

ATA 02/2023

AUDIÊNCIA PÚBLICA E REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA

13.04.2023

1 Aos treze dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e três, realizou-se no Salão Ouro Negro, na
2 Prefeitura de Criciúma, a audiência pública e a reunião ordinária com os membros do Conselho de
3 Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos iniciaram
4 às 19h, com a presença de 17 (dezesete) pessoas da comunidade em geral e 47 (quarenta e sete)
5 membros do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi
6 aberta pelo Secretário Executivo do CDM, Arq. Giuliano Elias Colossi, que agradeceu a presença de
7 todos nesta data. Foi verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o
8 quórum, continuou-se o uso da palavra o Arq. Giuliano Elias Colossi no qual informou aos presentes
9 que houve a publicação de chamamento desta também audiência pública em jornal local e no diário *on*
10 *line* do município. Em seguida, foi apresentado os **OBJETIVOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA NA**
11 **REUNIÃO DO CDM**, que são: **Apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao**
12 **planejamento urbano municipal; Apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as**
13 **correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística; Apresentar aos**
14 **presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do**
15 **CDM. Colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.** Quanto a **Abertura e Informes**: 1)
16 apresentação dos NOVOS MEMBROS DO CDM: Suplente: Renan B. Tramontin (representando o
17 CDL); Suplente: Gelson Philippi (representando o CDL); Titular: Luiz Donizetti Cerávolo
18 (representando a ACEM); Suplente: Arthur Andrade Casagrande (representando a ACEM); Suplente:
19 Guilherme Ballejo da Rosa (representando a APACRI); Titular: Jader Jacó Westrup (representando a
20 Região 03); Suplente: Salete Sonai (representando a Região 09); Titular: Franciele Burato Teixeira de
21 Jesus (representando a ASCEA); Suplente: Leonardo Binácio (representando a ASCEA). 2) REVISÃO
22 DO PLANO DIRETOR - (LEI COMPLEMENTAR Nº 095/2012): foi informado que o Atual Plano
23 Diretor Participativo de Criciúma (Lei Complementar nº 095/2012) foi aprovado no ano de 2012,
24 publicado em 28/12/2012, após o projeto de lei ficar em análise na Câmara de Vereadores de Criciúma
25 por mais de três anos. Com a aprovação e colocação em funcionamento, foi nomeado o Conselho de
26 Desenvolvimento Municipal – CDM, vinculado atualmente a estrutura administrativa da Secretaria de
27 Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana; No ano de 2022 foi elaborado um TERMO DE
28 REFERÊNCIA objetivando essa revisão; Foi apresentado os objetivos: Propor revisões no texto da Lei
29 Complementar 095/2012 (Plano Diretor), instrumentos e legislação complementar já aplicáveis do atual
30 Plano Diretor, procedendo à sua compatibilização a partir das informações colhidas, no Conselho de
31 Desenvolvimento Municipal – CDM, no Órgão de Planejamento Urbano, em formulário a ser aplicado
32 em consulta pública (digital) e nas audiências públicas, com o registro dessas propostas; Sistematizar e
33 espacializar os dados existentes e acervados pelo Município, decorrentes da aplicação da atual
34 legislação, fornecida pela municipalidade; Identificar vértices de crescimento urbano adaptando-os aos
35 limites do zoneamento existente e proposto pela municipalidade, com identificação em coordenadas
36 UTM, vigentes no atual mapa oficial do município, fornecido pela municipalidade; Coletar
37 contribuições decorrentes do processo participativo de revisão do Plano Diretor ocorridas nas consultas
38 públicas; Apresentar as propostas em audiências públicas, sistematizando as contribuições recebidas;
39 Submeter informações, propostas e resultados das consultas públicas e das audiências públicas ao
40 Conselho Municipal Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM; e Elaborar as minutas dos
41 respectivos projetos de lei. Apresentação da proposta para a montagem da COMISSÃO TÉCNICA
42 PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR, e quais foram os CRITÉRIOS CONSIDERADOS
43 IMPORTANTES PELO DPU PARA O INGRESSO NESTA COMISSÃO: Assiduidade nas reuniões
44 do CDM, tanto nas reuniões das Câmaras Temáticas quanto nas reuniões técnicas; Conhecimento
45 Técnico; Experiência na participação de elaborações e/ou revisões de Planos Diretores e legislações
46 complementares; Disponibilidade de tempo em horários comerciais, e nas reuniões à noite. Quanto a
