



## Terceira Rodada de Oficinas Territoriais

### ATA DA OFICINA DA ÁREA 06

BIGUAÇU, 26 DE OUTUBRO DE 2023

#### Link de acesso à gravação:

 Terceira Rodada de Oficinas Territoriais - Área 6

<https://www.youtube.com/watch?v=LDSirRiZwAM>

#### **ABERTURA**

A oficina comunitária da Área 06 da terceira rodada de oficinas territoriais do processo de Revisão do Plano Diretor Participativo de Biguaçu (PDP) aconteceu no dia 26 de outubro de 2023, sendo iniciada às 19h00, na Associação de Moradores - ASMOBATI. Constataram 16 presentes, além da equipe técnica da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), com 6 membros presentes.

O engenheiro Eduardo José Mendes da Secretaria de Planejamento do município de Biguaçu, fez uso da palavra, cumprimentou os presentes e convidou o Prof. Dr. Samuel Steiner dos Santos, da equipe técnica da UFSC, para iniciar a apresentação.

O professor Samuel cumprimentou os presentes e começou a apresentação do conteúdo da oficina da etapa de apresentação de Diretrizes e Eixos estratégicos da Área 06 que compreende as regiões: São Miguel, Tijuquinhas, Cachoeiras, Estiva, Areias de Cima, Ponta do Cadeado, Inferninho e Sítio Velho parte leste.

#### **APRESENTAÇÃO**

Samuel iniciou ressaltando a importância da participação, e do retorno da terceira oficina como demanda da população e dos representantes territoriais do CONDEM. Explicou que o processo de construção da lei está em andamento e que as contribuições



serão analisadas, discutidas e que a equipe dará um parecer para que seja apresentado para o Conselho.

O professor Samuel conversou sobre o objetivo da terceira rodada das oficinas, que é a apresentação das propostas. Apresentou o cronograma ajustado contendo a terceira rodada de oficinas e a previsão de entrega que contempla a consulta pública e a conferência final, em que serão colhidas as opiniões e sistematizadas para votação do CONDEM. Apontou a localização no site dos produtos do processo de revisão do plano.

Professor Samuel deu o retorno da sistematização de conteúdo da Segunda Rodada de Oficinas Territoriais, por meio dos temas em que foram apresentadas as diretrizes: princípios; centralidades; mobilidade; sistema de espaços livres; ocupação e condicionantes ambientais; contorno viário; e localidades na área rural – por meio das perguntas que foram realizadas na dinâmica. Ressaltou as questões do eixo da BR-101 e os possíveis cenários de ocupação, incluindo na explicação as áreas de suscetibilidade ambiental; comentou também as questões de irregularidade fundiária nas áreas rurais. Samuel leu os quantitativos finais das oficinas, seguido da sistematização qualitativa. Na parte qualitativa falou sobre uso e ocupação explicando as questões do interesse do mercado e também da divisão dos ônus relativos a uma ocupação desenfreada sem que a infraestrutura urbana acompanhe a disponibilidade. Sobre o contorno viário trouxe as contribuições sobre reforço do uso industrial e logístico ao longo da via, exemplificou usando o caso da localidade de Santa Catarina, além do cuidado com a irregularidade fundiária, além de não reproduzir o modelo de ocupação no entorno do contorno como é atualmente da BR-101. Sobre a área rural falou sobre a preocupação com a valorização da área rural e também as soluções das áreas de irregularidade fundiária. Tratou sobre a dimensão ambiental a preocupação com as áreas de preservação e também de ocupação em áreas de risco.

### **Dinâmicas e Propostas**

O professor Samuel iniciou a apresentação da proposta e da dinâmica, explicou brevemente como serão entregues os materiais produzidos, e propôs a divisão em dois grupos. Prosseguiu com a apresentação da hierarquia entre macrozoneamento, mesozoneamento, zona e área especial. Explicou quais são as lógicas de demarcação.



Samuel informou a lógica dos critérios de delimitação do zoneamento, de densidades e de usos. Em seguida foi exibido os mapas de macrozoneamento e mesozoneamento, ressaltou que eles definem o que é perímetro urbano, e que a dimensão demarcada permitiria a ocupação de várias vezes o que já está construído em Biguaçu, concluiu que é possível que a cidade se expanda dentro do perímetro existente já que há ainda diversos vazios não ocupados. Samuel explicou as três macrozonas, seguido para explicação das mesozonas, citou especificamente a área de concentração da Qualificação Urbana e Paisagística da Orla e Valorização Ambiental e Redução da Vulnerabilidade Urbana. Explicou cada uma das demarcações nas especificidades, descrevendo as características atuais e o que falta ser fomentado.

