ATA 03/2024

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

09.05.2024

1 Aos nove dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro, 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 02 (duas) pessoas da comunidade em geral e 46 (quarenta e seis) membros
5 titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A
6 reunião foi aberta pelo Secretário Executivo Arq. e Urb. Giuliano Elias Colossi que agradeceu a presença
7 de todos os membros nesta reunião e informou que o presidente do CDM se encontra em viagem a
8 Brasília juntamente com o Sr. Prefeito; e também a vice presidente não estava presente na reunião. Em
9 seguida verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, a
10 mesma foi iniciada. Quanto aos **objetivos desta Audiência/Reunião**: *apresentar à apreciação pública*
11 *assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas*
12 *a DPU quanto as correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística;*
13 *apresentar aos presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta*
14 *reunião do CDM; colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.* Em seguida deu-se a **leitura**
15 **da Pauta da Audiência/Reunião**: aberturas e informes; aprovação da ata da reunião anterior; processos
16 administrativos câmara temática II – CDM. Quanto ao item **aberturas e informes**, foi informado as
17 datas das próximas reuniões do CDM, sendo: **06/06/2024; 04/07/2024; 08/08/2024; 12/09/2024;**
18 **03/10/2024; 07/11/2024 e 05/12/2024.** Posteriormente, quanto a **Leitura de Ata da última reunião**: A
19 mesma foi apresentada e informada que a mesma é disponibilizada pelo WhatsApp e na página do Plano
20 Diretor, sendo que pôr fim ao texto da mesma foi aprovado nessa reunião pelo conjunto dos membros
21 do CDM. Com relação aos processos administrativos, referente a **Câmara Temática II**, estes foram
22 apresentados, sendo esses: **1) Processo N° 693992 – DIGITAL – FABRÍCIO CAPORAL**
23 **MINATTO**: O requerente em nome dos proprietários solicita a alteração do zoneamento de uso do solo
24 nos imóveis cadastros n° 993728, n° 993729, n° 993730, n° 993731, n° 993732 e n° 993733, com área
25 total de aproximadamente 173.980,26m², localizados no bairro Linha Cabral, para empreender
26 parcelamento do solo na forma de loteamento. Os imóveis estão zoneados em ZI-2 (zona industrial – 2)
27 de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012. O requerente informa que a intenção de ocupação dos
28 imóveis com um loteamento de residências unifamiliares, ou seja, a solicitação é que o zoneamento dos
29 imóveis seja alterado de ZI-2 (zona industrial – 2) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), para
30 ser possível a implantação de parcelamento do solo na forma de loteamento residencial. E também,
31 consequentemente a possibilidade de criação de novo acesso ao Clube Mampituba, que ocuparia os
32 imóveis cadastros n° 993728 e n° 993729, isso porque o único acesso do clube se dá pela Rodovia SC-
33 108, como exemplificado no croqui apresentado. E ainda informa que o conceito do futuro loteamento,
34 deverá ter lotes com aproximadamente 400m², acesso pelos imóveis cadastros n° 993728 e n° 993729,
35 por meio de uma avenida, que também servirá como um segundo acesso ao Clube Mampituba para
36 distribuição do fluxo de acesso ao clube. O requerente já prevê uma faixa de cordão verde, entre o futuro
37 empreendimento residencial e os lotes defronte a rodovia Anel Viário que permanecerão como ZI-2. Os
38 imóveis possuem características de vazio urbano, sendo estes imóveis utilizados para o plantio de
39 espécies vegetais para corte, há curso de água nos imóveis que deverão ser respeitados quando do
40 parcelamento do solo. Como os imóveis estão encravados, o uso industrial poderá ser prejudicado, já
41 que não há acesso atual a nenhuma das vias, somente se houver a unificação das glebas localizadas na
42 frente do Anel Viário. A DPU é de parecer favorável a alteração do zoneamento de uso do solo nestes
43 imóveis, de ZI-2 para ZR1-2 para a implantação de parcelamento do solo na forma de loteamento,
44 mantendo as faixas de transição verdes entre a zona industrial e residencial no loteamento a ser
45 projetado. O processo foi encaminhado ao CMDE e posteriormente à Câmara Temática de
46 acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
47 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. O processo foi apresentado em reunião do