47 EQUIPE DO SETOR PÚBLICO foram selecionados os seguintes membros do CDM das seguintes
48 áreas: URBANÍSTICO, JURÍDICO, ECONÔMICO, FISCALIZAÇÃO, AMBIENTAL: Eng^a. Civil
49 Sra. Lara Thomaz da Silva Mangili; Eng^a. Agrimensora Sra. Lílian Búrigo Jacinto Silveira; Eng.

50 Ambiental Sr. Guilherme Alexandre Colombo; M.Sc. Advogado e Arquiteto e Urbanista Dr. Juliano da
51 Silva Deolindo e M.Sc. Arquiteto e Urbanista Sr. Giuliano Elias Colossi e da EQUIPE DA
52 SOCIEDADE CIVIL foram selecionados os seguintes membros do CDM dos seguintes segmentos da
53 sociedade: Advogado Dr. Victor Minatto Steiner, representando a OAB; Advogada Dra. Andréia da
54 Silva Fernandes, representando a UABC; Eng^a Civil Sra. Elaine Lavezzo Amboni, representando o
55 SINDUSCON; Arquiteto e Urbanista Sr. Maurício da Cunha Carneiro, representando os delegados das
56 regiões administrativas na elaboração do atual Plano Diretor; Arquiteto e Urbanista Sr. Jeferson Aléssio,
57 representando os delegados das regiões administrativas na elaboração do atual Plano Diretor. Em
58 seguida deu-se a **Leitura da Pauta da Audiência/Reunião: 1) APROVAÇÃO DA ATA DA**
59 **REUNIÃO ANTERIOR (09/03/2022); 2) ASSUNTOS REFERENTES A CÂMARA TEMÁTICA**
60 **II DO CDM: 2.1) Processo N° 666523 antigo Processo n° 425445 - COLONETTI**
61 **CONSTRUÇÕES; 2.2) Processo N° 664447 - GUSTAVO PERES DA ROSA; 2.3) Processo n°**
62 **662687 – POSIÇÃO ENGENHARIA; 2.4) Processo n° 665350 - EUCLESIO MANGANELLI.**
63 Quanto ao **1º assunto da pauta a Leitura de Ata da última reunião:** A mesma foi apresentada e pôr
64 fim foi aprovada nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. Quanto ao **2º assunto da pauta**
65 **referente aos processos administrativos:** Sendo esses: 2.1) **Processo N° 666523 antigo Processo n°**
66 **425445 - COLONETTI CONSTRUÇÕES LTDA:** A empresa reapresentou a solicitação de correção
67 do zoneamento de uso do solo, de ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) para ZR1-2 (zona
68 residencial 1 – 2 pavimentos) em gleba com os cadastros n° 976470, n° 977860, n° 977862, n° 977863,
69 n° 977864, n° 977866, n° 977867 e n° 977868, possui no total, aproximadamente 40.708,00m². Localiza-
70 se na Rodovia Domingos Peruchi e Rua Dionysio De Luca, no bairro São Roque, Criciúma. Quanto ao
71 zoneamento de uso do solo, em 2014 quando da solicitação de correção, era ZAA (zona agropecuária e
72 agroindustrial) e possuía os seguintes parâmetros urbanísticos: E esta zona de uso do solo possui o
73 seguinte conceito, de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012 (Plano Diretor Participativo de
74 Criciúma): “Art. 154. Zona Agropecuária e Agroindustrial (ZAA): corresponde às áreas já ocupadas
75 do município com predomínio das atividades agropecuárias, industriais de pequeno, médio e grande
76 porte, assim como o uso residencial em médias e grandes glebas.” Qualquer alteração e/ou correção de
77 zoneamento de uso do solo segue o que é informado no Art. 89 e o Art. 90, da Lei Complementar n°
78 095/2012, no que diz respeito ao Conselho de Desenvolvimento Municipal: “Art. 89. O Conselho de
79 Desenvolvimento Municipal – CDM é órgão colegiado, consultivo, propositivo, deliberativo e
80 fiscalizador, integrante do sistema de gestão democrática municipal, e tem como atribuições:(...)IV -
81 Deliberar sobre a criação, extinção ou modificação de normas oriundas do Poder Público que versem
82 sobre planejamento físico-territorial;(…)VIII - Coordenar, em conjunto com o Órgão de Planejamento
83 Municipal legalmente instituído, a atualização, complementação, ajustes e alterações deste Plano
84 Diretor e de suas legislações complementares;(…)Art. 90. Qualquer solicitação de alteração das leis
85 integrantes do Plano Diretor deverá ser encaminhada ao Órgão de Planejamento Municipal legalmente
86 instituído, que emitirá parecer técnico, levando posteriormente à apreciação e deliberação do Conselho
