



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 13/2024

ALTERA E ACRESCE §§ 8 E 9 AO ART. 14 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 443/2023, QUE “DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES E DE CASAS NO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ”.

Art. 1º O artigo 14 da Lei Complementar nº 443/2023 passará a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 14.

(...)

§ 1º Para fins dos cálculos urbanísticos, Área Útil será a área remanescente quando descontadas as áreas de preservação permanente — APP, áreas de corpos hídricos, área de reserva florestal legal e áreas cobertas com florestas nativas.

§ 2º Todos os empreendimentos destinarão 20% da área útil de seus lotes, resguardando-se:

(...)

§ 3º A área verde deverá ser comum, não podendo ser destinada aos arruamentos e podendo ser alocada dentro das áreas de preservação permanente - APPs e/ou em áreas de reserva legal que estejam no perímetro do condomínio de lotes.

Art. 2º Fica acrescido ao artigo 14 da Lei Complementar nº 443/2023, os §§ 8º e 9º com a seguinte redação:

"Art. 14.

(...)

§ 8º Ficarão isentos de doação de área institucional os condomínios considerados pequenos, de até 120 lotes.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itajaí



§ 9º Será permitida a doação à prefeitura municipal de áreas institucionais equivalentes, no perímetro do bairro, para a conversão em equipamentos urbanos ou seu ressarcimento em equivalente monetário integral, considerando o valor médio do m² (metro quadrado) de área no perímetro da localidade, como pagamento para aplicação em melhorias urbanísticas no bairro."

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itajaí



JUSTIFICATIVA:

Devido aos vetos à Complementar 443/2023, houve prejuízo grave a aplicação da lei. Este projeto de lei visa corrigir tais defeitos e aprimorar outras questões abaixo pontuadas. Inicialmente, altera-se o §2º pois o projeto de lei original tratava da destinação de 35% da área útil dos condomínios para certas funções, sendo: 10% para áreas verdes, 10 para área institucional e outros 15% disciplinados pelo §7º nos seguintes termos: "O saldo de área para alcançar a totalidade de 35% poderá ser computado como vias internas de circulação, áreas verdes, áreas de uso comum internas dos condôminos e faixas non edificandi.". Ocorre que o § 7º foi vetado após apresentação de Emenda Parlamentar sob argumento de inconstitucionalidade material, com isto criou-se um vácuo na lei, pois não há destinação prevista para estes 15%. Devido a isto, propõe-se a alteração do percentual inicial de 35% para 20%, mantendo os 10% destinados à área verde e os 10% à área insitucional, de forma a suprimir o defeito.

A alteração do parágrafo §3º permite a alocação das áreas verdes nas APPs localizadas dentro do condomínio de lotes e está baseada na Lei Complementar Nº 449/24 (PLANO DIRETOR DE ITAJAÍ), que diz, em seu ART 105, § 11:

As Áreas Verdes dos novos Loteamentos podem computar as Áreas de Preservação Permanente (APP), nos termos do art. 136-A, § 1º da Lei Estadual nº 14.675, de 13 de abril de 2009 (Código Ambiental de Santa Catarina), de forma a preservar os cursos d'água existentes e proteção dos mananciais.

O Projeto também pretende acrescentar isenção a pequenos condomínios de até 120 lotes, pois pelo porte destes, faltam condições para arcar com o ônus exigido pela lei.

Por último, o acréscimo do § 9º, permite maior flexibilidade nas negociações entre empreendedores e a municipalidade, permitindo a destinação de áreas institucionais em localidade diferente ou até mesmo compensação financeira que permita ao município .

SALA DAS SESSÕES, EM 26 DE MARÇO DE 2024

DOUGLAS CRISTINO DA SILVA
VEREADOR - PDT

ODIVAN WIVALDO LINHARES
VEREADOR - PSD