



## ATA 03-2023 – REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE COLATINA-ES (CMPD)

Aos 20 (vinte) dias do mês de Abril (04) de dois mil e vinte três (2023), às 08h34min (oito horas e trinta e quatro minutos), no auditório do Serviço Colatinense de Saneamento Ambiental (Sanear), localizado na Rua Benjamin Costa, n.º 105, Bairro Marista, reuniram-se os membros do Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina-ES (CMPDC), em sessão ordinária, estando presentes os seguintes conselheiros: **Leonardo Lizardo** (Superintendente de Planejamento Urbano) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma), Presidente do Conselho, instituído conforme dispõe o Artigo 8, parágrafo único do Regimento Interno do Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina; **Bernardo Machado Chisté** (membro titular) Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma); **Francisco Hermes Lopes** (membro titular) representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Colatina (AEAC); **Gabriella Dalla Bernardina** (membro suplente) representantes da Associação Empresarial de Colatina e Região (Assedic); **Sargento Jonas de Oliveira Inácio** (membro suplente) representante do Corpo de Bombeiros de Colatina (CBMES); **Leandro Dellacqua Coutinho** (membro suplente) representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA); **Agostinho de Vasconcelos Leite da Cunha** (membro titular) representante do Instituto Federal do Espírito Santo (Ifes); **Tatiane Pacífico de Caux** (membro suplente) representante da Secretaria Municipal de Obras (Semob); **Carolina Paulino do Couto** (membro titular) representante da Secretaria Municipal da Fazenda (Semfaz) e **Geraldo Ludovico** (membro titular) representante da Associação dos Profissionais de Contabilidade de Colatina (Aproc). Além dos conselheiros, estavam presentes: **Willian da Cunha Ventura** (Engenheiro Analista da Seduma); **Marco Wilker Figueiredo de Souza** (Engenheiro Analista da Seduma); **Rodrigo Costa Bissoli** (Engenheiro Analista da Seduma); **Maria Cecília Altoé Fabres** (Estagiária da Seduma) e **Danielly Ohnesorge do Nascimento** (Coordenadora de Fiscalização Urbanística) que anotou todas as informações pertinentes às manifestações e deliberações pelos conselheiros para elaboração da presente ATA. Depois de verificada a existência de "Quórum", o Presidente do Conselho deu por aberta a reunião ordinária, conforme dispõe o Artigo 15, parágrafo 1º do Regimento Interno do Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina. Após iniciou-se a análise das matérias, conforme a pauta do dia: **Processo 01 – 022.438/2022 – Ministério Frente Missionária Batista** – Solicitação de **aprovação de projeto arquitetônico**, requerido pelo Ministério Frente Missionária Batista (CNPJ: 14.670.919/0001-05), para construção de um imóvel comercial de uso religioso, com 02 (dois) pavimentos, com área total de 313,86 m<sup>2</sup>, localizado na rua Geraldo Luiz dos Santos, s/n, Lote 03, Bairro Santo Antônio, Colatina/ES, Inscrição Imobiliária n° 01.04.446.0033.001. O Engenheiro analista Marco Wilker Figueiredo de Souza, encaminhou o processo para a Reunião do CMPDC, do dia 15 (quinze) de Fevereiro (02) de dois mil e vinte e três (2023), para deliberação quanto a supressão do afastamento frontal e vagas de estacionamento. Os