87 de Desenvolvimento Municipal – CDM.” Em comum acordo com o CDM, as Audiências Públicas são
88 chamadas quando as alterações no Plano Diretor tendem a ter um grande um impacto em determinada
89 região, não sendo utilizada para pequenas alterações e correções de zoneamentos e/ou parâmetros
90 urbanísticos, no interior de bairros. E também; “Art. 98. As audiências e consultas públicas terão
91 regulamento próprio, instituído por ato do Executivo Municipal, ouvido o Conselho de Desenvolvimento
92 Municipal – CDM e aprovado em maioria qualificada, observada as disposições desta Lei e do Estatuto
93 da Cidade, tendo por objetivos: I - a cooperação entre os diversos segmentos da sociedade, em especial
94 organizações e movimentos populares, associações representativas dos vários segmentos das
95 comunidades, associações de classe, Poder Executivo e Poder Legislativo do Município de Criciúma;
96 II - dar publicidade e promover debates com a população sobre temas de interesse da cidade; e III -
97 garantir o direito político de participação do munícipe, considerando-o de forma individual. §1º. As
98 audiências públicas são obrigatórias na esfera do Poder Público Municipal, devendo ser realizadas
99 por este, tanto no processo de elaboração do Plano Diretor como no de sua alteração, implementação
100 e, ainda, nos demais casos previstos em lei, especialmente no caso das operações urbanas consorciadas
101 e nos planos e projetos relativos ao sistema viário e sistema de transporte.” Para se justificar quaisquer
102 correções/alterações no zoneamento de uso do solo, além do conhecimento da sua cidade, da sua história,
103 de seu crescimento, o técnico municipal tem que se apoiar em levantamentos urbanísticos, sociais e
104 ambientais já realizados, para daí propor certas correções e ajustes ao zoneamento de uso do solo, pois
105 a cidade é um organismo vivo e em constante mudança. Como informa SOUZA (2003): “A cidade desde
106 o seu surgimento como o local de assentamento humano, vem desde a antiguidade sendo objeto de

107 *estudo de várias ciências. A cidade pode ser vista como um organismo vivo, ou seja, em constante*
108 *processo de transformação. Em todas as cidades planejadas para serem eficientes, de forma urbanística*
109 *com rígidos parâmetros de controle do solo, foram utopias e não levaram em consideração a*
110 *subjetividade que existe no crescimento urbano e no ser humano. O processo de urbanização,*
111 *principalmente no Brasil, deu-se a partir da década de 1950, quando a industrialização fez com que*
112 *grandes contingentes populacionais saíssem do campo em direção as cidades.” E ainda, acrescenta: “O*
113 *espaço urbano está em permanente transformação, embora se for observado durante um curto período*
114 *de tempo possa parecer estático. O urbanista tem que ser capaz de formular cenários futuros sobre o*
115 *espaço urbano, de modo a conseguir criar as melhores condições de vida nas cidades.” SOUZA,*
116 *Marcelo Lopes. Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Analisando*
117 *tecnicamente os mapas temáticos podemos estabelecer as seguintes considerações: A área da rodovia*
118 *em sentido sul não foi minerada pela atividade carbonífera, não há rejeito piritoso. Não há fontes de*
119 *poluição, com exceção da qualidade da água do Rio Sangão e provavelmente, por conta do uso de*
120 *agrotóxicos na agricultura local. Quanto aos alagamentos do Rio Sangão, houve por parte do Município*
121 *de Criciúma ações de desassoreamento do Rio Sangão, não havendo relatos de inundações nos últimos*
122 *anos no bairro. Há ocupações irregulares em dois pontos do bairro, uma em área verde e outra na faixa*
123 *non aedificandi do antigo ramal da Ferrovia Teresa Cristina. Quanto ao zoneamento de uso do solo, no*
124 *Plano Diretor de 1999, havia a zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) ao longo da*
