



Ofício IPPUC n. 059/2024

Caçador-SC, 31 de outubro de 2024.

A Senhora
Ana Letícia Saquete Gonçalves
Planejamento de Cidades
Supervisora de Atuação Governamental
CINCATARINA

Em conformidade ao art. 9º do regimento Geral da revisão do Plano Diretor de Caçador-SC, a equipe técnica vem por meio deste acolher e analisar o material recebido do Núcleo Imobiliário da ACIC de Caçador-SC quanto a reserva de área para futura ampliação do perímetro urbano de Caçador. Assim, frente ao exposto, faz-se mister ponderar algumas questões apontadas:

- base de dados desatualizada: a base de dados utilizada é sempre aquela disponível no momento de cada etapa durante todo o processo de revisão. À medida que se avança em suas fases, novos dados são inseridos, agregando mais informações valorando a base ponto de partida. Não se justifica a revisão recorrente da base de dados iniciais no momento de cada publicação de versão mais recente, uma vez que este é incorporado ao longo do processo, sem prejuízo ao cenário identificado no momento do diagnóstico temporal. A revisão recorrente de todo o material, desde o início, a cada publicação dos dados incorreria na eterna atualização do material, sem tempo hábil para decisão quanto ao que representa tais informações. Essa metodologia está prevista e aprovada em regimento, sendo aceita dentro do plano de trabalho que propõe a realizar;

- lacuna de pontos de análise: o diagnóstico levou em consideração, para o cálculo das áreas, dentro do perímetro urbano, todas aquelas que possuem alguma tipologia de restrição à ocupação, como as áreas de preservação permanente, áreas de risco hidrológico e geológico, sem estes dados não seria possível considerar a realidade de ocupação do município.

- Disponibilidade de imóveis: a disponibilidade dos imóveis frente ao mercado está relacionada com os agentes modeladores envolvidos, sejam eles proprietários ou agentes financeiros, o Estado, a capacidade da produção da indústria da construção civil, em priorizar ou não a verticalização e o número de imóveis. São variáveis que se interrelacionam, fazendo oscilar a disponibilidade por vezes efêmera;

- Demanda gerada pelo crescimento econômico: esse aspecto tem maior incidência em imóveis de imediata ocupação, ou seja, imóveis edificadas e aptos para uso. Tal demanda tem

relação direta com a capacidade da produção da indústria da construção civil, em priorizar ou não a verticalização, respondendo ao mercado de forma mais rápida do que abertura de espaços horizontais, no caso de loteamentos, que consomem maior tempo de execução e aporte de infraestrutura;

- As restrições urbanísticas de zoneamento: para o cálculo da prospecção dos lotes disponíveis, foi considerado as restrições de cada zona que a gleba estava inserida bem como as moderações estabelecidas em lei;

- Expansão territorial e desenvolvimento: as análises para composição do diagnóstico, do prognóstico e da possibilidade expansão do perímetro urbano consideraram o desenvolvimento sustentável da cidade, a legislação vigente, os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e o equilíbrio entre os aspectos econômicos, sociais e ambientais.

Ainda em tempo, aproveitando a oportunidade para enriquecer a discussão quanto a expansão territorial urbana, a equipe de arquitetos, urbanistas e engenheiros do IPPUC vem por meio deste manifestar sobre a reserva de área para ampliação do perímetro urbano de Caçador que, neste momento, é inviável, sendo recomendada para que se proceda nova análise à tal possibilidade, na próxima revisão do plano diretor dentro dos próximos 10 anos.

A análise dessa matéria deve envolver os aspectos territoriais, econômicos e ambientais, além das questões populacionais (déficit e crescimento), da morfologia e evolução, do adensamento, dos vazios urbanos e da infraestrutura existente. E, diante destes aspectos, entendemos ser relevante os apontamentos seguintes a este documento.

O município de Caçador é composto por uma área territorial de 98.342,40ha (IBGE 2022), com perímetro urbano de 4.945,94ha. Ao analisar o aspecto de ocupação do território de Caçador ao longo dos anos, compreendemos que os anos de 1960 a 1980 houve maior crescimento em sua ocupação territorial, com decréscimo e estabilização nas décadas seguintes, refletindo o crescimento populacional a cada período. O perímetro urbano hoje, possui ocupação aproximada de 1.630,75ha, o que representa 36% da área de 4.945,94ha, estabelecida pela lei 2.739/2010.

Além da evolução urbana, é preciso ponderar sobre a morfologia dos espaços. Caçador possui características topográficas de relevo que direcionaram o processo e a forma de ocupação da cidade. As áreas mais planas tiveram ocupação anterior àquelas com declives e aclives.