O Sr Luiz questionou sobre a demarcação no entorno da BR-101.

Em resposta, Samuel explicou a lógica de demarcação das áreas mais alargadas nos nós ao norte e ao sul.

O Sr. Edílio reiterou a pergunta sobre demarcação no entorno da BR-101.

O Sr. Antônio ressaltou a pergunta sobre a demarcação no entorno da BR-101 falando sobre a dimensão do lote.

Samuel explicou novamente a lógica de demarcação das frentes de ocupação.

Sr. Edílio falou sobre as ocupações na Palhoça e as características de ocupação no entorno da BR-101, de comércio e residencial, colocou que é importante prever o planejamento de condomínios industriais e logísticos e mais tarde em seguida ampliar áreas para residências, sugeriu que em ordem seja: comercial, industrial e residencial.

Samuel explicou que a lógica é diferente de Palhoça já que as áreas não estão ocupadas próximas, como é o caso de Palhoça.

Sr. Edílio comentou que o objetivo é que no terreno dele sejam feitos condomínios industriais e logísticos.

Samuel explica as demais demarcações.

Às 20h20 Samuel iniciou a explicação das diretrizes de uso e ocupação das zonas no recorte específico da Área 6. Apresentou sobre a opção de se ter uma lógica que vai do



baixo, médio e alto para o adensamento, baixa, média e alta para os usos, e pequeno, médio e grande para tamanho de lote. Explicou que as manchas dos mapas são propositais para que nas reuniões não se definir pelos processos de demarcações dos próprios terrenos. Fez leitura de contribuições feitas ao longo da primeira e da segunda rodada de oficinas.

O professor Samuel iniciou a explicação das 7 (sete) zonas de demarcação da área, que incluem a Zona de Valorização Paisagística; Zona de Integração Metropolitana; Zona de Ocupação Condicionada; Zona de Contenção da Ocupação;

Sr. Edílio perguntou sobre o lixão, se ele tem vida útil.

Como resposta Samuel comentou que o PD não tem muita ingerência sobre, mas que pode criar constrangimento.

Sr. Edílio ressaltou que os empreendedores são afastados pela presença do equipamento que tem muito odor gerado.

Houve debate sobre a questão da presença do lixão no município e não retorno para o município.

Dando sequência Samuel seguiu a explicação do zoneamento Abordou sobre a Zona de Contenção de Ocupação, explicando a necessidade de regularização fundiária em que por meio do projeto se define a dimensão do lote mínimo.

O Sr. Gabriel indagou se a irregularidade não é resultado do plano diretor que coloca a dimensão do lote muito grande.

Samuel comentou sobre.

O Sr. Gabriel contou que está sendo feita a regularização de loteamentos clandestinos e ele vê como um problema, que a pessoa sabe que foi feito de forma irregular e que ela está sendo beneficiada pela regularização.

Samuel explicou que a ideia é reconhecer a forma como a ocupação se deu, e que é necessário que se crie frentes para o parcelamento regular.

O Sr. Bruno questionou quem fará as definições de tamanho de lotes.

Samuel pontuou o que é projeto de regularização fundiária.



O Sr. Eduardo técnico da prefeitura disse que há uma comissão de regularização fundiária na prefeitura e explicou como são feitos os procedimentos e os processos.

O Sr. Bruno ressalta que o que ele quer deixar bem claro é que o Governador Celso Ramos vê vários loteamentos estruturados e que a faixa de Biguaçu é uma faixa esquecida.

O vereador Lucas, trouxe que a alça de contorno ajudará a fomentar essa área.

O Sr. Bruno enfatizou mais uma vez a respeito de Governador Celso Ramos.

O Secretário Eduardo fez colocações sobre a localidade estar espremida entre o mar e o morro.

O Sr. Gabriel falou que há um grande desenvolvimento de Governador e não de Biguaçu porque o plano diretor atual do município não incentivou o desenvolvimento e que se perdeu o timing, complementou sobre os empreendimentos que se instalaram no município. Pontuou sobre as dimensões de lote, além dos índices de aproveitamento, e taxa de ocupação.

