



ATA 05-2024 – REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE COLATINA-ES (CMPD)

Aos 11 (onze) dias do mês de Abril (04) de dois mil e vinte quatro (2024), às 08h35min (oito horas e trinta e cinco 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 (CPDM), em sessão ordinária, estando presentes os seguintes conselheiros: **Bernardo Machado Chisté** (membro titular), representante da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Presidente do Conselho; **Leonardo Lizardo** (membro suplente) representante da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, representante do Presidente do Conselho, de acordo com o Artigo 8º, parágrafo único do Regimento Interno do Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina; **Rita Eliete Campostrini Tardin** (membro titular) representante da Associação Colatinense de Defesa Ecológica (Acode); **Francisco Hermes Lopes** (membro titular) representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Colatina (AEAC); **Maria Olívia Zon** (membro suplente) representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Colatina (AEAC); **Gabriela Dalla Bernardina Ribeiro** (membro suplente) representante da Associação Empresarial de Colatina e Região (Assedic); **Breno Ressari Nicolini** (membro suplente) representante do Corpo de Bombeiros de Espírito Santo (CBMES); **Breno Fernandes** (membro titular) representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo (Crea); **Leandro Dellacqua Coutinho** (membro suplente) representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo (Crea); **Rafael Rebelo de Oliveira Albane** (membro titular) representante do Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo (Idaf); **Agostinho de Vasconcelos Leite da Cunha** (membro titular) representante do Instituto Federal do Espírito Santo (Ifes); **Luiz Carlos Dubberstein** (membro suplente) representante do Serviço de Meio Ambiente e Saneamento Ambiental (Sanear); **Ricardo Luiz Pretti** (membro titular) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural (Semder); **Jocimar Alves** (membro titular) representante da Secretaria Municipal de Transporte, Trânsito e Segurança Pública (Semtran); **Mateus Zanoni Ribeiro dos Santos** (membro suplente) representante da Secretaria Municipal da Fazenda (Semfaz); **Fernando Casari** (membro titular) representante da Empresa Luz e Força Santa Maria; **João Antônio Guedes** (membro suplente) representante do Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Colatina (STR); **Renata Merlo Ruiz** (membro suplente) representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). Além dos conselheiros, estavam presentes: **Marco Wilker Figueiredo de Souza** (engenheiro analista da Seduma), **Rodrigo Costa Bissoli** (engenheiro analista da Seduma), **Jayciane Paigung Corradi** (Estagiária Seduma), **Rafael Leão Coffler** (Coordenador de Ordenamento Territorial Urbano da Seduma), **Jazon Pereira Neto** (Assistente Técnico) e **Danielly Ohnesorge do Nascimento** (Coordenadora de Fiscalização Urbanística da Seduma), que anotou todas as informações pertinentes às manifestações e deliberações dos conselheiros para



