

## ATA 07/2022

### REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA

1º.09.2022

1 Ao primeiro dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e dois, realizou-se no Salão  
2 Ouro Negro, na Prefeitura de Criciúma, a reunião ordinária com os membros do Conselho de  
3 Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos  
4 iniciaram às 19h, com a presença de 48 (quarenta e oito) membros relacionados na lista de  
5 presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pela Vice-Presidente do Conselho, Sra.  
6 Kamila Rodrigues da Silva, que agradeceu a presença de todos nesta data. Foi verificado o  
7 quórum mínimo para a realização da reunião. Em seguida passou a palavra ao Arq. Giuliano  
8 Elias Colossi que informou informes aos presentes, como: **Abertura e Informes: 1) PLANO**  
9 **DE MOBILIDADE**; Sendo que foram atualizadas as informações quanto a elaboração desse  
10 plano, com as seguintes informações: Foi compatibilizado o cronograma para as ações do  
11 estudo; foi apresentado o cronograma compatibilizado com desembolsos; foi apresentada as  
12 datas previstas para as diferentes reuniões técnicas; foi apresentada as datas previstas para  
13 oficinas; foi apresentada as datas previstas para reuniões com o CDM e também foi apresentada  
14 as datas previstas para audiências públicas. Foram apresentadas as planilhas com data previstas  
15 para as reuniões. 2) **DIAGNÓSTICO SÓCIOAMBIENTAL DOS RIOS**; Foram informadas  
16 informações como a estruturação do Banco de Dados e as demais atividades realizadas como:  
17 No dia 22 de junho foi realizada a reunião no Ministério Público de Santa Catarina (MPSC),  
18 com o promotor da área de meio ambiente Dr. Arthur Koerich, afim de apresentar a SATC e a  
19 proposta de trabalho do contrato firmado com a AMREC, além de solicitar o apoio do MPSC  
20 durante a elaboração do diagnóstico. Foi publicada a Resolução CONSEMA 196/2022 com as  
21 diretrizes para elaboração do Diagnóstico Socioambiental, a mesma foi analisada e inserida no  
22 documento com a metodologia de trabalho proposta e protocolado no MPSC. A homepage com  
23 as informações do diagnóstico socioambiental está sendo elaborada e será disponibilizada em  
24 breve. Foi informado que a **Oficina informativa** será realizada no dia **14/09/2022 (Quarta-**  
25 **feira)**; **Horário: às 19h; Local: Salão Ouro Negro na Prefeitura Municipal de Criciúma.**  
26 Quanto a **Leitura da Pauta da Reunião: Aprovação da Ata da reunião anterior;**  
27 **Apresentação e votação dos pareceres em processos administrativos referente a Câmara**  
28 **Temática II.** Em seguida houve o **1º assunto da pauta a Leitura de Ata da última reunião:**  
29 A mesma foi apresentada e pôr fim foi aprovada nessa reunião pelo conjunto do CDM. **2º**  
30 **Assunto da pauta referente aos processos administrativos: APRESENTAÇÃO E**  
31 **VOTAÇÃO DOS PARECERES DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS**  
32 **ANALISADOS PELA CÂMARA TEMÁTICA II.** Sendo esses: 1) **Processo N° 644475 -**  
33 **SOLIVAN SERAFIM:** O requerente por esse processo administrativo solicita a correção de  
34 zoneamento do solo urbano para fins de desenvolvimento de projeto de parcelamento do solo  
35 na forma de loteamento habitacional e industrial (Loteamento Vivenda Criciúma). A gleba  
36 possui 238.879,54m², situada no bairro Sangão, matrículas n° 70.769 e 70.770, cadastros n°  
37 1019453 e grande parte do n° 1018574. O imóvel está zoneado em ZAA (zona agropecuária e  
38 agroindustrial) e em ZI-2 (zona industrial – 2), de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012  
39 (Plano Diretor Participativo de Criciúma. O requerente apresenta uma proposta de alteração do  
40 zoneamento de uso do solo. Quanto a caracterização urbana, as glebas estão localizadas com  
41 frente para a Rodovia Gov. Jorge Lacerda e possui acesso também pela Rua “beira rio São  
42 Roque”, que no passado era o ramal da antiga RFFSA, há uma urbanização nesta via com  
43 predominância de edificações unifamiliares, caracterizadas como antigas invasões em área  
44 federal. Em parte dos imóveis há vegetação secundária em estágio avançado e há utilização  
45 com atividades agrossilvopastoris. Nas proximidades dessas glebas há escassos equipamentos

46 urbanos, que se localizam no mínimo a 1,35Km (escola infantil do Capão Bonito) e 1Km da  
47 (escola infantil do bairro São Roque). Apesar disso essa região será um dos eixos de  
48 crescimento urbano de Criciúma, em virtude da implantação de loteamentos residenciais e  
49 devido as proximidades dos acessos ao Município de Forquilha e a BR-101, que vem  
50 recebendo empreendimentos comerciais, de prestação de serviços e industriais. Porém, é ponto  
51 irreversível a manutenção do zoneamento de uso do solo como ZI-2 defronte a Rodovia Gov.  
