí e Navegantes até as praias, já se encontra saturado, evidenciando risco de colapso caso continue a ser forçado continuamente.

Permitir o crescimento ordenado dos núcleos residenciais na margem oposta da BR 101 é importantíssimo, de modo que ignorar tal necessidade adensará ainda mais as áreas já saturadas.

Justamente por isso, o texto proposto faz coorelação necessária entre a aprovação de tais loteamentos à exceção já prevista na Lei Complementar nº 443/2023, uma vez ao permitir a aprovação e implementação destas áreas, ter-se-á o limitador expresso na mesma lei, quanto à forma e proporção na qual deverá se dar a ocupação do solo, contemplando hipótese de crescimento populacional, sem que seja maculada a característica do local de manter os contornos urbanísticos definidas para aquelas regiões.

Como ponto de reflexão que rogo a todos os nobres colegas desta casa, evidencio que não estamos tratando de uma lei que visa resolver apenas os problemas presentes e pretéritos, mas sim uma legislação que visa evitar problemas futuros e, verificando as tendências que já se aliam ao presente. O crescimento das áreas definidas como de desenvolvimento rural não pode ignorar o fato de que neles também haverá adensamento populacional, mostrando-se correta a previsão de um aumento ordenado e com óbvios direcionamentos ao futuro da região.

Há unanimidade na constatação de que Itajaí continuará a crescer e limitar a ocupação populacional somente aos locais já saturados, onde o trânsito já se encontra caótico e a tensão da população com o conglomerado urbano caminham em direção ao insuportável, evidencia certo grau de irresponsabilidade social, que certamente trará problemas futuros que se reverterão em sofrimento e necessidade da adoção de ações enérgicas das autoridades.

No entanto, olhar para o futuro e prever uma Itajaí para os próximos 15, 20 ou 30 anos, é ato de extrema responsabilidade e caminha ao encontro dos anseios da população e as perspectivas de nossa cidade.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itajaí



Sem sombra de dúvidas é ululante a necessidade de prever a forma como se dará o acréscimo de moradores nas áreas definidas como ZDR, tendo a presente emenda a exata pretensão, evitando que as ocupações vindouras, que serão inoponíveis por parte do poder público, possam ocorrer de forma ordenada e coerente, mantendo o equilíbrio entre a realidade posta e as características de preservação determinadas pelo Plano Diretor.

Desta forma, é importante mencionar que de forma equilibrada e planejada será permitido aprovação de condomínio de lotes fora do perímetro urbano nos termos da Lei Complementar Municipal nº 443/2023, em qualquer porção territorial inserida na ZDR (Zona de Desenvolvimento Rural), devendo ser aplicado os parâmetros construtivos da CTP (Zona de Transição paisagística).

SALA DAS SESSÕES, EM 30 DE JANEIRO DE 2024

MARCELO WERNER
VEREADOR - PSC