125 *Rodovia Gabriel Arns, e paralelamente numa faixa de 350 metros em ambos os lados após a ZM2-4,*
126 *estava a zona de uso ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos). Em 2012, no Plano Diretor atual, houve*
127 *a redução desta área, sendo que se zoneou conforme a situação atual, na época da elaboração do Plano,*
128 *ou seja, permaneceu a área urbanizada como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Curioso é que*
129 *em 1999 havia uma projeção de zoneamento futuro, enquanto que em 2012 somente se retratou a*
130 *realidade sem prever uso futuro da região, fato que se construiu com os trabalhos do Conselho de*
131 *Desenvolvimento Municipal e as propostas solicitadas, ou mesmo, originadas na DPU. Com a análise*
132 *do potencial crescimento urbano (verticalização) houve a redução da ZM2-4 previamente existente na*
133 *Rodovia Gabriel Arns, para ZM2-2, e na região mais próxima ao Rio Sangão, para a implantação de*
134 *parcelamentos do solo na forma de loteamento, passou-se de ZAA (área sem uso agrossilvipastoril) para*
135 *ZR1-2. A DPU considera que a Rodovia Domingos Peruchi é uma via de crescimento urbano com a*
136 *ligação ao bairro Verdinho. Toda esta região e área central do bairro está numa altura de 10m a 25m do*
137 *nível do mar, ideal para a urbanização, sendo relativamente plana, não apresentando nem um tipo de*
138 *declividade acentuada. O mapa hidrográfico apresenta somente um rio principal (Rio Sangão) e os*
139 *outros curso d’água, a nosso ver, parecem ser de movimentação de terra e/ou canais artificiais. Quanto*
140 *a cobertura vegetal na região pode-se observar, pastagens, agroecossistema e um pequeno resquício de*
141 *vegetação secundária em estágio médio. A região é atendida pela cooperativa COOPERA, quanto a*
142 *distribuição da rede de energia elétrica. É atendida pela CASAN na distribuição de água, não havendo*
143 *rede de esgoto, somente tratamento individual (filtro/tanque séptico). Há rede de gás natural que passa*
144 *pela Rodovia Gabriel Arns. A rede de iluminação pública é mantida pelo município. Há pontos de parada*
145 *de ônibus ao longo das rodovias e ruas do bairro, sendo que a linha 300 do transporte público atende a*
146 *região, porém como há baixa densidade a abrangência da rota de ônibus se dá primordialmente na*
147 *Rodovia Gov. Jorge Lacerda até o bairro Verdinho. Possui recolhimento de lixo em 03 dias por semana,*
148 *por conta da baixa densidade populacional. Há igreja, cemitério, posto de saúde e escola infantil*
149 *municipal. Quanto a pavimentação urbana, as rodovias estaduais são pavimentadas, assim como parte*
150 *da Rodovia Domingos Peruchi, as ruas centrais do bairro são pavimentadas em asfalto. Quanto a história*
151 *da urbanização a região do bairro São Roque por onde, no passado, havia a estrada de ligação entre o*
152 *bairro Sangão (Criciúma) e o Município de Forquilha, que foi substituída pela Rodovia Gabriel Arns*
153 *em meados dos anos de 1970, ficou a margem do desenvolvimento. Uma pequena comunidade isolada.*
154 *O núcleo urbano se deu na praça e igreja católica, com as edificações ao lado da praça. As estradas rurais*
155 *cruzavam o pequeno núcleo residencial. O restante da região possuía glebas para uso agrícola. Quanto*
156 *a caracterização física o bairro São Roque está localizado a margem de duas importantes rodovias*
157 *estaduais, sendo a Rodovia Gabriel Arns a ligação entre Criciúma e Forquilha e a Rodovia Gov.*
158 *Jorge Lacerda (acesso sul) a ligação de Criciúma a BR-101, então dois eixos rodoviários importantes.*
159 *Há também uma ligação entre bairros que é a Rodovia Domingos Peruchi, que liga o bairro São Roque*
160 *até o bairro Verdinho e conseqüentemente ao município de Maracajá/Araranguá, sendo essa uma via*
161 *alternativa a BR-101. Havia a ligação antiga entre o São Roque e Forquilha, porém a ponte desabou*
