



ATA 06-2024 – REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE COLATINA-ES (CMPD)

Aos 25 (vinte e cinco) dias do mês de Abril (04) de dois mil e vinte quatro (2024), às 08h38min (oito horas e trinta e oito 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: **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); **Breno Ressori Nicolini** (membro suplente) representante do Corpo de Bombeiros de Espírito Santo (CBMES); **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); **Carolina Paulino do Couto** (membro titular) representante da Secretaria Municipal da Fazenda (Semfaz); **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), **Willian da Cunha Ventura** (engenheiro analista da Seduma), **Jazon Pereira Neto** (Assistente Técnico da Seduma) 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 027.659/2024 – Luiz Carlos Reali** – solicitação de **alvará de licença e construção**, requerida por Luiz Carlos Reali (CPF: 117.234.757-34), para uma edificação de uso comercial (restaurante), inserido na zona de uso diverso 2 (zud 2), localizado na Rua Pedro Epichim, s/n, bairro Colatina Velha, CEP: 29.700-550, Colatina/ES, Inscrição Imobiliária nº 01.01.002.0607.001, com área total construída de 178,34 m² e 02 (dois) pavimentos. Conforme a solicitação do proprietário, o engenheiro analista Willian da Cunha Ventura encaminha o processo à Reunião do PDM para analisar a possibilidade de alocar as vagas de estacionamento no afastamento frontal do empreendimento, considerando os artigos 43 e 150 do PDM. **Manifestação:**



O superintendente de planejamento Leonardo Lizardo apresenta a solicitação. O engenheiro analista Willian da Cunha Ventura explica o art. 150 da Lei do PDM e destaca que pela interpretação só é tolerada a vaga de estacionamento no afastamento frontal, em edificações unifamiliares, multifamiliares e mistos. Ressalta que no bairro Centro os lotes são pequenos, dificultando a alocação de vagas sem que se utilize o afastamento frontal. Mostra a localização do empreendimento e explica que trata-se de duas análises: a situação geral e o empreendimento em específico. O superintendente de planejamento Leonardo Lizardo explica que a equipe técnica da Seduma fez a análise sobre o afastamento frontal deliberado na reunião passada, e identificou que a forma como foi deliberado pode resultar em um possível transtorno no futuro. O conselheiro Agostinho ressalta que é importante ter o entendimento sobre o afastamento frontal e sua função urbanística para posterior votação. O engenheiro analista Willian da Cunha Ventura explica que as análises são realizadas seguindo a legislação vigente. O conselheiro Francisco explica que a beira rio é um dos eixos de maior importância para o município, sendo a mesma uma zona de grande fluxo, e que a maioria dos empreendimentos dessa localidade não possuem afastamento frontal e vagas de estacionamento. O engenheiro analista Willian da Cunha Ventura faz uma breve explicação do art. 153 da Lei do PDM e destaca sobre a importância da deliberação não estar direcionada de maneira específica e sim de forma ampla, como é proposto pela legislação. Explica que o tema será encaminhado à Procuradoria-Geral do Município (PGM) para o melhor entendimento. O superintendente de planejamento demonstra o art. 153 através de um caso real e explica que a deliberação de um lote em específico, pode gerar transtornos futuros. O conselheiro Francisco ressalta que nesse caso seria mais interessante deliberar apenas por um trecho. O conselheiro Leandro lembra que no caso anterior tratava-se de um empreendimento inserido no terceiro pavimento, com os outros dois pavimentos já regularizados pelo PRE, tratando-se de um caso específico. O engenheiro Marco Wilker destaca que teme pelo precedente que pode gerar esse tipo de deliberação. O conselheiro Rafael ressalta que na avenida beira rio os lotes são distintos, com tamanhos diversos. O engenheiro Marco Wilker lembra que pode ser deliberado apenas um trecho da via. O superintendente de planejamento Leonardo Lizardo explica que será encaminhado à PGM um questionamento sobre esses casos. O engenheiro Marco Wilker explica que os dois processos, da semana anterior e o atual, deverão aguardar o entendimento da PGM. O engenheiro analista Willian da Cunha Ventura ressalta sobre a possibilidade de alocar as vagas de estacionamento no afastamento frontal. O conselheiro Leandro pede para aguardar o entendimento da PGM. O engenheiro Marco Wilker explica que dependendo da deliberação do conselho e do entendimento da PGM, o processo não precisaria retornar ao conselho. O conselheiro Rafael destaca que nesse caso, deveria ser deliberado como um caso específico. O conselheiro Breno pergunta se o proprietário poderá construir pavimentos superiores no afastamento frontal do empreendimento. O engenheiro Marco Wilker explica que nesse caso as vagas de estacionamento são descobertas e que se houver a tentativa de construir pavimentos superiores nas vagas de estacionamento, a fiscalização poderá embargar a obra. O engenheiro analista Willian da Cunha Ventura é favorável pela deliberação das vagas de estacionamento descobertas no afastamento frontal do empreendimento, no trecho da Av. Senador Moacyr Dalla especificado entre a rotatória da praça do triciclo (a 329614.00 m E e 7839609.00 m S em