elaboração da presente ATA. Depois de verificada a existência de "Quórum", o Representante do Presidente do Conselho deu por aberta a reunião ordinária, conforme dispõe o Artigo 15º, 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: **01 – Processo 013.766/2019 – Maria Madalena Soares da Silva** – solicitação de **aprovação de projeto**, requerida por Maria Madalena Soares da Silva (CPF: 079.819.017-58), para ampliação de uma edificação multifamiliar com 282,82 m² e duas unidades habitacionais (documentadas pelo PRE) com 374,58 m² com 03 (três) unidades habitacionais, construindo assim um terceiro pavimento com 91,76 m² aumentando uma unidade habitacional na edificação. O primeiro e segundo pavimentos não respeitam o afastamento frontal necessário para o zoneamento e o responsável técnico solicita que seja liberado da exigência do afastamento frontal do terceiro pavimento, seguindo o alinhamento dos pavimentos inferiores (nenhum afastamento frontal). O engenheiro analista Marco Wilker Figueiredo de Souza encaminha o processo à Reunião do PDM para deliberação quanto a solicitação do responsável técnico, que seja liberado da exigência do afastamento frontal do terceiro pavimento, seguindo o alinhamento dos pavimentos inferiores (nenhum afastamento frontal). **Manifestação:** O Superintendente de Planejamento Leonardo Lizardo apresenta a solicitação. O engenheiro analista Marco Wilker explica que trata-se de uma edificação multifamiliar com uma garagem e duas unidades habitacionais inserido em um terreno em aclave. Ressalta que o processo passou pelo PRE e que o proprietário pagou a multa correspondente às irregularidades. Explica que o requerente quer acrescentar uma unidade habitacional com a supressão do afastamento frontal de 3,0 (três) metros, não atendendo a legislação vigente. Ressalta que foi apresentado o relatório de afastamento, identificando que 82 % (oitenta e dois por cento) das residências não possuem afastamento frontal exigido pela legislação. O Superintendente de Planejamento explica que o PRE aprova só o que já está construído, e que as novas construções devem seguir a legislação. Os conselheiros Agostinho e Leandro destacam que a análise da supressão deveria ser realizada de forma individual. O conselheiro Fernando indaga se na Lei do PDM a supressão é para a rua ou de forma individual. O conselheiro Luiz ressalta que não concorda com a deliberação para a rua inteira e que seria interessante identificar como está escrito na Lei do PDM. A conselheira Gabriela destaca que trata-se de uma região em que a maior parte dos empreendimentos não possuem afastamento frontal. A conselheira Renata destaca que mais de 80 % (oitenta por cento a rua) não possui afastamento frontal. O conselheiro Agostinho explica que liberar a supressão para a rua inteira é seguir no erro. O engenheiro Rodrigo explica que a construção foi regularizada pelo PRE e que o requerente está buscando aprovar o processo seguindo a Lei do PDM. O secretário municipal de desenvolvimento urbano e meio ambiente, Bernardo Machado Chisté, explica que houve um erro do particular por construir sem a devida legalização e do município, por não ter fiscalizado. Destaca, porém, que o requerente está tentando pelos meios legais regularizar a construção e indaga se nesse caso específico o impacto não estaria consolidado. A conselheira Gabriela ressalta que nesse caso o impacto é arquitetônico. O secretário municipal de desenvolvimento urbano e meio ambiente, Bernardo Machado Chisté, explica que nesse caso o impacto é isolado. O conselheiro Breno Fernandes destaca que o requerente está buscando regularizar pelos meios legais. O superintendente de planejamento Leonardo Lizardo explica que é



