



## **ATA 07-2024 – REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE COLATINA-ES (CMPD)**

Aos 16 (vinte e cinco) dias do mês de Maio (05) de dois mil e vinte quatro (2024), às 08h45min (oito horas e quarenta 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: **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); **Leandro Dellacqua Coutinho** (membro suplente) representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo (Crea); **Agostinho de Vasconcelos Leite da Cunha** (membro titular) representante do Instituto Federal do Espírito Santo (Ifes); **Luis Carlos Dubberstein** (membro suplente) representante do Serviço Colatinense de Meio Ambiente e Saneamento Ambiental (Sanear); **Ricardo Luiz Pretti** (membro titular) representante da Secretaria de Desenvolvimento e Infraestrutura Rural (Semder); **Carolina Paulino do Couto** (membro titular) representante da Secretaria Municipal da Fazenda (Semfaz); **Fernando Cassari** (membro titular) representante da Empresa Luz e Força Santa Maria (Elfm); **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), **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 099.811/2020 – SBA Torres Brasil Ltda** – solicitação de **aprovação de projeto**, requerida por SBA Torres Brasil Ltda (CNPJ: 16.587.135/0001-35), para documentação de uma estação de rádio base – EBR (torre), inserida na zona residencial 2-1 (zr 2-1), localizado na Rua Pedro Giurizatto, nº 426, bairro Vila Real, CEP: 29.706-740, Colatina/ES, inscrição imobiliária nº 01.04.093.0168.001. Este tipo de edificação possui legislação específica para aprovação (lei municipal 6.920/2021), entretanto, pela lei do PDM, é considerada atividade de impacto, que depende de Relatório de Impacto Urbano (RIU). O engenheiro analista Marco Wilker Figueiredo de Souza encaminha o processo à Reunião do PDM para a apreciação do Relatório de Impacto



Urbano (RIU), 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 apresentou a solicitação e informou que o não seria apresentado o Relatório de Impacto Urbano (RIU) na presente reunião. A coordenadora de Fiscalização Urbanística Danielly Ohnesorge explicou que o Relatório de Impacto Urbano (RIU) foi apresentado ao Conselho do PDM no dia 10 de Setembro de 2020 (ATA 12-2020), através do processo administrativo nº 16.805/2019 – SBA Torres Brasil Ltda. Portanto, não houve deliberação para a presente pauta. **02 – Processo 001.884/2024 – ATMOS Incorporadora Ltda** – solicitação de **aprovação de projeto e expedição de alvará**, requerida por ATMOS Incorporadora Ltda (CNPJ: 51.202.909/0001-63), para uma edificação residencial multifamiliar, inserida na zona de uso diverso 2 (zud 2), localizado na Rua Pedro Epichim, nº 921, bairro Colatina Velha, Colatina/ES. De acordo com a solicitação apresentada pelo requerente sobre a liberação das exigências de afastamento frontal para as vias Pedro Epichim e Bruno Serafini, o engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli encaminha o processo à Reunião do PDM para deliberação quanto a solicitação do requerente, que seja liberado da exigência do afastamento frontal para as vias Pedro Epichim e Bruno Serafini, de acordo com o art. 153 do PDM. **Manifestação:** O Superintendente de Planejamento Leonardo Lizardo apresentou a solicitação. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli explica que trata-se de um empreendimento multifamiliar, inserido na zona de uso diverso 2 (zud 2), com frentes para as vias Pedro Epichim e Bruno Serafini. Destaca que o empreendimento possui 15 (quinze) pavimentos, sendo 05 (cinco) destinados à vagas de estacionamento, 09 (nove) destinados às unidades residenciais e 01 (um) pavimento destinado à área comum de lazer. O conselheiro Luis adentra à reunião. A responsável técnica Jéssica Angélica inicia a apresentação e explica que trata-se de um bairro antigo, que não possuía parâmetros urbanísticos, sendo o tamanho do terreno para essa época razoável. Entretanto, para os parâmetros urbanísticos atuais, e com o afastamento frontal para as duas vias, o terreno torna-se pequeno. Apresenta o projeto arquitetônico, destacando o fato do afastamento frontal nas duas vias impossibilitar a implantação de todas as vagas de estacionamento. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli explica que para o Conselho do PDM é interessante a apresentação do relatório de afastamento frontal. A responsável técnica Jéssica Angélica apresenta o relatório de afastamento frontal aos conselheiros. Ressalta que na Rua Pedro Epichim possui 38 (trinta e oito) lotes, sendo: 02 (dois) lotes vazios, 30 (trinta) lotes sem o afastamento frontal exigido pela Lei Municipal 5.273/2007, 06 (seis) com afastamento frontal exigidos pela Lei Municipal 5.273/2007 e nenhum lote com afastamento menor do que é exigido pela Lei Municipal 5.273/2007. E na Rua Bruno Serafini possui 08 (oito) lotes, sendo: 02 (dois) lotes vazios, 06 (seis) lotes sem o afastamento frontal exigido pela Lei Municipal 5.273/2007, nenhum lote com afastamento frontal exigidos pela Lei Municipal 5.273/2007 e nenhum lote com afastamento menor do que é exigido pela Lei Municipal 5.273/2007. O conselheiro Agostinho ressalta que as construções que não possuem o afastamento frontal exigidos pela legislação, foram construídas em uma época que não possuía critérios de conforto, iluminação e parâmetros urbanísticos. O conselheiro Fernando indaga se a construção é viável para o lote em questão. O proprietário do empreendimento explica que o