52 Jorge Lacerda. Segundo a proposta do requerente haveria a manutenção de zona industrial, que  
53 já é parte das glebas, sendo essa diminuída a abrangência dentro do imóvel, e mantê-la na parte  
54 que faz frente para a rodovia. Quanto a criação da ZEIS – zona de especial interesse social, a  
55 proposta é implantar em parte do imóvel, devido a demanda para a construção de habitação de  
56 padrão popular, sendo que na atualidade os empreendimentos que estão à venda são para  
57 atender um público de poder aquisitivo de popular para médio, segundo o requerente. O  
58 anteprojeto apresentado do loteamento contempla dois usos do solo, num defronte a Rodovia  
59 Gov. Jorge Lacerda é proposta a ocupação com o uso industrial com 27 lotes, em sentido oeste  
60 há reserva de espaço de equipamento urbano (área de utilidade pública) e seguindo a  
61 implantação do uso residencial com a criação do zoneamento de solo como ZEIS – zona de  
62 especial interesse social, com 249 lotes. Ocorre que a proposta apresentada de ocupação com a  
63 criação de ZEIS está numa região desprovida de infraestrutura básica, sendo essa infraestrutura  
64 na educação e saúde. Pois, esse local está num “vazio urbano”, ou melhor numa região  
65 predominantemente ainda rural, não havendo urbanização no entorno, apenas residências  
66 unifamiliares esparsas relacionada aos usos agrossilvipastoris. Com a futura procura na  
67 instalação de novos loteamentos e o progressivo aumento de população naquela região, deverá  
68 haver por parte do Poder Público um incremento nos serviços públicos. Como será um  
69 loteamento, e sua ocupação se dá com o passar dos anos, esses serviços públicos deverão ser  
70 monitorados para o seu aumento e abrangência. A DPU considera a proposta louvável de  
71 criação de uma ZEIS, porém considera também que sua localização não é adequada, em virtude,  
72 da mesma não estar no entorno de uma área já urbanizada. Portanto, a DPU é pelo indeferimento  
73 na correção do zoneamento do solo urbano para essa gleba. Consideramos que além da Diretoria  
74 de Planejamento Urbano, sejam ouvidas a Secretaria de Desenvolvimento Social, de Educação  
75 e de Saúde, para se saber o real impacto da proposta de implantação de um loteamento nessa  
76 localização. PARECER DOS MEMBROS DO CMDE – EM REUNIÃO DIA 26/07/2022:  
77 Após a apresentação e discussão os membros do CMDE por unanimidade não acataram a  
78 possibilidade de diminuição da área da ZI-2, de 500m a partir da Rodovia Gov. Jorge Lacerda,  
79 nesse imóvel em virtude de essa região estar destinada futuramente para a concentração de áreas  
80 industriais, sem a possibilidade de existir nas proximidades habitações residenciais  
81 unifamiliares em forma de loteamento. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA  
82 REUNIÃO DE 18/08/2022: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os  
83 membros da Câmara Temática II indeferiram a redução da ZI-2 (zona industrial-2), mantendo-  
84 a com 500m a partir da Rodovia Gov. Jorge Lacerda, quanto a ZEIS (zona de especial interesse  
85 social) essa também foi indeferida naquela gleba, em virtude dos fatos e argumentos  
86 apresentados pelos participantes na reunião. Há necessidade de se verificar a situação da área  
87 de domínio da RFFSA (desativada) no fundo dessas glebas. **Após a apresentação e discussão**  
88 **os membros presentes do CDM, aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara**  
89 **Temática II, ou seja, indeferiram esta solicitação. 2) Processo N° 646803 – Associação de**  
90 **Moradores da Quarta Linha:** O requerente representante da Associação de Moradores da  