162 *no ano de 2010. A tendência é que as atividades agrossilvipastoris estejam, no futuro, mais no interior*
163 *das glebas e que defronte as rodovias, as atividades urbanas (comércios, indústrias, serviços e*

164 residências) sejam concentradas linearmente as rodovias. Apesar de suas características rurais, ainda
165 presentes, as regiões próximas a este bairro vêm recebendo importância urbanística com a concentração
166 de loteamentos residenciais, indústrias, serviços e comércios, também no município vizinho de
167 Forquilha. No ano de 2014, a empresa Colonetti Construções LTDA, solicitou em nome dos
168 proprietários da gleba localizada no bairro São Roque a correção do zoneamento de uso do solo para o
169 desenvolvimento de um projeto de parcelamento do solo na forma de loteamento, assim como a
170 regularização de edificações inseridas nesta gleba, que estariam regularizadas em terrenos próprios. (O
171 processo com esta solicitação foi perdido no incêndio de 2015 na prefeitura). Este processo foi
172 encaminhado para a Câmara Temática II do CDM, que em reunião no mês de junho de 2014 deferiu a
173 correção deste zoneamento de uso do solo para o imóvel, passando de ZAA para ZR1-2. Em 10/07/2014,
174 o CDM – Conselho de Desenvolvimento Municipal, em reunião ordinária, também deferiu esta correção,
175 emitindo a Resolução nº 024/2014: “RESOLUÇÃO Nº 024, DE 10 DE JULHO DE 2014 - Aprovar a
176 modificação do zoneamento ZAA para ZR1-2 do "centro" do bairro São Roque passando pela Rua
177 Domingos Peruchi, com continuidade até a Rua Dionysio de Luca (antiga SD.1603-094), conforme
178 solicitação no processo administrativo nº. 425445 de Colonetti Construções Ltda Me”. E essa resolução
179 foi aprovada na Câmara de Vereadores e promulgada posteriormente como a LC Nº 142/2015. Quais
180 foram as CONCLUSÕES: 1) O projeto do loteamento aprovado possui 47 lotes e destes 05 lotes são
181 para regularização de edificações já existentes, há área de utilidade pública, área verde e área de APP.
182 2) Como informado, o Município de Criciúma, por meio da DPU – Divisão de Planejamento e Controle
183 do Plano Diretor, não vê problemas na aprovação ocorrida desta correção de zoneamento de uso do solo
184 e 3) Há representação no CDM de diversas entidades e da população em geral, portanto não
185 consideramos que houve qualquer irregularidade na correção deste zoneamento, pois seguimos aquilo
186 definido também no CDM. Esse assunto foi novamente pauta para a Câmara Temática II que emitiu este
187 parecer: **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/02/2023: Após a**
188 **apresentação e discussões a respeito deste fato os membros da Câmara Temática II mantiveram**
189 **a possibilidade de correção do zoneamento de uso do solo como definido em 2014.** Posteriormente
190 esse parecer foi encaminhado ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO**
191 **EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA**
192 **SOLICITAÇÃO OS MEMBROS PRESENTES DO CDM, COM 45 (QUARENTA E CINCO)**
193 **VOTOS, APROVARAM PARA SE MANTER A CORREÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO**
194 **DO SOLO COMO DEFINIDO EM REUNIÃO DO CDM DE 10/07/2014. 2.2) Processo Nº 664447**
195 **- GUSTAVO PERES DA ROSA:** O requerente, em nome da proprietária Sra. Lydia Irene Tibinkowski
196 Machinski, solicita a correção do zoneamento de uso do solo em gleba localizada na Rodovia Leonardo
197 Bialecki, com área de 79.089,03m², matrícula nº 13.121, cadastro nº 1018527, de ZRU (zona rururbana)
198 para e ZM2-2 (zona mista 2-2 pavimentos) em toda a sua área, como zona nas proximidades da rodovia.
199 A gleba possui dois zoneamentos de uso do solo, de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012, sendo
200 defronte a rodovia como ZM2-2, ZR2-4 e no interior da gleba como ZRU, conforme Consulta Prévia.
