



## **ATA 09-2024 – REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE COLATINA-ES (CMPD)**

Aos 27 (vinte e sete) dias do mês de Junho (06) de dois mil e vinte quatro (2024), às 08h53min (oito horas e cinquenta e três 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 e 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 Ressari Nicolini** (membro suplente) representante do Corpo de Bombeiros do 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); **Agostinho de Vasconcelos Leite da Cunha** (membro titular) representante do Instituto Federal do Espírito Santo (Ifes); **Ricardo Luiz Pretti** (membro titular) representante da Secretaria de Desenvolvimento e Infraestrutura Rural (Semder); **Jocimar Alves** (membro titular) representante da Secretaria Municipal de Transporte, Trânsito e Segurança Pública (Semtran); **Carolina Paulino do Couto** (membro titular) representante da Secretaria Municipal da Fazenda (Semfaz); **Marcos Fernando Barbosa dos Santos** (membro suplente) representante da Empresa Luz e Força Santa Maria (El fsm); **Geraldo Ludovico** (membro titular) representante da Associação dos Profissionais de Contabilidade de Colatina (Aproc); **Renata Merlo Ruiz** (membro suplente) representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (Cau). Além dos conselheiros, estavam presentes: **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 – Viabilidade ESP2467952910 – Rodrigo da Silva Machado** – solicitação de viabilidade municipal de uso e ocupação do solo, requerida por Rodrigo da Silva Machado (CPF: 081.633.517-64), para fins de cadastro do CNPJ, para exercer a atividade principal de 'comércio atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de alimentos ou de insumos agropecuários' (CNAE 4693-1/00), localizado na Avenida Messias Massariol, s/n, Bloco B, bairro Antônio Damiani, Colatina/ES, CEP: 29.705-600, Inscrição Imobiliária nº 01.04.468.0409.001, com área total vinculada



a atividade de 9.634,00 m<sup>2</sup>. Conforme a Lei Municipal 5.273/2007, o empreendimento está inserido na zona de uso diverso 3 (zud 3) e a atividade enquadra-se como ‘comércio principal’, permitida na localidade. Entretanto, sua área ultrapassa a permitida para ‘comércio principal’, enquadrando-se como ‘comércio especial’, de uso tolerado na localidade. 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. **Manifestação:** O superintendente de planejamento, Leonardo Lizardo, apresenta a solicitação. A coordenadora de fiscalização urbanística, Danielly Ohnesorge, destaca que o empreendimento já foi pauta da reunião do PDM com outro CNPJ para a mesma atividade solicitada e que foi exigido que a empresa apresentasse ao setor de engenharia o projeto de reforma/ampliação e se for necessário o Relatório de Impacto Urbano (RIU) ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Explica que o requerente solicitou viabilidade para o CNPJ da matriz e pela legislação deve retornar ao conselho do PDM para maiores exigências quanto ao uso tolerado e reforça o pedido de apresentação do projeto de reforma/ampliação e se for necessário o Relatório e Impacto Urbano (RIU) ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ao setor de engenharia. O conselheiro Geraldo adentra à reunião. A conselheira Carolina explica que o empreendimento está imune de pagar imposto, pois pertence a uma fundação. A conselheira Renata pergunta se com a mudança de atividade, o empreendimento passaria a pagar o imposto. A conselheira Carolina explica que não depende da atividade instalada e sim do proprietário do empreendimento. O superintendente de planejamento, Leonardo Lizardo, explica que houve reclamação da falta de regularização de algumas obras do mesmo proprietário, e que é necessário regularizá-las. A coordenadora de fiscalização urbanística, Danielly Ohnesorge, reforça o pedido para apresentação do projeto de reforma/ampliação e se for necessário o Relatório e Impacto Urbano (RIU) ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ao setor de engenharia. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Renata, Carolina, Ricardo, Agostinho, Breno Fernandes e Rita possuem como exigência a apresentação do projeto de reforma/ampliação e se for necessário o Relatório e Impacto Urbano (RIU) ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ao setor de engenharia. O conselheiro Breno Ressari possui a exigência da apresentação do projeto de reforma/ampliação e se for necessário o Relatório e Impacto Urbano (RIU) ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ao setor de engenharia, que seja realizada uma pesquisa quanto a área de risco do local e solicitar ao corpo de bombeiros o projeto para nova atividade a ser instalada. Os conselheiros Geraldo, Marcos e Jocimar não possuem exigências. Por impedimento regimental, não houve votação do representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **02 – Processo 029.940/2023 – Centro Comercial Boulevard São Silvano Ltda –** solicitação de reaprovação de projeto, trata-se de uma reaprovação do Centro Comercial Boulevard, localizado na Rua João Pretti, nº 345, bairro São Silvano, com 2.647,57 m<sup>2</sup> de área construída, inserido na zona de uso diverso 2 (zud 2). De acordo com o Artigo 80 do PDM, “são consideradas atividades de impacto que dependem de RIU para a instalação (...) centros comerciais e de serviços com área maior que 1.500m<sup>2</sup>”. Desta forma, foi apresentado Relatório de Impacto Urbano, elaborado pelo Geógrafo Patrick Palassi. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli encaminha o presente processo à Reunião do CPDM para: apreciação do Relatório de