conselheiros optaram por não ocorrer a votação imediata e solicitaram o envio do processo para a Secretaria de Obras (Semob), com o intuito de obter informações sobre a situação e planejamento da ampliação da rua Geraldo Luiz dos Santos. Diante do parecer técnico da Secretaria de Obras (Semob), o processo é encaminhado novamente à Reunião Ordinária do CMPDC para dar continuidade a votação. **Manifestações:** O engenheiro analista Marco apresentou o processo, sua localização e a solicitação; lembrou que o processo foi enviado à Secretaria de Obras (Semob) para obter informações sobre a ampliação da rua Geraldo Luiz dos Santos e explica que pela legislação a via é passível de ampliação. O conselheiro Francisco explica que parte desse trecho era o antigo bairro Aeroporto e que no processo de consolidação do local houve invasões da área pública. O conselheiro Geraldo ressalta que no local existem muitas construções que invadiram a calçada. O engenheiro analista Marco explica que o lado direito da via já está consolidado e caso ocorra a ampliação, terá que ser feito pelo lado esquerdo, local do possível empreendimento. O conselheiro Francisco enfatiza que a Prefeitura pode não ter planos atuais para a ampliação da via, porém a mesma pode ser ampliada futuramente. A conselheira Gabriela pede para que mostrem o local exato do empreendimento. O conselheiro Francisco mostra a localização e os pontos da possível ampliação da via (binário) e explica que a execução do binário se torna urgente, pois pode atrapalhar o trânsito em outros pontos do bairro e loteamentos vizinhos. A conselheira Gabriela questiona se existem outras construções executadas nesse local. O engenheiro analista Marco explica que do lado da via do possível empreendimento existe a edificação do Posto de Saúde do bairro Santo Antônio e que o mesmo não possui afastamento frontal. O Engenheiro Willian destaca que é necessário normalizar a situação para que não ocorra outros problemas. O engenheiro Marco ressalta que seu posicionamento é favorável quanto a supressão do afastamento frontal, contanto que seja respeitada a metragem de uma possível ampliação da via para 22,00 (vinte e dois) metros. O conselheiro Agostinho indaga se para o cálculo dos 22,00 (vinte e dois) metros inclui a calçada do empreendimento. O engenheiro Marco explica que a metragem a ser respeitada para a futura ampliação da via se dá a partir do alinhamento do imóvel. **Deliberação:** Dirimidas toda as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros, por unanimidade votaram favoráveis a supressão do afastamento frontal, uma vez que seja respeitada metragem de uma possível ampliação da via. Por impedimento regimental, não houve votação do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **Processo 02 – 003.221/2017 – Pôr do Sol Empreendimentos** – Solicitação de **aprovação de projeto arquitetônico**, requerida por Pôr do Sol Empreendimentos (CNPJ: 26.419.563/0001-02), para construção de um edifício multifamiliar, com 04 subsolos e 04 pavimentos, com área total de 4.759,98 m<sup>2</sup>, localizado na rua Dr. Gama, s/n, Bairro Pôr do sol, Colatina/ES, Incrissão Imobiliária n° 01.06.166.0362.001. O Engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli encaminha o processo para a CMPDC, para apreciação do Relatório de Impacto Urbano (RIU). **Manifestações sobre o RIU:** O Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo, apresentou o processo e os representantes do empreendimento Pôr do Sol, sendo eles: senhor Adailton Domingues Ramos, proprietário; Engenheiro Civil Fellipe Perim Ramos, responsável técnico e Arquiteto Luciano Foletto, autor do projeto. O arquiteto Luciano Foletto faz uma breve apresentação das informações preliminares do empreendimento: a tipologia da edificação, metragem quadrada e sua localização. Ressalta ainda, que o