201 Quanto a caracterização urbana essa região ao longo da Rodovia Leonardo Bialecki possui
202 características rurais, com alguns núcleos habitacionais e a área industrial no Anel Viário. A tendência,
203 conforme o zoneamento daquela região é concentrar serviços logísticos, comércios relacionados a esses
204 serviços e indústrias, no anel viário e nas áreas adjacentes comércio/serviços e residências. Como já
205 houve a solicitações anteriores de correção do zoneamento ZRU nesta região, e o CDM não autorizou,
206 a DPU considera que não poderá aprovar, devido a região ter ainda muita agricultura. Poderá manter o
207 mesmo zoneamento e lotear com imóveis de no mínimo 450m². Consideramos em ajustar o zoneamento
208 ZR2-4 para este ficar na parte da gleba que já possui este zoneamento. **PARECER DA CÂMARA**
209 **TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/03/2023: Após a apresentação e discussões a respeito desta**
210 **solicitação os membros da Câmara Temática II deliberaram pela eliminação do zoneamento de**
211 **uso do solo ZR2-4 em parte da gleba, mantiveram a zona de uso do solo ZRU no imóvel, a partir**
212 **da zona ZM2-2 defronte a rodovia. Consideraram que os lotes em ZRU de 450m² estão adequados**
213 **a localização desta gleba. Em resumo, foi indeferida a solicitação do requerente. COLOCADO**
214 **EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA**
215 **SOLICITAÇÃO OS MEMBROS PRESENTES DO CDM, COM 45 (QUARENTA E CINCO)**
216 **VOTOS, DELIBERARAM PELA ELIMINAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO**
217 **ZR2-4 EM PARTE DA GLEBA, MANTIVERAM A ZONA DE USO DO SOLO ZRU NO**
218 **IMÓVEL, A PARTIR DA ZONA ZM2-2 DEFRENTE A RODOVIA. CONSIDERARAM QUE**
219 **OS LOTES EM ZRU DE 450M² ESTÃO ADEQUADOS A LOCALIZAÇÃO DESTA GLEBA.**
220 **EM RESUMO, FOI INDEFERIDA A SOLICITAÇÃO DO REQUERENTE. 2.3) Processo nº**

221 **662687 – POSIÇÃO ENGENHARIA:** A Requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo
222 em gleba localizada na Rodovia Leonardo Bialecki, com área de 113.241,00m², matrículas nº 126.773
223 e nº 147.803, de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR2-4 (zona residencial 2-4
224 pavimentos). A gleba possui dois zoneamentos de uso do solo, de acordo com a Lei Complementar nº
225 095/2012, sendo defronte a rodovia ZM2-4 e posteriormente como ZR1-2. A requerente apresenta
226 justificativa para esta correção. E também imagens do anteprojeto. Quanto a caracterização urbana essa
227 região ao longo da Rodovia Leonardo Bialecki possui características rurais, com alguns núcleos
228 habitacionais e a área industrial no Anel Viário. A tendência, conforme o zoneamento daquela região é
229 concentrar serviços logísticos, comércios relacionados a esses serviços e indústrias, no anel viário e nas
230 áreas adjacentes comércio/serviços e residências. A DPU considera que a área em ZR1-2 possa ser
231 corrigida para ZR2-4. Porém, solicita que seja apresentado um projeto urbanístico que também justifique
232 esta correção do zoneamento de uso do solo. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de
233 acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
234 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Em tempo: A empresa reapresentou as
235 imagens com nova localização das edificações e justificou a necessidade desta correção. **PARECER**
236 **DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/03/2023: Após a apresentação e discussões**
237 **a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II solicitaram que haja uma**
238 **adequação no projeto e que a ZR2-4 possa estar somente nos primeiros 300m a partir da rodovia,**
239 **portanto sugerem que se possa discutir o anteprojeto antes da reunião do CDM em 13/04/2023,**
240 **para a apresentação ao CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E**
241 **DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS PRESENTES DO CDM,**
242 **COM 45 (QUARENTA E CINCO) VOTOS, DEFERIRAM A CORREÇÃO DO ZONEAMENTO**
243 **DE ZR1-2 PARA ZR2-4, CONFORME O ANTEPROJETO APRESENTADO NESTA**
244 **REUNIÃO PARA A OCUPAÇÃO DA GLEBA. 2.4) Processo nº 665350 - EUCLESIO**
245 **MANGANELLI:** O Requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo, especificamente a