necessário entender o que a legislação determina. O engenheiro analista Marco Wilker explica sobre a legislação e entende que a deliberação seria para a rua inteira para não beneficiar apenas uma pessoa e destaca que a decisão do conselho quanto a supressão é ratificado através de decreto. A conselheira Olívia pergunta quantos metros possui a via. O engenheiro analista Marco Wilker explica que de testada a testada possui aproximadamente 8,0 (oito) metros. O superintendente de planejamento Leonardo Lizardo abre a votação para o entendimento da legislação quanto à supressão ser para a via inteira ou de forma individual. **Deliberação quanto ao entendimento da legislação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Rita, Maria Olívia, Gabriela, Breno Ressari, Leandro, Rafael, Agostinho, Luiz, Ricardo, Jocimar, Mateus, Fernando, João Antônio e Renata são favoráveis ao entendimento da supressão do afastamento frontal de forma individual. Por impedimento regimental, não houve votação do representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **Manifestação:** O engenheiro analista Marco Wilker explica que acha pertinente a deliberação para uma quadra, para não gerar injustiça com os outros proprietários. O conselheiro Luiz ressalta que quem for construir já sabe que deve seguir a legislação. A conselheira Rita pergunta se a Lei do PRE é a mesma Lei de Regularização Fundiária. O engenheiro Marco explica que não se trata da mesma Lei e que está sendo submetido ao Conselho deve seguir a Lei do PDM e não do PRE. O superintendente de planejamento Leonardo Lizardo abre a votação para a supressão do afastamento frontal. **Deliberação quanto a supressão do afastamento frontal da construção individual:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Rita, Gabriela, Breno Ressari, Leandro, Rafael, Agostinho, Luiz, Ricardo, Jocimar, João Antônio e Renata são favoráveis a supressão total do afastamento frontal para a edificação individual. A conselheira Maria Olívia é favorável a supressão total do afastamento frontal para a edificação individual com limite até o terceiro pavimento. Os conselheiros Mateus e Fernando e abstiveram. Por impedimento regimental, não houve votação do representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **02 – Processo 005.166/2024 – Antônio Arrigoni** – solicitação de **anuência de uso e ocupação do solo** para fins de licenciamento ambiental, requerida por Antônio Arrigoni (CPF: 578.642.767-68), para exercer atividade de ‘casa de festas e eventos’, localizado na Rua Armando Marino, s/n, bairro Fioravante Marino, Colatina/ES, CEP: 29.705-800, com área total vinculada a atividade de 397,59 m². Conforme a Lei Municipal 5.273/2007, o empreendimento está inserido na zona de uso diverso 1 (zud 1) e a atividade de ‘casa de festas e eventos’, enquadra-se como ‘serviço principal’, de uso tolerado na localidade. De acordo com o art. 139, “o uso tolerado, que compreende as atividades que não comprometem de modo relevante à zona de uso onde se localizam, deverá atender condições específicas para sua implantação, a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor”. A coordenadora de Fiscalização Urbanística, Danielly Ohnesorge, encaminha o processo à Reunião do CPDM para verificar a necessidade de maiores exigências, pelo fato da atividade ser considerada tolerada, conforme o parágrafo 3º do art. 139 do PDM. **Manifestações:** O superintendente de planejamento Leonardo Lizardo apresenta a solicitação e a localização do empreendimento. Explica que o empreendimento está consolidado e no local já funcionava uma casa de festas, entretanto, haverá mudança de CNPJ, e o empreendimento passa por nova viabilidade, e foi encaminhado ao conselho devido ao uso tolerado da atividade. **Deliberação:**



Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Rita, Maria Olívia, Gabriela, Breno Ressari, Breno Fernandes, Rafael, Agostinho, Luiz, Ricardo, Jocimar, Mateus, Fernando, João Antônio e Renata não possuem maiores exigências. Por impedimento regimental, não houve votação do representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **03 – Processo 023.017/2023 – Enoch Soares de Alencar Junior** – solicitação de **aprovação de projeto** de uma edificação mista, localizada na Rua D. Pedro II, nº 50, bairro Esplanada, inserido na Zona de Uso Diverso 2-1 (ZUD 2-1), com área total de construção de 5.043,93 m², sendo aproximadamente 2.084,40 m² destinados ao Centro Comercial. De acordo com o Art. 80 do PDM, ‘são consideradas atividades de impacto que dependem de Relatório de Impacto Urbano (RIU) para a instalação (...) centros comerciais e com área de estacionamento suficiente para contemplá-los, o empreendimento se enquadra na exigência prevista pelo artigo. Apresentar, portanto, Relatório de Impacto Urbano (RIU). O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli encaminha o processo à Reunião do PDM para apreciação do Relatório de Impacto Urbano (RIU), elaborado pelo Engenheiro Marcos Montenari Barbosa, em que o Conselho poderá recomendar ou não a aprovação do empreendimento, e, ainda, exigir do empreendedor, às suas expensas, todas as obras e medidas atenuadoras e compensadoras do impacto previsível, de acordo com o art. 83 do PDM. **Manifestação:** O superintendente de planejamento Leonardo Lizardo apresenta a solicitação. O engenheiro analista Rodrigo explica que segundo o art. 80 da Lei do PDM, centros comerciais com área superior a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) são consideradas atividades de impacto e dependem de Relatório de Impacto Urbano (RIU). O responsável técnico Marcos Montenari Barbosa apresenta os itens do Relatório de Impacto Urbano (RIU) ao conselho. O responsável técnico Marcos Montenari Barbosa finaliza a apresentação do RIU e abre espaço para dúvidas e manifestações dos conselheiros. A conselheira Rita questiona sobre a água da captação pluvial. O responsável técnico Marcos Montenari Barbosa explica que a água ficará armazenada em um reservatório no subsolo que lançará através de uma bomba a água para o pavimento térreo para ser reutilizada. O engenheiro analista Rodrigo explica que a legislação permite reter a água mais forte, para após bombeá-la para drenagem urbana, entretanto, se puder reutilizar é melhor. O conselheiro Agostinho ressalta que a população flutuante pode aumentar. O conselheiro Fernando pergunta se na questão que o responsável técnico fala sobre a demanda da água e energia serem atendidas, se foi dedução ou foi solicitado uma viabilidade aos órgãos responsáveis. O responsável técnico Marcos Montenari Barbosa explica que são dados disponibilizados pelas empresas e são utilizados em pré projetos. O conselheiro Fernando sugere que seja realizada uma consulta de viabilidade para a Empresa Luz e Força Santa Maria. O conselheiro Agostinho questiona sobre o funcionamento do térreo. A arquiteta e urbanista responsável Maria Olívia Zon explica o projeto. O conselheiro Agostinho pergunta sobre a consulta ao corpo de bombeiros. A arquiteta e urbanista responsável Maria Olívia Zon explica foi realizada a consulta prévia ao corpo de bombeiros. O conselheiro Agostinho indaga sobre a entrada de veículos. O engenheiro analista explica a entrada de veículos será pelas duas vias. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Rita, Francisco, Gabriela, Breno Ressari, Breno Fernandes, Agostinho, Luiz, Ricardo, Jocimar, Mateus e João Antônio Guedes são favoráveis. O conselheiro Fernando é favorável, mas sugere que seja realizada