O último Censo (2022), aponta a tendência de estabilização da curva de crescimento populacional. Com o índice de nascimentos em queda, realidade em todos os municípios brasileiros, o fator de ocupação das cidades tende a se modificar. A questão migratória é outro elemento que influencia nos índices populacionais, alterando a demanda de ocupação para o crescimento ou déficit. Caçador não possui características migratórias. Assim, a previsão estimada de crescimento populacional não tende a ser diferente dos quadros apresentados no último Censo, mesmo que ocorra êxodo rural, o que não aponta o Censo 2022.

Dentro da área de ocupação urbana de Caçador, há muitos espaços vazios, os denominados vazios urbanos. São áreas providas de infraestrutura urbana e aptas a serem ocupadas. Assim, de acordo com o levantamento cadastral, o município possui aproximadamente 3.169 lotes sem ocupação, ou seja, estão aptos a serem ocupados, dispostos à demanda de mercado imediata.

Em uma simulação às glebas passíveis de loteamento, excluindo-se as áreas de risco e as áreas de preservação permanente e, considerando os lotes com áreas mínimas permitidas em cada zona, que variam entre 125,00m² a 800,00m², a estimativa de criação de lotes dentro da área do perímetro urbano vigente em 2024 é de 7.320 unidades.

Outro ponto que merece destaque é a quantidade de loteamentos que estão em processo de análise, aprovação e execução no ano de 2024 junto ao órgão municipal. São 1.940 lotes que em breve estarão disponíveis ao mercado.

O déficit habitacional de Caçador, de acordo com o diagnóstico do plano de habitação é de aproximadamente 3.500 lotes. O déficit leva em consideração a habitação/domicílio precário, co-habitação, ônus excessivo de aluguel e adensamento excessivo.

Os dados anteriores nos trazem a relação entre a demanda gerada pelo crescimento populacional, o déficit habitacional existente e a disponibilidade imediata de áreas, o que não resulta na necessidade iminente de ampliação do perímetro existente.

Ainda, faz-se importante ponderar que, a disponibilidade dos lotes para atender a demanda em déficit hoje, transpassa as razões econômicas, políticas e sociais no alcance da acessibilidade da segurança de posse.

Outra questão salutar nos aspectos avaliados às ampliações urbanas, é a capacidade da indústria da construção civil em atender a demanda populacional e mercadológica que, por vezes, pode ser erroneamente interpretada como indisponibilidade de áreas para ocupação.

O adensamento urbano tem relação direta com a sustentabilidade da infraestrutura urbana. Em Caçador, poucas áreas atingem a densidade de 75 hab/hec, sendo considerada

densidade mínima à sustentabilidade. O adensamento divide o custo que a população tem com os serviços e estrutura urbana. O deslocamento diário da população, é outro ponto que influencia no custo e qualidade de vida. A manutenção de uma cidade espraiada é muito mais onerosa e de difícil gestão que espaços com otimização de uso.

Além disso, a transformação das áreas rurais em urbanas, modifica as economias rurais estabelecidas nas áreas indicadas como de potencial ampliação de perímetro. Determinadas atividades somente podem ser exercidas em espaços rurais e, ao modificar o uso, impactamos diretamente na economia rural e na vida da população.

O apontamento das áreas para futura ampliação de perímetro, merece moderação e diálogo justo aos impactados, à população e aos proprietários das áreas, compreendendo também o tamanho das glebas que, em geral, nas áreas periurbanas tender a ser de grande monta.

Assim, diante do exposto e considerando que não houveram critérios mínimos à ampliação do perímetro urbano, de acordo com o estabelecido no Estatuto da Cidade, não foram encontrados elementos urbanos básicos que justifiquem a real necessidade de ampliação do perímetro urbano na cidade de Caçador, neste momento, em razão do adensamento populacional não estar nem no limite mínimo à sustentabilidade urbana (75hab/hect), da existência dos vazios urbanos (3.169 lotes), da existência de glebas a serem parceladas (projeção de 7.320 lotes), da abertura de novas áreas em loteamento com 1.940 lotes em projeto/análise/execução, da estabilização da curva de crescimento populacional, da não característica migratória do município, do déficit habitacional poder ser absorvido pelas unidades existente e em execução.

As discussões no que diz respeito à ocupação urbana, quando envolvem a população nela inserida, são saudáveis e merecem destaque. O atual momento de revisão do Plano diretor Participativo de Caçador permite aprofundamento da matéria enriquecendo ainda mais o debate. As manifestações dos núcleos e seguimentos da sociedade são legítimos e merecem respeito. Assim, encaminhamos este documento, parte do processo das discussões inerente às questões urbanas.

Sem mais, este é o exposto da equipe técnica do IPPUC.

Equipe Técnica do IPPUC