Samuel disse que os critérios que existiam realmente eram poucos permissivos e que é possível que os participantes proponham.

Sr. Luiz falou que o bairro de Cachoeiras não tem acessos adequados e as vias são estreitas.

Professor Samuel deu um exemplo de Florianópolis de dimensão de caixa de rua e citou que o Plano de Biguaçu poderá dar direcionamentos sem que seja inviabilizado no que já está consolidado.

Samuel iniciou a dinâmica apresentando as três perguntas principais

- 1 - Quais são as considerações do grupo a respeito das Macrozonas e Mesozonas.
- 2 - Quais são as considerações do grupo a respeito do Zoneamento?
- 3 - Quais são as considerações do grupo a respeito das densidades, misturas de usos e tamanho do lote?

Sr. Cândido falou sobre a parte de expansão urbana no entorno da BR-101, que precisa ter dimensão para instalar grandes indústrias na frente e em áreas menores na parte de trás, comentou sobre o lixão e o impacto na visão na entrada do município.



Samuel pontuou sobre como se caracteriza hoje a BR dentro do município que cumpre uma função que integra muitos usos.

Sr. Cândido concorda que não se pode ter a sobreposição de usos.

Às 20h41 se inicia a dinâmica das perguntas com os mapas, com dois grupos.

### **Apresentação das Propostas dos Grupos**

21h30 Samuel iniciou a etapa de leitura das contribuições dos dois grupos.

O Sr. Cândido representando o Grupo 1, iniciou trazendo apontamento a respeito da mesozona e macrozona para que seja ampliado o eixo do contorno viário onde nas áreas planas seja possível a implantação de indústrias. Argumenta que haverá um eixo logístico e que possibilitará a vinda de muitas empresas para a região. Pontuou que a sugestão é para as áreas que já foram demarcadas. Abordou que os morros devem ser destinados para indústrias, pois se não usar as pessoas viram morar e ocupar os morros. O segundo ponto foi a respeito do lixão, propôs que se barre a expansão do lixão, para que não fique feia a entrada no município de Biguaçu, pois espanta os compradores dos lotes. O Sr. Cândido comentou do “espaço nosso” que é uma fazenda que parece que haverá um loteamento de transição rural urbana, sugeriu que haja possibilidade de loteamento urbano para que os trabalhadores sejam residentes no entorno das indústrias.

O Sr. Edílio comentou que tem condomínios industriais e logísticos que já vem com o loteamento residencial e que se não há possibilidade, ele deixa de fazer o empreendimento.

O Sr. Bruno falou que em Chapecó há loteamentos feitos pela agroindústrias para que os trabalhadores morem perto. Sobre a pergunta do zoneamento, apontou que a ZEI está deixando a desejar, mas que é possível ampliar algumas áreas para evitar a expansão em morros.

O Sr. Edílio falou que podem se instalar empresas de tecnologia, empresas de logística. Concordou que tem que evitar a expansão na parte do morro. Sobre a discussão de densidades, mistura de uso e tamanho de lote. Sobre tamanho de lote comentou que



depende do tamanho e da região e depende da dimensão da via, em seguida apresentou um desenho que mostra as vias locais, coletoras, para que se compatibilize a infraestrutura com a dimensão do lote. Ao tratar do uso do solo, comentou que tem que ser pequenos, que deve haver comércios e outros participantes concordam com a proposta, pontuou sobre incomodidades. De sequência apresentando sobre ocupação de lote, sugerindo que seja usado 50% ou 80% do lote. Trouxe apontamentos do lixão, que foi considerado por todos o barramento das empresas. A respeito da fábrica de ossos Farol, onde está localizada uma avenida de ligação, ressaltou que deve-se melhorar os cuidados, pois não tem iluminação pública, e ressaltou que essa via é a única de acesso para BR. Encerra a fala às 21h45.

O Sr. Bruno, representante do Grupo 2, iniciou a apresentação da Área 6. Abriu sua fala comentando que concorda com tudo que o Sr. Cândido falou, e que foi exatamente a mesma coisa que tentaram desenhar. Pontua que chamou a atenção do grupo o fato de não haver área residencial próxima das áreas industrial e que eles acreditam que na marginal da BR tem que haver uma área de expansão urbana e que o pessoal tem que morar. Bruno comentou que entre a área urbana e industrial tem uma área rural e sugeriu haver uma ligação. O representante do grupo 2 demonstrou uma conexão interna apontando no mapa, e aconselha que tenha uma conexão entre as duas regiões, para isso recomendou o aumento da área industrial e a ligação à área urbana.

