



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> e área do terreno de 1.030,00 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> e área do terreno de 115,50 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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)