coordenadas UTM, datum SIRGAS 2000, zona 24 K) até a rotatória do Hotel Ajax (a 330539.00 m E e 7840456.00 m S em coordenadas UTM, datum SIRGAS 2000, ZONA 24 K), de 50% da área do afastamento frontal. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Renata, Francisco, Agostinho, Breno, Leandro e Carolina são favoráveis pela deliberação das vagas de estacionamento descobertas no afastamento frontal do empreendimento, no trecho da Av. Senador Moacyr Dalla especificado entre a rotatória da praça do triciclo (a 329614.00 m E e 7839609.00 m S em coordenadas UTM, datum SIRGAS 2000, zona 24 K) até a rotatória do Hotel Ajax (a 330539.00 m E e 7840456.00 m S em coordenadas UTM, datum SIRGAS 2000, ZONA 24 K), de 50% da área do afastamento frontal. O conselheiro João Guedes se absteve. O conselheiro Rafael é favorável pela deliberação das vagas de estacionamento descobertas no afastamento frontal, específico ao lote, de 50% da área do afastamento frontal. A conselheira Rita é favorável ao afastamento frontal e o proprietário não poderá utilizar esse afastamento para estacionamento de veículos. Por impedimento regimental, não houve votação do representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **02 – Processo 020.287/2023 – João Binow** – solicitação de **regularização de edificação**, requerida por João Binow (CPF: 195.756.707-44), para uma edificação de uso comercial, inserido na zona de uso diversos 1 (zud 1), localizado na Avenida Sílvio Ávidos, nº 3050, bairro Santo Antônio, CEP: 29.706-720, Colatina/ES, Inscrição Imobiliária nº 01.05.090.0167.001, com área total construída de 784,41 m² e área do terreno de 1.030,00 m². Considerando a deliberação dos membros da Comissão do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE), registrada em ATA 04/2024, o superintendente de planejamento Leonardo Lizardo encaminha o processo à Reunião do PDM para verificar a necessidade de maiores exigências, pelo fato da atividade ser considerada tolerada, conforme o parágrafo 3º do artigo 139 do PDM. **Manifestações:** O superintendente de planejamento Leonardo Lizardo apresenta a solicitação e a localização do empreendimento. Destaca que passou pela Comissão do Programa de Regularização de Edificações (CEPRE) e que pela área a atividade é de uso tolerado, encaminhado ao conselho para maiores exigências. A conselheira Carolina destaca que a calçada não possui acessibilidade. O conselheiro Breno ressalta que seria interessante acertar a acessibilidade da calçada e da entrada do empreendimento. O conselheiro Rafael indaga sobre o córrego e se as questões ambientais estão sendo tratadas, ressalta que é interessante solicitar medidas mitigatórias e compensatórias por conta do dano ambiental causado. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Renata e João Guedes possuem como exigência a apresentação do projeto da calçada, com 2% de inclinação transversal e demonstrar a acessibilidade para entrar no empreendimento. Os conselheiros Rafael, Carolina, Agostinho, Leandro, Breno e Rita possuem como exigência a análise por parte do setor ambiental, podendo ter medidas mitigatórias e compensatórias em relação ao dano ambiental causado pelo empreendimento. Além de, apresentar o projeto da calçada, com 2% de inclinação transversal e demonstrar a acessibilidade para entrar no empreendimento. Por impedimento regimental, não houve votação do representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **03 – Processo 005.908/2023 – Solimar Torezani** – solicitação de **alvará de licença para proceder a construção** requerida por Solimar Torezani (CPF: 493.811.487-91), para uma edificação residencial multifamiliar com 04 (quatro) pavimentos e 03 (três) unidades