91 Quarta Linha solicita a correção do zoneamento de uso do solo na Rua José Rosso, paralela à  
92 Rodovia Luiz Rosso. Essa rua está zoneada como ZR1-2 (zona residencial 1- 2 pavimentos) e  
93 a solicitação é de que a mesma seja classificada como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos),  
94 visando o incremento das possibilidades de implantação de atividades comerciais e de serviços  
95 como na rodovia nas proximidades. A via possui seu início na Rua Imigrante João Cechinelli  
96 com os imóveis já classificados como ZM2-4 e no restante da via é ZR1-2. Percorrendo essa  
97 via podemos observar que há muita concentração de residências unifamiliares e alguns

98 comércios com fundos para essa via. Com a procura na instalação de novos loteamentos no  
99 Bairro Quarta Linha e o progressivo aumento de população naquela região, a região central  
100 desse bairro tende a concentrar mais atividades de uso misto, principalmente nas proximidades  
101 da Rodovia Luiz Rosso. Portanto, a DPU é de parecer favorável a correção do zoneamento do  
102 solo urbano para essa via, de ZR1-2 para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), como  
103 solicitação dos requerentes. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE  
104 18/08/2022: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da  
105 Câmara Temática II ficou aprovado pelos membros que só os lotes voltados para a Rua José  
106 Rosso é poderão receber a classificação ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) e os demais nas  
107 proximidades da Rodovia Luiz Rosso serão classificados como ZM2-4 (zona mista 2 – 4  
108 pavimentos). **Após a apresentação e discussão os membros presentes do CDM, aprovaram**  
109 **a decisão da Câmara Temática II, com 44 (quarenta e quatro) votos a favor, 03 (três) votos**  
110 **contrários e 01 (uma) abstenção. 3) Processo N° 644257 - PROTOL PROJETOS DE**  
111 **ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA**: A apresentação resumida dessa solicitação  
112 contou com a presença de dois profissionais representantes da empresa requerente que  
113 explanaram a respeito da mesma, e após essa explanação responderam a questionamentos dos  
114 presentes e posteriormente saíram. Então foi reapresentada proposta onde o requerente solicita  
115 a alteração de zoneamento de uso do solo em imóvel matriculado sob nº 36.338, de propriedade  
116 da Empresa Coque Sul Brasileiro Indústria E Comércio Ltda., com a finalidade de desenvolver  
117 um Empreendimento/Condomínio Residencial Horizontal Fechado. O imóvel possui cadastro  
118 municipal nº39712, localizado na Rua Luiz Depiné, Bairro Mina Brasil. O imóvel está  
119 localizado na Z-APA (zona de áreas de proteção ambiental) do Morro Cechinel de acordo com  
120 a Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor de Criciúma) e neste imóvel o zoneamento é  
121 classificado como ZCB (zona de conservação da biodiversidade), de acordo com a Lei nº  
122 7607/2019. Segundo o requerente: “ O presente estudo visa esclarecer que a empresa requerente  
123 possui interesse na realização de um trabalho ecologicamente correto, visando proteger o meio  
124 ambiente como um todo, dando a destinação perfeita ao empreendimento, evitando, para isso,  
125 que ocorra a ocupação desordenada das áreas (invasões), onde ocorre em várias cidades,  
126 incluindo nossa Comarca, nas quais a municipalidade perde o controle, e acaba muitas vezes  
127 sendo responsabilizada por conta de construções sem planejamentos, passíveis de verdadeiras  
128 catástrofes (deslizamento de casas, entre outros). Preliminarmente insta salientar que o referido  