O Sr. Luis falou que tem que conectar, porque se tem vácuo não dá para colocar ciclovia.

O Sr. Bruno prosseguiu falando sobre o recebimento de outorga do lixo e que os municípios não pagam pelo lixo, e que o dano maior é na região da Estiva pois não há retorno.

Samuel pergunta quanto é.

O Sr. Bruno afirmou que são em torno de 30 milhões, sendo destinado para todo município sem ter um foco para área que é mais afetada. E quanto a questão da indústria Farol ele disse que tem como resolver o impacto, que ela é benéfica para a região pela quantidade de empregos que gera, os participantes falam que melhorou muito, mas pode melhorar ainda mais. Sr. Bruno falou que na marginal da BR tem área rural e que para ele não faz sentido ter área rural de frente.



Sr. Gabriel do mesmo grupo pontuou que concordam com o Grupo 1, e com a zona ZCO, pois a intenção de regularizar é boa, mas ressalta que tem que definir tamanho de lote, pois que a gente encerra o trabalho aqui, mas que se encerram a gestão e que tem que prever o que será feito adiante. Comentou que o tamanho do lote de 450 é muito grande e que atrai a irregularidade porque não é possível parcelar em dimensões assim, pontuou que devem ser lotes menores, e que não deixar tão permissiva.

Samuel comentou que na outra reunião achou que a preocupação era em relação a verticalização.

Sr. Gabriel falou que a verticalização também não acontece porque é muito restritivo, fala sobre a legislação atual, comenta os índices e parâmetros.

Um participante da oficina comentou sobre a chácara fabiana.

O Sr. Bruno acrescentou a respeito da experiência do deltaville.

O professor Samuel pede se há outras contribuições,

O Sr. Bruno disse que não.

21h56 Samuel agradeceu as contribuições respeitadas em relação às propostas e fala que a equipe fará as análises para realizar as ponderações. Ressalta que a equipe se compromete a fazer as análises necessárias, fala que virá a etapa da consulta pública que constarão todos os parâmetros.

O Sr. Luiz perguntou porque se chama Zona de Contenção é chamada assim,

O professor Samuel explicou que é porque não é uma Zona de Expansão.

O Sr. Luiz Questiona porque não será apresentado em um ginásio com a presença dos vereadores.

Em resposta, o professor Samuel falou que a conferência tem esse papel. Explicou que a ideia é finalizar os eventos participativos ainda esse ano e entregar para a CMV Biguaçu.

22h é encerrada a Oficina.





## PARTICIPANTES

<b>LISTA DE PRESENÇA</b>			
<b>Qnt.</b>	<b>Nome</b>	<b>Bairro</b>	<b>Entidade</b>
1	Luiz Carlos Damasio Jr	Tijuquinhas	PMB
2	Eduardo José Mendes	Beira Rio	SEPLAN
3	Ana Paula Begrow	Universitário	PMB
4	Edilio Silva	JD. Carandaí	Patrimonial
5	Ana Caroline Soares	Cachoeiras	
6	Luiz A. Rodrigues	Cachoeiras	
7	Gabriel Rodrigues	Cachoeiras	
8	Cândido Gregório Lopes	Areias de Cima	Particular
9	Edgar Lopes	Areias de Cima	Particular
10	Antônio Lobo Livramento	Cachoeiras	Particular
11	Brendo Pauli	Cachoeiras	Particular
12	Sofia O. Tocal	Tijuquinhas	Asmobati
13	Bruno Pauli	Estiva	Delegado
14	Dalton Lopes	Areias de Cima	
15	Luana M. M.	Tijuquinhas	Asmobati - Gestão Participativa
16	Lucas Manequinha	Tijuquinhas	Vereador Câmara



<b>EQUIPE TÉCNICA DA UFSC</b>		
<b>Qnt.</b>	<b>Nome</b>	<b>Atividade</b>
1	Samuel Steiner	Condução da Oficina
2	Mariana Panzera	Elaboração da ata
3	Geruza Kretzer	Apoio
4	Isabella Figueiredo	Apoio
5	Lucas Nora	Apoio
6	Márcio França	Apoio