habitacionais, inserido na zona residencial 1 (zr 1), localizada na Rua José Olímpio Amaral, nº 08, bairro Maria Ismênia, CEP: 29.702-170, Colatina/ES, Inscrição Imobiliária nº 01.03.034.0058.001, com área total construída de 345,92 m² e área do terreno de 115,50 m². O responsável técnico solicitou o envio do processo ao Conselho do PDM a fim de requerer a liberação das exigências de afastamento frontal para as ruas José Olímpio Amaral e Bruno Ceotto. 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 deliberado da exigência do afastamento frontal para as ruas José Olímpio Amaral e Bruno Ceotto. **Manifestação:** O superintendente de planejamento Leonardo Lizardo apresenta a solicitação. O engenheiro analista Marco Wilker explica que o lote é de esquina e pequeno e pela legislação teria que afastar as duas frentes. O conselheiro Breno destaca que pode ser área de risco. O engenheiro analista Marco Wilker explica que a residência atual será demolida, e que a área atual permeável seguirá como área permeável. Destaca que a calçada apresentada em projeto e atestada pelo setor de topografia da Seduma é de 1,5 metros. A conselheira Renata pergunta se o processo foi analisado pela defesa civil. O conselheiro Breno ressalta que trata-se de uma área de risco de deslizamento. O engenheiro analista Marco Wilker destaca que o processo será encaminhado à defesa civil para análise e parecer. O conselheiro Breno pergunta se mesmo sendo uma área de risco, se o projeto seria aprovado. O engenheiro Willian explica que identificando a área de risco, o processo é encaminhado para defesa civil para análise, que por sua vez, faz a vistoria e encaminha o relatório apontando as medidas mitigatórias ou a inviabilidade do empreendimento. O engenheiro analista Marco Wilker explica a equipe técnica da Seduma segue os relatórios dos outros setores. O conselheiro Breno fala que pode gerar um transtorno maior no futuro. O engenheiro Willian destaca que será marcada uma reunião com defesa civil. A conselheira Rita ressalta que é falha do poder público, e que o PDM deveria ter sido atualizado. Pede para constar em ATA a necessidade de atualização do PDM. O engenheiro analista Marco Wilker apresenta o relatório de afastamento frontal das vias José Olímpio e Bruno Ceotto. O conselheiro Leandro destaca que trata-se de um caso muito específico e que pode afetar a via inteira. O conselheiro Agostinho fala que seria interessante ter uma calçada, nem que seja um tamanho mínimo. O engenheiro analista Marco Wilker é favorável a supressão total na rua José Olímpio e supressão total no trecho do quarteirão da rua Bruno Ceotto com a José Olímpio (até a residência de inscrição imobiliária 01.03.035.0120.001). **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, a conselheira Renata é favorável ao afastamento parcial de 50% (cinquenta por cento) na Rua José Olímpio, com calçada e supressão total no trecho do quarteirão da rua Bruno Ceotto com a José Olímpio (até a residência de inscrição imobiliária 01.03.035.0120.001). Os conselheiros João Guedes, Carolina, Rafael e Leandro são favoráveis a supressão total na rua José Olímpio e supressão total no trecho do quarteirão da rua Bruno Ceotto com a José Olímpio (até a residência de inscrição imobiliária 01.03.035.0120.001). O conselheiro Agostinho é favorável a supressão total na rua José Olímpio e supressão total no trecho do quarteirão da rua Bruno Ceotto com a José Olímpio (até a residência de inscrição imobiliária 01.03.035.0120.001) e pede para rever a questão da calçada. O conselheiro Breno é favorável a supressão total na rua José Olímpio, com calçada e supressão total no trecho do quarteirão da rua Bruno Ceotto com a José Olímpio (até a residência