129 empreendimento conta hoje com uma matrícula sob nº 36.338, de propriedade da empresa  
130 Coque Sul Brasileiro Indústria E Comércio Ltda. Sabe-se, contudo, que para a realização de um  
131 empreendimento do tipo Condomínio Residencial Horizontal Fechado, o empreendedor visa  
132 sempre adequar viabilidade econômica x resultado, tudo pensando em proteger o meio  
133 ambiente, mantendo-o ecologicamente equilibrado. Dito isso, não é demais lembrar que até a  
134 presente data o empreendimento não foi implantado, tendo em vista a preocupação das  
135 empresas parceiras (Protol Engenharia) e (Coque Sul – proprietária do imóvel) em tomar todas  
136 as cautelas no que tange a proteger o local, promovendo o seu cercamento e demais  
137 procedimentos normais na guarda da área objeto do estudo, demonstrando sua real condição de  
138 proprietária. Ressaltando-se ainda que em 26/05/2021 foi realizada a Aprovação Prévia de  
139 Anteprojeto para Condomínio Residencial Horizontal Fechado. Conforme verifica-se pelo  
140 Quadro de Áreas do Anteprojeto Pré-Aprovado (anexo), observa-se que o tamanho mínimo dos  
141 lotes é de 2.000,00 m<sup>2</sup> cada, ressaltando-se que a Lei Federal 6766/79 (Lei de Parcelamento do  
142 Solo) prevê o aproveitamento de até 65% de área ocupada por lotes, e no Empreendimento  
143 objeto do presente Relatório terá aproveitamento apenas de 32% (Área Ocupada por Lotes),  
144 sendo que o restante será preservado de uma maneira ecossustentável. As informações  
145 constantes referentes ao Zoneamento, o imóvel objeto do presente Relatório possui como  
146 requisito mínimo lotes de 2.000,00m<sup>2</sup> (excluindo uma pequena porção onde incide ZOE, ZR-  
147 1-2, na sua porção SUDOESTE), por atualmente se encontrar em Zona de Conservação da  
148 Biodiversidade – Morro Cechinel em praticamente toda a área. Logo limítrofe ao referido  
149 terreno, os imóveis no entorno do local, possibilitam a construção de lotes com metragem

150 mínima de 360,00m<sup>2</sup> na parte leste, sudeste, sul, e 800,00 m<sup>2</sup> na parte noroeste, bem como todos  
151 possuem 4,00 metros de recuo frontal. Destaca-se que mesmo com a correção do Zoneamento  
152 requerida, a Área Ocupada por Lotes, bem como a Área destinada para Preservação Ambiental,  
153 respeitará os parâmetros urbanísticos e ambientais mais do que a Legislação prevê conforme  
154 também foi apresentado no Anteprojeto já Pré-Aprovado. Por fim, o requerente diz: “*Sem*  
155 *maiores delongas, pugnamos pela alteração do zoneamento da Matrícula 36.338 registrada no*  
156 *1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma de ZCB – Zona de Conservação da*  
157 *Biodiversidade para ZOE - Zona de Ocupação Extensiva (conforme fartamente foi*  
158 *demonstrado neste Relatório acerca dos confrontantes e imóveis do entorno), viabilizando a*  
159 *implantação do empreendimento de forma sustentável, integrando-o à Municipalidade.” A*  
160 DPU analisando o pedido de correção de zoneamento de uso do solo, elaborado pelo requerente,  
161 por fim, salienta que nos documentos anexados ao Processo Administrativo, há o interesse do  
162 requerente, representando os proprietários para que o Zoneamento ZOE (zona de ocupação  
163 extensiva) seja incorporado na gleba. Isso porque, no entorno desse imóvel há áreas de mesma  
164 característica ambiental com o zoneamento ZOE. Lembramos que segundo a própria Lei n°  
165 7.607/2019, que instituiu o plano de manejo dessa Z-APA, indica que os limites dessa Z-APA  
166 poderiam ser corrigidos, conforme seu Art. 15: “*As linhas de zoneamento dentro das APA*  