48 CMDE: REUNIÃO DO CMDE – 26/03/2024: Após a apresentação e discussões a solicitação de

49 alteração de zoneamento das glebas cadastros nº 993728, nº 993729, nº 993730, nº 993731, nº 993732
50 e nº 993733, de ZI-2 (zona industrial – 2) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) foram
51 aprovadas e foi solicitado que haja, quando da elaboração do projeto do loteamento, zona de
52 amortecimento em ambos os lados vizinhos a zona industrial. Após a apresentação e discussões a
53 respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi
54 deferida, ou seja, que os imóveis passam de ZI-2 (zona industrial – 2) para ZR1-2 (zona residencial 1 –
55 2 pavimentos), e observou-se que para a aprovação do loteamento/condomínio deverá haver a abertura
56 viária para acesso ao loteamento/condomínio e ao clube existente e áreas de amortecimento entre a ZR1-
57 2 e a ZI-2. Após a apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns**
58 **questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM**
59 **votaram, e com 39 (trinta e nove) votos a favor do parecer da Câmara Temática II, a proposta foi**
60 **deferida, ou seja, que os imóveis passam de ZI-2 (zona industrial – 2) para ZR1-2 (zona residencial**
61 **1 – 2 pavimentos), e observou-se que para a aprovação do loteamento/condomínio deverá haver a**
62 **abertura viária para acesso ao loteamento/condomínio e ao clube existente e áreas de**
63 **amortecimento entre a ZR1-2 e a ZI-2. 2) Processo N° 693990 – SOLIVAN SERAFIM: O**
64 requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo no imóvel, cadastro nº 958077, matrícula
65 nº 76.572, localizada na Rodovia Leonardo Bialecki, bairro Linha Batista, com área de 137.901,44m².
66 Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR2-4 (zona
67 residencial 2 – 4 pavimentos). A área de entorno possui alguns loteamentos, um condomínio residencial
68 e extensas áreas de sítios e áreas ainda rurais. A solicitação do requerente é de que a ZR2-4 (zona
69 residencial 2 – 4 pavimentos), neste imóvel, sejam alteradas para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2
70 pavimentos) para a execução de loteamento multifamiliar. A justificativa apresentada é de que: “(...) a
71 proposta seria diminuir a abrangência dessa zona (ZR2-4) em cima do imóvel, e deixar ela apenas na
72 parte frontal dele, onde encontra-se o acesso pela Rodovia Leonardo Bialecki(...) o empreendimento
73 Mercapan está localizado na Rodovia Leonardo Bialecki, no bairro Linha Batista, ao lado de uma grande
74 zona industrial do município, e em razão dessa localização, a proposta seria implantar o zoneamento
75 ZR0 em todo o imóvel para que o empreendimento possa atender a essa demanda de construção de
76 habitações de padrão popular próximos a essas áreas industriais” O requerente apresenta a proposta de
77 parcelamento do solo na forma de loteamento. A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, pois a
78 gleba localiza-se numa área propícia ao desenvolvimento de loteamentos com área de lotes maiores. O
79 processo foi encaminhado à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para
80 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento
81 Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara
82 Temática II, colocaram em votação e a proposta foi indeferida, ou seja, mantido o zoneamento atual.
83 Após a apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns**
84 **questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM**
85 **votaram, e com 39 (trinta e nove) votos a favor ao parecer da Câmara Temática II, a proposta foi**
86 **indeferida, ou seja, mantido o zoneamento atual (ZR 2-4). 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE**
87 **PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA: OBS: RETIRADO DA PAUTA. 4) Processo N° 695101**
88 **– DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA: O requerente solicita a**
89 alteração de zoneamento de uso do solo, em parte de imóvel (matrícula nº 127.651 e cadastro nº 16.451),
90 com área de 121.372,00m², localizado na Av. Aristides Bolan, bairro Archimedes Napolini. Quanto ao
91 zoneamento de uso do solo parte desta gleba está localizada na Z-APA do Morro Cechinel e possui a
92 regulamentação do zoneamento dentro da Z-APA, como ZCB (zona de conservação da biodiversidade)
93 em parte da gleba e também, como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Foram apresentados os
94 parâmetros urbanísticos. E os requerentes afirmam: “Vem mui respeitosamente na presença de Vossa