empreendimento possui aprovação anterior, de 2017. Apresenta a área de influência direta do empreendimento no entorno, identificando e caracterizando as principais vias de acesso a edificação. A conselheira Tatiane ressalta que a maioria das vias de acesso ao empreendimento não possuem calçamento. O arquiteto Luciano dá continuidade, apresentando as principais características de infraestrutura básica e os impactos que podem ser causados pela implantação do empreendimento. Destaca ainda, que a paisagem do entorno não será afetada, já que a edificação não ultrapassará a altura máxima das edificações já existentes no local. A conselheira Gabriela destaca que o impacto visual da obra será positivo. O conselheiro Leandro pergunta se o empreendimento possui ponto de ônibus em seu entorno. A conselheira Gabriela explica que possui dois pontos de ônibus no entorno, sendo eles: perto da área verde e na rua Humberto de Campos. O proprietário, Adailton, reforça que próximo a entrada principal do empreendimento também possui um ponto de ônibus. O Secretário de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Bernardo, destaca que faltou na conclusão do Relatório de Impacto Urbano (RIU) uma projeção futura do empreendimento e a definição se o empreendimento é ou não viável. Ressalta ainda, que esses estudos são importantes, pois envolvem fatores de grande importância para o município. A conselheira Gabriela solicitou que o RIU fosse enviado ao grupo dos conselheiros. O conselheiro Agostinho aponta que deve-se ter o cuidado com a área, para que não ocorra a descaracterização da paisagem urbana e do perfil social do local (gentrificação), e que o estudo da paisagem apresentado no RIU deveria ser mais específico, pois o estudo pela imagem, pode induzir o chamado sofismo – conduzindo ao expectador uma fuga da realidade. **Manifestações sobre as vias Humberto de Campos x Pedro Chagas:** O engenheiro analista Rodrigo esclarece que a preocupação dele quanto as vias de acesso ao empreendimento, baseia-se no ponto entre as ruas Humberto de Campos e Pedro Chagas. Esclarece que no trecho em questão, há edificações que invadiram as calçadas, dificultando a visibilidade dos motoristas. A conselheira Gabriela indaga se existe solução para esse trecho. O engenheiro Rodrigo ressalta que via é de mão dupla e seria interessante analisá-la como via de mão única. O engenheiro Willian destaca que esse trecho é um problema atual e que é uma oportunidade do município analisar essa situação. O engenheiro Rodrigo ressalta que é de grande importância o estudo sobre esse trecho, mas que não se torna impeditivo para o empreendimento. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Sargento Jonas, Leandro, Agostinho, Tatiane, Carolina e Geraldo, foram favoráveis ao RIU apresentado. A conselheira Gabriela se absteve do voto. O conselheiro Francisco não estava presente no momento da votação. Por impedimento regimental, não houve votação do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **Processo 03 – 024.825/2022 – Argemiro Balarini** – Solicitação de **aprovação de projeto arquitetônico**, requerida por Argemiro Balarini (CPF: 035.977.257-91), para construção de um imóvel comercial (depósito), de 01 pavimento, com área de 1.774,08 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Fioravante Marino, s/n, Bairro Castelo Branco, Colatina/ES, Inscrição Imobiliária nº 01.05.274.0120.001. O Engenheiro analista Willian da Cunha Ventura encaminha o processo para a CMPDC para deliberação, pois trata-se de atividade de uso tolerado na Zona de Uso Diverso 2 (ZUD 2). **Manifestações:** O engenheiro Willian apresentou o processo e a sua localização e ressalta que o mesmo foi enviado ao CMPDC devido à atividade no local ser de uso tolerado. Aponta que o empreendimento está localizado na Avenida Fidelis Ferrari, e que



existe um planejamento para ampliação da via, mas que o proprietário do empreendimento reservou a área de ampliação e o conselho só deliberará o uso do empreendimento. O Secretário de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma), Bernardo, se ausenta da reunião. O conselheiro Geraldo indaga se as questões do cartório sobre a área de ampliação já estão certas. A conselheira Carol explica que o proprietário fez todo o processo correto, porém não havia averbado em cartório. O engenheiro Willian ressalta que dará sequência na análise, enquanto as documentações do cartório ficam prontas. **Deliberação:** Dirimidas toda as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros, por unanimidade votaram favoráveis à atividade sem a necessidade de maiores exigências. Por impedimento regimental, não houve votação do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **Processo 04 – Alteração da Lei sobre estação de telecomunicações –** Considerando a Lei nº 6.920 de 22 de dezembro de 2021, no qual dispõe sobre normas para a implantação e compartilhamento de infraestrutura de suporte e de telecomunicações e dá outras providências. De acordo com o Art. 3º desta Lei, “As Estações Transmissoras de Radiocomunicação e as respectivas Infraestruturas de Suporte ficam enquadradas na categoria de equipamento urbano e são considerados bens de utilidade pública e relevante interesse social, conforme disposto na legislação e regulamentação federal aplicáveis, podendo ser implantadas, compartilhadas e utilizadas em todas as zonas ou categorias de uso, desde que atendam exclusivamente ao disposto nesta lei”. Entretanto na Lei nº 5.273 de 12 de março de 2007 (PDM), a atividade de Estação de Telecomunicações, esta listada no anexo 2 como Serviço Especial, assim não sendo permitida em todas as zonas. Desta forma, o Superintendente de Planejamento Urbano, Leonardo Lizardo, encaminha a solicitação para o CMPDC, para retirada da atividade de Estação de Telecomunicações das atividades listadas, assim utilizando como parâmetro de análise apenas a Lei nº 6.920 de 22 de dezembro de 2021. **Manifestações:** O Presidente do Conselho, Leonardo, apresentou o processo e a alteração proposta. A conselheira Gabriela indaga se com a alteração será permitido o serviço em todas as zonas. O engenheiro Willian ressalta que na lei antiga esse tipo de atividade não possuía zona específica e que a lei atual permite a sua implantação em todas as zonas. Destaca ainda, que, o município fornece o alvará para a localização da atividade, porém o controle efetivo é realizado pela Anatel. **Deliberação:** Dirimidas toda as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros, por unanimidade votaram favoráveis a alteração da lei. Por impedimento regimental, não houve votação do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **Processo 05 – Alteração da Lei 5.246/2006 –** Considerando a Lei nº 5.246, de 25 de outubro de 2006, que declara área de preservação histórica, artística e cultural e dá outras providências. A equipe técnica da Seduma encaminha um projeto de Lei para o CMPDC, com uma proposta de alteração. **Manifestações:** O engenheiro Willian apresenta a lei e a alteração proposta. A conselheira Gabriela ressalta que no local existem construções consolidadas que impedem a visibilidade da Catedral. O engenheiro Willian destaca que a alteração será mais objetiva e que manterá a proteção da fachada. A conselheira Tatiane questiona se a alteração da lei manterá a proteção das fachadas como um todos ou somente da Catedral. O Engenheiro Willian explica que o objetivo da lei era proteger a visibilidade da catedral dentro de um raio de 50,00 (cinquenta) metros, porém esse entorno já está consolidado. A conselheira Tatiane ressalta que modificaria somente o art. 3º da lei. O engenheiro Willian destaca que o art. 2º também deveria ser modificado. A conselheira