167 *poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação de*  
168 *correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento*  
169 *Municipal – CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa.” A partir dessa solicitação*  
170 buscamos informações no mapa multifinalitário do Cadastro e em mapas temáticos antigos  
171 (revisão do Plano Diretor - 2005) e atuais (plano de manejo da Z-APA – 2019). Nesse mapa é  
172 possível observar três cursos d’água, sendo um deles o leito do Rio Criciúma, e essas já se  
173 configurarão como APPs (áreas de preservação permanente), sendo mais restritivas do que na  
174 Z-APA. Nos estudos realizados para a elaboração do atual Plano Diretor, foram elaborados  
175 diversos mapas temáticos, para serem referência na delimitação das zonas de uso do solo. Já  
176 com a aprovação da Lei Complementar n° 095/2012 (Plano Diretor Participativo), e a  
177 consequente necessidade de elaboração dos Planos de Manejo das Z-APAs, foram elaborados  
178 novos levantamentos que tinham por objetivo a definição efetiva dos limites dessas zonas de  
179 uso do solo. Um dos mapas apresentados foi o de áreas restritivas, que identificam as nascentes,  
180 os cursos d’água e as inclinações nos morros. Analisando todos esses mapas temáticos de  
181 diferentes épocas, podemos concluir que o fator que pôde ter influenciado na localização dos  
182 limites da Z-APA em parte do imóvel do requerente foi o início da inclinação mais acentuada  
183 do Morro Cechinel. Quanto a vegetação essa já era classificada como vegetação secundária em  
184 estágio avançado em 2005. Verificamos também as imagens aéreas desde 1996 até 2021 para  
185 se ter um parecer quanto ao crescimento da vegetação naquele local. PARECER DA CÂMARA  
186 TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 21/07/2022: Após a apresentação dessa solicitação os  
187 Membros da Câmara Temática II do CDM indeferiram a solicitação e sugeriram que o  
188 requerente apresente Laudo Técnico apresentando estudo que contemple um Diagnóstico dos  
189 Recursos Hídricos, Inventário Florestal e Levantamento Faunístico, constituído para subsidiar  
190 o processo de correção do zoneamento municipal urbano. Em 16/08/2022 foi apresentado o  
191 RELATÓRIO TÉCNICO AMBIENTAL DO CONDOMÍNIO CITY VIEW ECO  
192 RESIDENCE, para análise. E a partir foram analisado esse estudo: O importante item a ser  
193 analisado diz respeito as considerações sobre Meio Físico - Laudo Hidrogeológico e análise de  
194 suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa. O presente Laudo Hidrogeológico foi  
195 obtido por análises in loco, nos meses de novembro de 2021 e março de 2022, em conjunto com  
196 imagens de satélites e estudos prévios feitos pela Protol – Projetos de Engenharia e Consultoria,  
197 a fim de verificar a ocorrência ou não de nascentes ou cursos d’água naturais, que caracterizam  
198 desta forma Áreas de Preservação Permanente – APPs no local, bem como estudos geotécnicos  
199 para análises de riscos. Após intensos estudos no perímetro de estudo e seu entorno, foi  
200 constatado nascentes onde os dados pretéritos não indicavam, bem como divergência nos  
201 percursos reais dos cursos d’água. Os estudos envolveram diversas idas a campo para averiguar

202 a existência de cursos d'água em todo o perímetro e, principalmente, para a extração de dados  
203 geoespaciais dos recursos hídricos. Segundo a Legislação brasileira, nascentes são definidas: ·  
204 Pela resolução do Conama no 303, de março de 2002, temos no item II “Nascente ou olho  
205 d'água: local onde aflora naturalmente mesmo que de forma intermitente, a água subterrânea”.  