uma consulta de viabilidade para a Empresa Luz e Força Santa Maria. O conselheiro Rafael não votou, pois se ausentou da reunião. A conselheira Renata se absteve. Por impedimento regimental, não houve votação do representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **04 – Processo 024.824/2022 – FBBV Empreendimentos Imobiliários** – solicitação de **aprovação de projeto** do loteamento ‘Jardim do Vale’, localizado na Rodovia BR 259, s/n, bairro Benjamin Carlos dos Santos, inserido na Zona Residencial 1 (ZR 1), com área total da gleba de 884.544,00 m². O art. 78 do PDM, Lei Municipal N° 5.273/2007, rege: ‘dependerá do Relatório de Impacto Urbano – RIU, elaborado por profissionais habilitados, a aprovação de empreendimentos e atividades, públicos ou privados, que quando instalados, venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana, ou, ainda, que tenham repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou do espaço natural circundante, para que possa ser aprovado pelos órgãos responsáveis’. Desta forma, é necessário apresentar Relatório de Impacto Urbano (RIU) relativo ao empreendimento, para que o mesmo possa ser apreciado pela Comissão Municipal do Plano Diretor. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli encaminha o processo à Reunião do PDM para apreciação do Relatório de Impacto Urbano (RIU), elaborado pela Engenheira Isabela Alves de Oliveira Belei, em que o Conselho poderá recomendar ou não a aprovação do empreendimento, e, ainda, exigir do empreendedor, às suas expensas, todas as obras e medidas atenuadoras e compensadoras do impacto previsível, de acordo com o art. 83 do PDM. **Manifestações:** O superintendente de planejamento Leonardo Lizardo apresenta a solicitação. O representante legal Renato Florido Dalla Bernardina realiza uma apresentação inicial do empreendimento. A responsável técnica Isabela Alves de Oliveira Belei apresenta os itens do Relatório de Impacto Urbano (RIU) ao conselho. O conselheiro Agostinho pede para mostrar o acesso ao loteamento aprovado pelo Dnit. A responsável técnica Isabela Alves de Oliveira Belei mostra o acesso aprovado pelo Dnit. O secretário municipal de desenvolvimento urbano e meio ambiente, Bernardo Machado Chisté, explica que possui um projeto de revitalização da Rua Pedro Epichim. O conselheiro Francisco destaca que o projeto de revitalização da Rua Pedro Epichim trará grandes melhorias no tráfego da região. A responsável técnica Isabela Alves de Oliveira Belei explica que a revitalização da Rua Pedro Epichim será um bônus, já que o acesso ao loteamento, aprovado pelo Dnit, vai ajudar a desafogar o trânsito. A conselheira Rita pergunta sobre a nascente que existe no local. A responsável técnica Isabela Alves de Oliveira Belei explica que a nascente será preservada. O conselheiro Agostinho indaga sobre a largura e sobre a inclinação das vias. O engenheiro analista Rodrigo explica sobre a dimensão e inclinação das vias e destaca que as mesmas atendem a legislação, à exceção de um determinado trecho, cuja justificativa técnica foi apreciada e considerada suficiente. O conselheiro Leandro solicita que as vias sejam identificadas no projeto. O conselheiro Luiz destaca que o Relatório de Impacto Urbano (RIU) deveria estar contextualizado e que falta informações. A responsável técnica Isabela Alves de Oliveira Belei explica que está a disposição para sanar as dúvidas dos conselheiros. O conselheiro Mateus indaga se o empreendimento vai respeitar a APP do Rio Doce ou se vai passar pelo processo de descaracterização. A responsável técnica Isabela Alves de Oliveira Belei explica que foi proposto pela Superintendência de Meio Ambiente o laudo de descaracterização, e o mesmo foi deferido pelo secretário municipal de desenvolvimento urbano e meio ambiente. **Deliberação:**



Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Rita, Maria Olívia, Gabriela, Breno Ressari, Agostinho, Ricardo, Jocimar, Mateus e Renata foram favoráveis. O conselheiro Luiz é favorável, porém sugere que o RIU tenha mais informações. O conselheiro Breno Fernandes é favorável, porém sugere que as vias sejam identificadas no projeto. Os conselheiros Fernando e João Antônio não votaram, pois se ausentaram da reunião. Por impedimento regimental, não houve votação do representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. O Representante do Presidente do Conselho deu por encerrada a reunião às 11h47min (onze horas e quarenta e sete minutos), 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

Bernardo Machado Chisté
(Seduma)

Rita Eliete Campostrini Tardin
(Acode)

Francisco Hermes Lopes
(AEAC)

Maria Olívia Zon
(AEAC)

Gabriela Dalla Bernardina
(Assedic)

Breno Ressari Nicolini
(CBMES)

Breno Fernandes
(CREA)

Leandro Dellacqua Coutinho
(CREA)

Rafael Rebelo de Oliveira Albane
(Idaf)

Agostinho de Vasconcelos Leite da Cunha
(Ifes)

Luiz Carlos Dubberstein
(Sanear)

Ricardo Luiz Pretti
(Semder)



Jocimar Alves

(Semtran)

Mateus Zanoni Ribeiro dos Santos

(Semfaz)

Fernando Casari

(Elfsm)

João Antônio Guedes

(STR)

Renata Merlo Ruiz

(CAU)

Rodrigo Costa Bissoli

(Engenheiro Seduma)

Marco Wilker Figueiredo de Souza

(Engenheiro Seduma)

Jayciane Paigung Corradi

(Estagiária Seduma)

Rafael Leão Coffler

(Coordenador da Seduma)

Jazon Pereira Neto

(Assistente Técnico)