Carolina destaca a importância de retirar o art. 2º, já que o mesmo segue está em desacordo com as leis federais e municipais de IPTU. O engenheiro Willian destaca que se o município tiver interesse na recuperação dessas fachadas, deveria ser feito um programa específico. A conselheira Tatiane indaga se há processos na secretaria que possam estar travados por conta dessa lei. O engenheiro Willian explica que não possui, porém, todo o entorno fica prejudicado. O Presidente do Conselho, Leonardo, ressalta que existem edificações nesse entorno que não preservam a visibilidade da catedral e que, portanto, não acataram o que é solicitado pela lei. O engenheiro Willian propõe enviar uma minuta para a procuradoria Municipal e após o parecer voltar para discussão no conselho. A conselheira Tatiane destaca a importância do parecer da Secretaria da Cultura (Secult). O Engenheiro Willian propõe, portanto, encaminhar aos órgãos competentes para após voltar a ser discutido no conselho. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas, os conselheiros optaram, por não haver votação nessa reunião, e que o processo seja encaminhado aos órgãos competentes no intuito de obter novas definições. Não existindo quaisquer outras manifestações, o Presidente do Conselho deu por encerrada a reunião às 10h57min, lavrando-se a presente Ata, a qual foi por mim, **Danielly Ohnesorge do Nascimento**, Coordenadora Fiscalização Urbanística \_\_\_\_\_, redigida e, ao final, aprovada e assinada por todos os conselheiros presentes.

-----  
**Leonardo Lizardo**

**Seduma** – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

-----  
**Francisco Hermes Lopes**  
(AEAC)

-----  
**Gabriella Dalla Bernardina**  
(Assedic)

-----  
**Jonas de Oliveira Inácio**  
(CBMES)

-----  
**Leandro Dellacqua Coutinho**  
(CREA)

-----  
**Agostinho de Vasconcelos Leite da Cunha**  
(Ifes)

-----  
**Tatiane Pacifico de Caux**  
(Semob)

-----  
**Carolina Paulino do Couto**  
(Semfaz)

-----  
**Geraldo Ludovico**  
(Aproc)

-----  
**Marco Wilker Figueiredo de Souza**  
(Engenheiro Analista da Seduma)

-----  
**Rodrigo Costa Bissoli**  
(Engenheiro Analista da Seduma)



---

**Willian da Cunha Ventura**  
(Engenheiro Analista da Seduma)

---

**Maria Cecilia Altoé Fabres**  
(Estagiária da Seduma)

---

**Bernardo Machado Chisté**  
(Secretário da Seduma)