206 · Pela LEI no 14.675, de 13 de abril de 2009, que institui o Código Estadual do Meio Ambiente,  
207 a definição está no Artigo 28 item XL “nascente: afloramento natural de água que apresenta  
208 perenidade e dá início a um curso de água”. · Pela LEI no 12.651, de 25 de maio de 2012 que  
209 instituiu o Novo Código Florestal, no seu Art. 3º item XVII - “nascente: afloramento natural  
210 do lençol freático que apresenta perenidade e dá início a um curso d'água”. Dentre as restrições  
211 ambientais incidentes na área estão: · APP por declividade (locais identificados na cor  
212 vermelha); · APP de recursos hídricos (nascente e cursos d'água), polígonos na cor verde; ·  
213 Área Non Aedificandi da Linha de Transmissão que corta a Área no sentido Noroeste-Sudeste;  
214 Outras questões envolvendo a supressão de vegetação, compensação ambiental e reposição  
215 florestal devem seguir as legislações vigentes aplicáveis, sobretudo a Lei da Mata Atlântica  
216 (Lei nº 11.428/2006). Atualmente observa-se a incidência de vegetação secundária em estágio  
217 sucessional inicial em alguns locais da área em estudo, bem como nos estágios médio e/ou  
218 avançado. Na área em estudo já foi realizado Inventário Florestal em tempos pretéritos, como  
219 sendo que neste sentido, dados primários e secundários da época podem ser consultados. A área  
220 em comento se localiza inserida nos limites de abrangência da APA do Morro Cechinel e mais  
221 dados relacionados à flora incidente nesta Unidade de Conservação podem ser verificados em  
222 seu Plano de Manejo. Com relação aos dados qualitativos e quantitativos da fitofisionomia  
223 incidente atualmente na Área em comento, ratifica-se que os mesmos serão obtidos e  
224 atualizados em novo inventário florestal e estudo fitossociológico, que serão desenvolvidos  
225 após análise do Anteprojeto Urbanístico e do presente Relatório Técnico Ambiental Prévio,  
226 pela Câmara Temática do CDM. Foram demonstrados dados primários e secundários dos  
227 grupos animais Herpetofauna, Mastofauna, Avifauna e Ictiofauna, com provável ocorrência na  
228 Área em Estudo. Ressalta-se que estudo mais aprofundado será apresentado no escopo do  
229 Estudo Ambiental Simplificado, a ser protocolado junto ao Órgão Ambiental competente, para  
230 requerer a Licença Ambiental Prévia do futuro empreendimento. Durante a amostragem da  
231 herpetofauna nas áreas do empreendimento, foram registradas quatro espécies de anfíbios  
232 anuros: *Ischnocnema henselii* (rãzinho-folhiço), *Boana faber* (sapo-martelo), *Scinax*  
233 *granulatus* (perereca-de-banheiro) e *Hylodes meridionalis* (rã-de-corredeira). Nenhuma das  
234 espécies encontra-se sob algum grau de ameaça de extinção segundo a lista estadual, nacional  
235 e internacional. Não foi possível obter o registro de nenhuma espécie de réptil durante os  
236 caminhamentos. Durante a amostragem de campo, foram registradas 69 espécies de aves,  
237 pertencentes a 33 famílias. Não foram registradas espécies com algum grau de ameaça de  
238 extinção. **CONSIDERAÇÕES ACERCA DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS.** Cuida-se  
239 de consulta realizada pela Protol – Projetos de Engenharia e Consultoria Ltda., referente ao  
240 imóvel matriculado sob nº 36.338 no 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, de  
241 propriedade da Empresa Coque Sul Brasileiro Indústria E Comércio Ltda., acerca da  
242 possibilidade de alteração de Zoneamento Urbano com a finalidade de desenvolver um  
243 Empreendimento/Condomínio Residencial Horizontal Fechado. O Parecer é instruído de  
244 Consulta Prévia da Municipalidade, de imagens aéreas, e de um Anteprojeto que já foi pré-  
245 aprovado pela PMC, bem como da matrícula atualizada do imóvel. O presente Parecer terá  
246 como objetivo a análise da possibilidade da alteração do tamanho dos lotes do Empreendimento  
247 “City View Eco Residence” observadas as condicionantes urbanísticas e ambientais, no que  