de inscrição imobiliária 01.03.035.0120.001) e que seja encaminhado o processo à defesa civil. A conselheira Rita é favorável a supressão total na rua José Olímpio e supressão total no trecho do quarteirão da rua Bruno Ceotto com a José Olímpio (até a residência de inscrição imobiliária 01.03.035.0120.001) e solicita que seja realizado o escoamento da água pluvial. Por impedimento regimental, não houve votação do representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **04 – Viabilidade ESB2400078306 – Jonas Lacerda Silva** – solicitação de **viabilidade municipal de uso e ocupação do solo**, requerida por Jonas Lacerda Silva (CPF: 054.980.228-24), para fins de cadastro do CNPJ, para exercer a atividade principal de ‘atividades de condicionamento físico’ (CNAE 93.13-1/00), localizado na Rua João Pretti, nº 345, 1º Andar, bairro São Silvano, Colatina/ES, CEP: 29.703-215, Inscrição Imobiliária nº 01.04.086.0069.001, com área total vinculada a atividade de 890,00 m². Conforme a Lei Municipal 5.273/2007, o empreendimento está inserido na zona de uso diverso 1 (zud 1) e a atividade enquadra-se como ‘comércio local’. Entretanto, sua área ultrapassa a permitida para ‘comércio local’, enquadrando-se como ‘comércio 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 e 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. A coordenadora de fiscalização urbanística Danielly Ohnesorge explica que trata-se de uma atividade permitida na localidade, entretanto por causa da área enquadrou-se como uso tolerado. Destaca que o projeto está sendo analisado pelo setor técnico da Seduma e foi encaminhado ao conselho para maiores exigências da atividade solicitada. O conselheiro Agostinho indaga sobre a acessibilidade. O engenheiro Willian explica que a acessibilidade do empreendimento será vista no projeto de aprovação pela equipe técnica da Seduma. A coordenadora de fiscalização urbanística não possui maior exigências, solicitando apenas que sejam tomados os devidos cuidados quanto à acústica do estabelecimento em relação ao entorno. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Rita, Breno, Leandro, Rafael, Agostinho, Carolina, João Antônio Guedes e Renata não possuem maiores exigências, entretanto, solicitam que sejam tomados os devidos cuidados quanto à acústica do estabelecimento em relação ao entorno. 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 10h52min (dez horas e cinquenta e dois 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

Rita Eliete Campostrini Tardin
(Acode)

Francisco Hermes Lopes
(AEAC)

Breno Ressari Nicolini
(CBMES)

Leandro Dellacqua Coutinho
(CREA)

Rafael Rebelo de Oliveira Albane
(Idaf)

Agostinho de Vasconcelos Leite da Cunha
(Ifes)

Carolina Paulino do Couto
(Semfaz)

João Antônio Guedes
(STR)

Renata Merlo Ruiz
(CAU)

Marco Wilker Figueiredo de Souza
(Engenheiro Seduma)

Willian da Cunha Ventura
(Engenheiro Seduma)

Jazon Pereira Neto
(Assistente Técnico)