95 Senhoria, solicitar a alteração do zoneamento de Área de Proteção Ambiental (APA) para Zona de
96 Ocupação Intensiva (ZOI) (?) com o objetivo de viabilizar a implantação de um condomínio residencial.
97 Destaco que o local em questão comporta atualmente dois zoneamentos, ZR-1 e APA, sendo que grande
98 parte da APA está sendo preservada no empreendimento como área de preservação. A proposta de
99 mudança de zoneamento visa equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental,
100 garantindo que a área de preservação seja mantida dentro do empreendimento, conforme as diretrizes
101 estabelecidas pelo município.” OBS: Acreditamos que a solicitação correta diz respeito a alteração da
102 ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZOE (Zona de Ocupação Extensiva). É apresentado
103 Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes
104 em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente,
105 e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e ocupação do solo do terreno e

106 complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei
107 Complementar nº 095/2012, junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de
108 Criciúma, que objetiva a viabilização de empreendimento destinado ao parcelamento do solo na
109 modalidade de condomínio de lotes com fins residenciais. Sendo este diagnóstico assim descrito: 1)
110 RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS: A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área
111 em estudo e seu entorno imediato iniciou através da consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado
112 pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina
113 – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d’água (reservatórios
114 naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d’água naturais, drenagens efêmeras e canais
115 artificiais) existentes na região em estudo. O cadastro proposto pela plataforma GEOSEUC/IMA é
116 produto de restituição aerofotogramétrica, através do processamento de imagens por satélite por
117 algoritmos computacionais, sem estudos in loco, registrando todos os possíveis elementos hídricos
118 existentes, não distinguindo recursos naturais e antrópicos (artificiais). Por este fato, o sistema qualifica
119 todos os canais cadastrados como “Trecho de Drenagem” e áreas com possível acúmulo de água como
120 “Massa D’água”. Vale ressaltar também que o mapeamento da plataforma apresenta divergências
121 locais e inconsistências em diversos cenários, desta forma, deve ser utilizada como uma referência
122 nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação em campo das informações geradas em laboratório.
123 Desta forma, conclui-se que a área estudada não possui Áreas de Preservação Permanente – APPs por
124 recursos hídricos naturais. A caracterização completa das APPs deverá ser concluída durante a
125 tramitação do processo de licenciamento ambiental do empreendimento. 2) COBERTURA
126 FLORESTAL REMANESCENTE: O inventário florestal é a base para o planejamento do uso dos
127 recursos florestais, pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e o
128 conhecimento quantitativo e qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são
129 estabelecidos de acordo com a utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo
130 (empreendimentos), formação de uma área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de
131 área para manutenção da vida silvestre, ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre
132 outros. O objeto deste Inventário Florestal, elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura
133 florestal presente na área objeto de alteração de zoneamento do imóvel de matrícula nº 127.651, a qual
134 se encontra integralmente coberta por fragmentos de vegetação nativa. A cobertura florestal
135 remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por
136 vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural. Foi apresentada uma análise
137 temporal da área estudada, ajudando a entender a dinâmica da regeneração natural do terreno ao longo
138 dos anos. Visando demonstrar a dinâmica da regeneração natural da cobertura florestal no terreno em
139 estudo, foram utilizadas imagens por satélite fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de
140 2005, 2014 e 2023. Correlacionando as condições atuais do terreno com as imagens multitemporais, é
141 possível verificar a dinâmica da regeneração natural da cobertura florestal na área de implantação do
142 empreendimento ao longo dos anos, passando de uma cobertura de baixa densidade em 2005, para uma
143 cobertura integral de Floresta Ombrófila Densa na atualidade. Para identificar as condições ambientais
144 em que se encontra a área de estudo, visando a caracterização quanto a constituição, porte e estágio da
145 vegetação, foi elaborado um Inventário Florestal, na área total de cobertura florestal do imóvel, em
146 conformidade com a Instrução Normativa nº 24, proposta pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa
147 Catarina – IMA, para normatização dos processos de supressão de vegetação nativa em área urbana. A
148 área total proposta para o empreendimento se encontra integralmente coberta por vegetação nativa
149 remanescente. Desta forma, será necessária a supressão de parte do remanescente florestal para
150 implantação do futuro empreendimento. No mês de março de 2024 foram implantadas na área de estudo
151 24 (vinte e quatro) unidades amostrais de 10 x 10 m, totalizando 2.400,00 m² de área amostrada com