pedido para a supressão do afastamento frontal será somente para os pavimentos de garagem. O conselheiro Leandro destaca que como o terreno é pequeno, devido o afastamento frontal, o empreendimento não usufrui do coeficiente de aproveitamento da localidade. O engenheiro analista, Rodrigo Costa Bissoli explica que todos os índices urbanísticos serão respeitados, e que está em análise no Conselho do PDM somente para a supressão do afastamento frontal nas vias Pedro Epichim e Bruno Serafini. O Superintendente de Planejamento Leonardo Lizardo lembra que caso a deliberação seja pontual, será encaminhado à Procuradoria-Geral do Município (PGM) para análise. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli explica que já foi desfavorável à supressão do afastamento frontal de outros processos, pois a via em que o empreendimento estava inserido era de grande fluxo de veículos. Entretanto, nesse caso é favorável, por tratar-se de um via com fluxo de veículo menor, do trecho entre o limite dos bairros Centro e Colatina Velha até o ponto 44 do relatório de afastamento frontal apresentado pela responsável técnica (a 330207.54 m E e 7840067.36 m S em coordenadas UTM, datum SIRGAS 2000, zona 24 K). O conselheiro Francisco adentra a reunião. O conselheiro Fernando explica que o posicionamento do proprietário foi passível para o entendimento. O engenheiro Marco Wilker propõe que a supressão do afastamento frontal seja apenas para os pavimentos de garagem. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli explica que parte das vagas de estacionamento serão destinadas a outro empreendimento, que a princípio foi embargado pela prefeitura, porém, está sendo realizado um TAC junto ao Ministério Público para solucionar as questões pendentes.

**Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Renata, Ricardo, Luis, Agostinho e Leandro são favoráveis a supressão total do afastamento frontal apenas nos pavimentos destinados a garagem na Rua Bruno Serafini e na Rua Pedro Epichim do limite entre os bairros Centro e Colatina Velha até ponto 44 do relatório do afastamento frontal apresentado pela responsável técnica (a 330207.54 m E e 7840067.36 m S em coordenadas UTM, datum SIRGAS 2000, zona 24 K). Os conselheiros Carolina, Fernando e Rita são desfavoráveis a supressão do afastamento frontal nas duas vias. O conselheiro Francisco não votou, pois se ausentou no momento da votação. Por impedimento regimental, não houve votação do representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **03 – Processo 005.089/2024 – DLR Construtora Ltda – solicitação de aprovação de projeto e expedição de alvará**, requerida por CostaNorte Ltda (CNPJ: 21.535.524/0001-57), para um depósito de 397,50 m<sup>2</sup> de área construída, inserida na zona de uso diverso 1 (zud 1), localizado na Rua Armando Marino, Quadra E, Lote 06, bairro Vila Verde, Colatina/ES, inscrição imobiliária n° 01.05.0740.0091.001. De acordo com a tabela do zoneamento зуд-1 (Anexo 1/1.7 do PDM), ‘depósito de qualquer natureza com áreas superiores a 300,00 m<sup>2</sup> são classificadas como de USO TOLERADO’, o engenheiro analista Gustavo Tavares Emerick 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.

**Manifestação:** O Superintendente de Planejamento Leonardo Lizardo apresenta a solicitação e explica que o processo foi encaminhado ao Conselho do PDM por se tratar de uma atividade de uso tolerado. O engenheiro Rodrigo apresenta a localização e ressalta que não possui nenhum tipo de impedimento, dada a natureza do empreendimento. O conselheiro Agostinho pergunta se o empreendimento possui uma atividade específica. O Superintendente de Planejamento Leonardo



Lizardo explica que as atividades são definidas após a construção, podendo passar pelo Conselho do PDM novamente. A conselheira Rita pergunta se o processo já foi encaminhado à Superintendência de Meio Ambiente para análise. O Superintendente de Planejamento Leonardo Lizardo explica que o processo não foi encaminhado ao Setor de Meio Ambiente, mas que pode ser uma exigência dos conselheiros. A conselheira Rita solicita o envio do processo à Superintendência de Planejamento para análise do terreno e verificar se o mesmo encontra-se em área de APP. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Rita e Agostinho solicitam que o processo seja encaminhado à Superintendência de Meio Ambiente para análise do terreno e verificar se o mesmo encontra-se em área de APP. O conselheiro Fernando se absteve. Os conselheiros Renata, Carolina, Ricardo e Luis são favoráveis. O conselheiro Francisco não votou, pois se ausentou no momento da votação. Por impedimento regimental, não houve votação do representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo.

**04 – Manifestações Gerais** – O Superintendente de Planejamento Leonardo Lizardo enfatiza sobre a importância da presença dos representantes das entidades nas reuniões, e que estava analisando a possibilidade de encaminhar a pauta somente no dia da reunião. O conselheiro Pretti explica que o envio da pauta ao conselho com antecedência é questão de transparência. O engenheiro Rodrigo ressalta que os representantes ausentes que devem ser punidos. O conselheiro Leandro explica que as entidades possuem dois representantes, para não sobrecarregar somente uma pessoa. O conselheiro Agostinho ressalta que em caso da ausência dos representantes persistir, deve ser realizada a solicitação para a troca dos mesmos. Os conselheiros sugerem o acompanhamento e a notificação nos casos de ausência.

**05 – Manifestações Gerais** – O Superintendente de Planejamento Leonardo Lizardo apresenta o mapa de zoneamento atualizado com os ajustes que foram pauta do conselho e deliberado pelos conselheiros. O Representante do Presidente do Conselho deu por encerrada a reunião às 10h20min (dez horas e vinte 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)

-----  
**Leandro Dellacqua Coutinho**  
(Crea)

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



---

**Luis Carlos Dubberstein**  
(Sanear)

---

**Ricardo Luiz Pretti**  
(Semder)

---

**Carolina Paulino do Couto**  
(Semfaz)

---

**Fernando Cassari**  
(Elfsm)

---

**Renata Merlo Ruiz**  
(Cau)

---

**Marco Wilker Figueiredo de Souza**  
(Engenheiro Seduma)

---

**Rodrigo Costa Bissoli**  
(Engenheiro Seduma)

---

**Jazon Pereira Neto**  
(Assistente Técnico)