246 correção da linha da Z-APA, em gleba localizada na Rua SD-18-28-166, no bairro São Defendi, com
247 área de 36.061,26m². A gleba possui dois zoneamentos de uso do solo, de acordo com a Lei
248 Complementar nº 095/2012, ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e Z-APA (zona de áreas de
249 proteção ambiental). Quanto a questão da Z-APA, não há plano de manejo definido para esta região, e
250 quanto ao conceito deste zoneamento esse é assim definido: “Art. 152. A Zona de Áreas de Proteção
251 Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas de preservação permanente (APP) e áreas de proteção
252 ambiental (APA) destinadas à proteção da diversidade biológica, disciplinando o processo de ocupação
253 e assegurando a sustentabilidade do uso dos recursos naturais em terras públicas ou privadas. § 1º O
254 Plano de Manejo e Zoneamento Ecológico e Econômico - ZEE da APA, deverão ser definidos em
255 legislação específica, em conformidade com Legislações superiores, no prazo máximo de 5 (cinco)
256 anos contados a partir da aprovação desta Lei. § 2º Nesta zona as glebas destinam-se prioritariamente
257 à proteção ambiental e ao uso e manejo sustentável, com predominância de vegetação secundária de
258 estágio inicial, médio e avançado. § 3º Não são permitidos parcelamentos do solo nesta zona, exceto
259 construções residenciais isoladas em glebas com inclinação de até no máximo 30% (trinta por cento)
260 após análise técnica do órgão ambiental do município e aprovação no Conselho de Desenvolvimento
261 Municipal - CDM; § 4º Passa a ser permitido o parcelamento do solo na forma de desmembramento,
262 nas Zonas de Uso do Solo Z-APA (zona de áreas de proteção ambiental). (Redação dada pela Lei
263 Complementar nº 251/2017. § 5º As glebas com declividade acima de 30% (trinta por cento) de
264 inclinação serão definidas como áreas "Non aedificandi" de preservação do patrimônio ambiental
265 natural, além da rede hídrica e a cobertura vegetal em estágio avançado nessas glebas; § 6º Os cursos
266 d'água com suas faixas "non aedificandi" e os terços superiores dos morros são considerados áreas de
267 preservação permanente (APP), conforme delimitado no Anexo 9: Mapa do Zoneamento Municipal.”
268 Foi analisado o mapa de vegetação e as imagens aéreas, e havia em 2005 um pequeno resquício de
269 vegetação secundária em estágio médio, pastagens e agroecossistema. Com a urbanização ao lado
270 da gleba, parte da pastagem se transformou em loteamento. Quanto a
271 hidrografia podemos observar que há um curso d'água nas proximidades do imóvel e só poderá se dizer
272 claramente, quando houver um levantamento planialtimétrico que o localize. Quanto a caracterização
273 urbana essa região ao longo da Av. Universitária possui características de usos mistos, com serviços,
274 comércios e residências; e fora desta avenida estão distribuídos loteamentos residenciais. Acreditamos
275 que possa haver a correção desta linha, a área em Z-APA possa ser corrigida para ZR1-2, e que no futuro
276 parcelamento do solo, a área verde possa substituir com mais zelo a área que hoje encontra-se como Z-
277 APA, que possui vegetação secundária. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO**

278 **DE 23/03/2023: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da**
279 **Câmara Temática II deferiram a correção do zoneamento de uso do solo na gleba do requerente,**
280 **em que a parte da Z-APA passe a ser ZR1-2. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APÓS A**
281 **APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS**
282 **PRESENTES DO CDM, COM 43 (QUARENTA E TRÊS) VOTOS, 1 (UM) CONTRA E 1 (UMA)**
283 **ABSTENÇÃO, FICA DEFERIDO A CORREÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO NA**
284 **GLEBA DO REQUERENTE, EM QUE A PARTE DA Z-APA PASSE A SER ZR1-2.** Após o
285 término dos assuntos desta reunião, foi agradecida a presença de todos nesta audiência/reunião
286 e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h e 45min. Esgotados os assuntos encerraram-
287 se os trabalhos. Eu, Gabriele Bis Meller, lavrei a presente Ata, e posteriormente revisada por
288 Giuliano Elias Colossi que depois de lida e aprovada, será por todos os presentes assinada.