



CONSELHO DA CIDADE DE IMBITUBA – CONCIDADE

1. Protocolo nº 3587 / Ano: 2021 Data: 08.03.2021;
2. Requerente: Js Administração de Bens Móveis E Imóveis Ltda.
3. CNPJ: 02.915.738/0001-04;

A presente solicitação trata-se de pedido de alteração de zoneamento, atinente a um loteamento residencial/comercial no presente pedido, a justificativa do requerente se faz em consonância a localização, onde existem loteamentos residenciais consolidados, e de zoneamentos também residenciais, conforme mapa explicativo apresentado pelo requerente. Importante ressaltar que a empresa JS ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA investirá um projeto robusto e pioneiro na região, que proporcionará um impacto positivo para o município de Imbituba, tal investimento está estimado em R\$ 35.000.000,00 milhões de reais. O requerente informa que está prevista uma avenida, que ligará a BR-101 ao bairro residencial, facilitando toda a mobilidade urbana da região do bairro em questão. Os bairros vizinhos poderão ter um acesso mais rápido, seguro e prático, conforme imagem abaixo apresentada pelo requerente:



Fonte: Requerente (Registrado no relatório da CPPU. Arquiteta Simone).

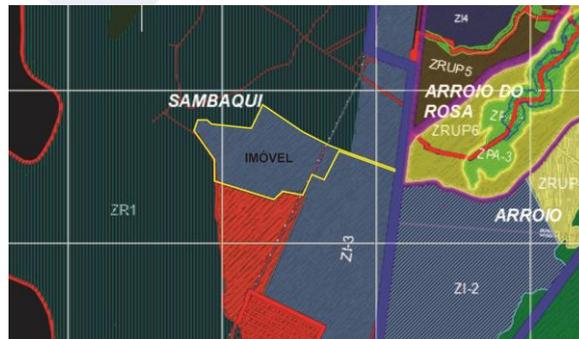
Planta de situação e localização:



Fonte: Requerente (Registrado no relatório da CPPU. Arquiteta Simone).



Planta com o Zoneamento do PDDSI, atual da área:



Fonte: Requerente (Registrado no relatório da CPPU. Arquiteta Simone).

Conforme mapa de zoneamento do plano diretor vigente o imóvel encontra-se em zona ZI-3 (Zona de PeMes – pequenas e médias empresas), onde os usos compatíveis são habitação individual, estação de serviços, oficinas, Indústrias I, II, III e IV, armazém de cargas portuárias e armazéns gerais.

Planta com o Zoneamento do PDDSI, requerida e proposta para a área e/ou região:



Fonte: Requerente (Registrado no relatório da CPPU. Arquiteta Simone).

Caso seja aprovado o pedido, a referida área será alterada para Zona Urbana, como sugestão da técnica da CPPU (ZRUP1).

Parecer do Relator:

Diante do exposto, lapso temporal, além das movimentações e considerações, encaminho para conhecimento de todos os presentes e atuantes do presente do conselho CONCIDADE a oportunidade de otimizar o fluxo de informações, diante das complexidades.



Entendendo o empreendimento, é notório que a região será melhorada, abaixo segue a complementação do requerente, para o local em destaque:

Conforme justificado pelo requerente o empreendimento proposto movimentará a economia de toda região, em todos os setores. O projeto prevê em torno de 1.200 (um mil e duzentos) lotes, no qual uma parcela será destinada para lotes residenciais, outra para lotes comerciais, e contemplará também lotes para fins educacionais e áreas voltadas à saúde populacional, ainda cita que o a implantação das futuras atividades na região resultará de um modo geral em impactos urbanísticos e ambientais que podem ser consideráveis aceitáveis, frente à oportunidade de potencialização dos efeitos positivo, que se farão presentes, tais como: geração de emprego e renda, tanto diretos, quanto indiretos, aumentando a receita, aumentando movimento comercial no município e da arrecadação de tributos, entre outros. Afirma que com a viabilidade do empreendimento planejado todos estes itens elencados serão proporcionados, que a cidade de Imbituba está em expansão, desta forma faz com que a promissora área perdesse suas características rurais.

Pensando em urbanismo, e conforme registrado no parecer técnico da arquiteta Simone, representante da CPPU, o fato de descentralizar a área residencial/comercial dos grandes centros da cidade, criando-se outras áreas que contemplem habitações individuais, coletivas, comércio e serviços em geral gera a possibilidade de se criarem outras regiões com características de áreas sustentáveis, já que o núcleo contemplará os usos necessários para a manutenção destas áreas, reduzindo também os impactos ambientais e de mobilidade urbana no município, oriundos da necessidade de deslocamento entre as regiões do município.

Pontos relevantes, no entendimento deste relator todas as informações precisam ser protocoladas para entender o cenário, como um todo, e não em partes, o protocolo supracitado não contempla o projeto urbanismo, documentos, procuração, ficando prejudicado para uma análise mais efetiva e assertiva. Sugestão protocolar os documentos faltantes no protocolo supracitado, para que todos os conselheiros tenham ciência das informações do empreendimento.

O zoneamento atual é considerado industrial, atualmente temos empresas no seu entorno, e possíveis empresas querendo se instalar nas proximidades, destarte a área pretendida é considerável, diante a área industrial existente.

Algumas restrições são observadas em face às movimentações presentes no protocolo, MOBILIDADE URBANA, SEMA, SAMAE, OSAE, documentos, portanto o requerente, ou outorgado, deve observar e registrar seu plano de ação para atender as informações.

Finalizando, peço consideração nas observações, outro ponto importante a ser considerado, se faz em relação ao plano diretor, ou o mesmo está sendo revisado como plano norteador da cidade de Imbituba, os pedidos de alteração de zoneamento devem passar pelo



CONCIDADE, para entender e decidir se é possível ou não seguir com as informações PROTOCOLADAS.

Considerações Finais:

Após análise documental, evidenciando com objetividade as informações extraídas das descrições no presente protocolo, sintetizando-se as principais informações, pontos relevantes e ressalvas, o relator comenta as possíveis contribuições trazidas pelo requerente e empreendimento em destaque.

O desfecho procura responder aos objetivos que foram apresentados. Desta forma, **considerando a complexidade, e entendo que não existe óbice ao teor trazido, mantenho manifestação favorável, quanto à alteração de zoneamento, seguindo com o fluxo das informações, deixando aos representantes do povo, conselheiros do CONCIDADE e nobre vereadores CMI aptos para aprovação ou não do referido objeto.**

Anexos (Referências):

Anexo A: Pedido de alteração de zoneamento (Protocolo Inicial).

Anexo B: Matrícula (Movimento 26 29.09.2022 (Atualização de Matrícula número 28561).

Anexo C: Critérios CPPU (Movimento 23 15.07.2022 (Critérios CPPU datada 17.12.2021).

Anexo D: Ata CPPU e Lista de Presença (Movimento 24 25.07.2022 (Ata CPPU datada 17.12.2021).

Anexo E: Projeto Urbanístico (08.11.2022)

O presente registro possui 04 (quatro) páginas.

Imbituba, 23 de novembro de 2022.

Carlos Filippi de Melo



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 00EC-BFAF-39A4-FCC1

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ CARLOS FILIPHI MELO (CPF 005.XXX.XXX-66) em 15/05/2023 17:13:37 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://imbituba.1doc.com.br/verificacao/00EC-BFAF-39A4-FCC1>