152 ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa onde foram realizados os estudos. Através dos
153 levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado para classificação da cobertura florestal do
154 terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal da área requerida a alteração de zoneamento é
155 caracterizada como estágio médio de regeneração natural. Através da aplicabilidade dos dispositivos
156 legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do empreendimento,
157 é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio, sendo exigido a preservação de
158 no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em locais de Área Verde. Através
159 da projeção urbanística do futuro empreendimento, a área necessária a supressão de vegetação nativa
160 será de 80.573,74 m², representando 66,12 % da área total de cobertura florestal, e a área a ser preservada
161 (manutenção florestal) totaliza 41.279,94 m², representando 33,88%. Desta forma, a área destinada a
162 implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de

163 zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente, principalmente relacionada ao
164 Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui da Lei do Bioma Mata Atlântica. 3)
165 DECLIVIDADE: Outro ponto analisado foi a viabilidade topográfica do local. Foram realizados estudos
166 das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de segurança
167 que a legislação municipal exige. Demostramos a declividade que possui o terreno com suas
168 porcentagens de inclinação. A Lei Federal nº 12.651/2012, que estabelece o novo Código Florestal
169 Brasileiro, classifica como área de preservação permanente declividades superiores a 45º, equivalente a
170 100% (cem por cento) na linha de maior declive. Através das cotas altimétricas coletadas no
171 levantamento topográfico, foi possível verificar que não existem declividades superiores a 45º (acima
172 100%) no terreno, desta forma, não há APP por declividade na área estudada, logo, não há restrição
173 quando a execuções de atividades de movimentação de terra (terraplanagem) para conformação
174 topográfica na área requerida a alteração de zoneamento. A projeção urbanística do Condomínio
175 reservou às áreas de maior declividade como área verde, não integrando a área útil do empreendimento.
176 Desta forma, as áreas projetadas de lotes, sistema viário e áreas de uso comum serão alvos de
177 conformação topográfica (terraplanagem) durante as obras de execução do futuro empreendimento,
178 conforme projeto de terraplanagem a ser submetido aos setores da municipalidade do meio urbanístico
179 e ambiental para aprovação. Desta forma, conclui-se que todas as declividades da área estão dentro dos
180 parâmetros que nos permite a atividade de parcelamento do solo. Após a análise da documentação
181 apresentada, informamos que o requerente solicita a alteração, ou seja, de ZCB para outro dentro da Z-
182 APA como ZOE (zona de ocupação extensiva). Acreditamos que de acordo com a localização de parte
183 desta gleba o zoneamento preexistente deva permanecer, ou seja, mantida a ZCB, com lotes mínimos de
184 2.000m², para ser possível uma conformação topográfica menos agressiva aos futuros imóveis
185 parcelados e uma menor densidade habitacional. Observamos que não estamos analisando a proposta de
186 parcelamento do solo, que poderá sofrer modificações de acordo com os estudos ambientais mais
187 aprofundados. A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, de alteração de ZCB para ZOE em parte
188 da gleba, conforme o solicitado pelo requerente. Foi encaminhado este processo à Câmara Temática de
189 acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
190 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a
191 respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a mesma foi
192 indeferida quanto a modificação do zoneamento de ZCB para ZOE ou ZOI, ou seja, mantida a ZCB,
193 com lotes mínimos de 2.000m² para uma menor densidade habitacional. O representante da empresa
194 esteve presente e pediu a palavra e explicou o que seria feito e exemplificou também que a densidade
195 urbana seria menor com a proposta apresentada de condomínio. Disse que na ZR1-2 os lotes serão de
196 600m² resultando em 47 lotes ao invés dos 79 lotes se forem de 360m² e no lado da modificação do
197 zoneamento (ZCB para ZOE) os lotes seriam de 1.000m² no mínimo com um total de 27 lotes. Ou seja,
198 no conjunto do empreendimento na gleba haveria um menor adensamento populacional. Houve alguns
199 questionamentos que foram respondidos pelo representante, além da explicação que a área verde estará
200 localizada no ponto mais desfavorável pela declividade existente. Após as explicações o mesmo se
201 retirou da reunião. Após a reapresentação da proposta ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal –**
202 **CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os**
203 **membros do CDM votaram, e com 08 (oito) votos a favor, 06 (seis) abstenções e 25 (vinte e cinco)**
204 **votos contra ao parecer da Câmara Temática II, a proposta de modificação do zoneamento foi**
205 **deferida de ZCB para ZOE, com lotes mínimos de 1.000 m² na ZOE e os lotes localizados na ZR1-**
206 **2 deverão ter área mínima de 600,00 m².** Após o término dos assuntos da pauta, foi agradecida a
207 presença de todos nesta audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h00min.
208 Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Gabriele Bis Meller, lavrei a presente Ata, e
209 posteriormente, será por todos os presentes assinada.