248 tange a alteração do zoneamento atual para ZOE – Zona de Ocupação Extensiva – Morro  
249 Cechinel. Sabe-se, contudo, que para a realização de um empreendimento do tipo Condomínio  
250 Residencial Horizontal Fechado, o empreendedor visa sempre adequar viabilidade econômica  
251 x resultado, tudo pensando em proteger o meio ambiente, mantendo-o ecologicamente  
252 equilibrado. Destaca-se que mesmo com a alteração do Zoneamento requerida, a Área Ocupada  
253 por Lotes, bem como a Área destinada para Preservação Ambiental, respeitará os parâmetros

254 urbanísticos e ambientais mais do que a Legislação prevê conforme também foi apresentado no  
255 Anteprojeto já PréAprovado. A empresa solicita pela alteração do zoneamento da Matrícula  
256 36.338 registrada no 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma de ZCB – Zona  
257 de Conservação da Biodiversidade para ZOE - Zona de Ocupação Extensiva (conforme  
258 fartamente foi demonstrado neste Relatório acerca dos confrontantes e imóveis do entorno),  
259 viabilizando a implantação do empreendimento de forma sustentável, integrando-o à  
260 Municipalidade. Diante do exposto, conclui-se que: · A área em estudo e o seu entorno  
261 apresenta histórico de antropização há vários anos, sobretudo com a inserção de espécies  
262 exóticas herbáceas e arbóreas, bem como por conta de cultivos agrícolas etc; · Percebe-se que  
263 em todo o entorno é permitido o parcelamento do solo urbano com lotes com tamanho mínimo  
264 menores que 2.000,00 m<sup>2</sup> (360,00 m<sup>2</sup>, 800,00 m<sup>2</sup>); · A alteração do tamanho mínimo dos lotes  
265 do futuro empreendimento, não acarretará em maior quantitativo de supressão de vegetação.  
266 Pelo contrário, com a diminuição da área ocupada pelos Lotes, Arruamentos e Área de Lazer,  
267 haverá menos supressão; · Todas as legislações vigentes aplicáveis serão respeitadas, sendo  
268 elas no âmbito federal, estadual e municipal; · O futuro projeto será desenvolvido de forma  
269 ecossustentável e ordenará a ocupação do solo, visto que há histórico de instalações de caixas  
270 d'água e canalizações de forma irregular. Neste sentido, busca-se junto aos órgãos competentes  
271 regularizar a situação, sem prejudicar moradores locais e regionais; · O presente trabalho trata  
272 da realização de Diagnóstico Ambiental Prévio da Área em Estudo. Após a análise da  
273 Municipalidade, Estudos mais aprofundados serão apresentados no processo de licenciamento  
274 ambiental do futuro empreendimento, afim da obtenção da Licenças Ambientais que serão  
275 requeridas; · Face a todo o exposto, o presente trabalho demonstra que não há óbices técnicos  
276 e ambientais para que haja alteração do tamanho mínimo dos lotes, visto que nem todos os lotes  
277 do novo projeto apresentarão tamanho de 1.000,00 m<sup>2</sup>, com alguns inclusive com áreas  
278 superiores a 2.000,00 m<sup>2</sup>. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE  
279 18/08/2022: Após a apresentação, discussões e verificação do Laudo Técnico apresentado, a  
280 respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II aprovaram a correção do  
281 zoneamento de uso do solo de ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZOE (zona  
282 de ocupação extensiva) na gleba cadastro municipal n° 39712. **Após a apresentação e**  
283 **discussão os membros presentes do CDM, aprovaram a decisão da Câmara Temática II,**  
284 **com 45 (quarenta e cinco) votos a favor, 01 (um) voto contrário e 02 (duas) abstenções.**  
285 Após o término dos assuntos desta reunião, foi agradecida a presença de todos nesta reunião e  
286 a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h e 05min. Esgotados os assuntos encerraram-  
287 se os trabalhos. Eu, Bruna Napolini Magagnin, lavrei a presente Ata, e posteriormente revisada  
288 por Giuliano Elias Colossi que depois de lida e aprovada, será por todos os presentes assinada.