Impacto Urbano (RIU), que 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 previsto, com base no art. 83 do PDM. **Manifestação:** O superintendente de planejamento, Leonardo Lizardo, apresenta a solicitação. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli explica que o empreendimento foi aprovado em 2017, e que foi solicitado o habite-se em 2022, entretanto, a obra apresentava algumas divergências com o projeto aprovado, e portanto, foi solicitado nova aprovação. Lembra que em 2017 não foi apresentado o Relatório de Impacto Urbano (RIU), porém, pela legislação vigente torna-se necessária tal apresentação. O conselheiro Leandro adentra à reunião. O responsável técnico Patrick Palassi apresenta o Relatório de Impacto Urbano (RIU). O conselheiro Agostinho pergunta se a medição de ruídos foi realizada de forma sequencial. O responsável técnico Patrick Palassi esclarece que a medição foi realizada de forma sequencial. O conselheiro Breno Ressari questiona sobre a instalação de alguns empreendimentos no local, sem possuir alvará de construção. O superintendente de planejamento, Leonardo Lizardo, explica que pela legislação não é exigida o alvará de construção para deliberar o alvará de funcionamento. O superintendente de planejamento, Leonardo Lizardo, explica que trata-se de uma obra consolidada, que solicitou o habite-se em 2022 e notou-se diferenças do projeto apresentado, portanto, foi solicitada nova aprovação e pela legislação a apresentação do Relatório de Impacto Urbano (RIU). O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli não possui objeção quanto ao Relatório de Impacto Urbano (RIU) apresentado. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Renata, Geraldo, Marcos, Carolina, Jocimar, Ricardo, Agostinho, Breno Fernandes, Breno Ressari e Rita não possuem objeção quanto ao Relatório de Impacto Urbano (RIU) apresentado. Por impedimento regimental, não houve votação do representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **03 – Processo 021.465/2023 – Marcos Aberto Penitente Junior** – solicitação de **aprovação de projeto e expedição de alvará**, trata-se de uma reaprovação do **Edifício Comercial ATMOS TOWER**, localizado na Avenida Senador Moacyr Dalla, Quadra A, Lote 58A, nº 43, bairro Colatina Velha, com 3.250,34 m<sup>2</sup> de área construída, inserido na zona de uso diverso 2-1 (zud 2-1). De acordo com o Artigo 80 do PDM, “são consideradas atividades de impacto que dependem de RIU para a instalação (...) centros comerciais e de serviços com área maior que 1.500m<sup>2</sup>”. Desta forma, foi apresentado Relatório de Impacto Urbano, elaborado pelo Arquiteto Yuri Félix. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli encaminha o presente processo à Reunião do CPDM para apreciação do Relatório de Impacto Urbano (RIU), que 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 previsto, com base no art. 83 do PDM. **Manifestação:** O superintendente de planejamento, Leonardo Lizardo, apresenta a solicitação. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli explica que o edifício foi aprovado em 2022 e que a fiscalização de urbanismo notificou o proprietário e solicitou que a obra fosse paralisada, por estar em divergência com o projeto apresentado e que desse entrada a uma ova aprovação. Destaca que foi constatada a invasão do afastamento frontal e lateral, e que Procuradoria-Geral do Município de forma conjunta com o Ministério Público definiram que não era passível encaminhar o processo ao conselho do PDM, devido a obra está consolidada até o sexto andar.



Ressalta que o Ministério Público, por sua vez, recomendou um ajuste de conduta com cobrança de multa, sendo intermediado Ministério Público, Município de empreendedor. O responsável técnico Yuri Félix apresenta o Relatório de Impacto Urbano (RIU). A conselheira Rita pergunta sobre a viabilidade do Sanear. O responsável técnico Yuri Félix explica que a taxa de permeabilidade do empreendimento está correta, mas a travessa Bruno Serafini possui problemas que impactam o escoamento das águas pluviais. O conselheiro Leandro lembra que a travessa possui o problema com escoamento das águas pluviais antes da construção do edifício. O conselheiro Agostinho indaga sobre o reflexo do sol da tarde na pele de vidro do edifício, podendo interferir na segurança do condutor. O responsável técnico pelo RIU, Yuri Félix, propõe que seja solicitado ao responsável técnico pelo projeto o estudo de viabilidade da pele de vidro na fachada. O conselheiro Agostinho questiona sobre a viabilidade da empresa de luz, por causa da quantidade de ar condicionado, que será instalada no local. O conselheiro Marcos, representante suplente da empresa de luz, explica que a viabilidade foi aprovada, porém foi solicitado a instalação de um transformador exclusivo para o empreendimento. O conselheiro Agostinho destaca o trânsito nos finais de semana nessa localidade terá complicações. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli explica que as vagas de garagem podem estar vinculadas às matrículas do edifício Atmos. Destaca que a travessa Bruno Serafini será mais utilizada e que a estrutura da mesma deverá ser revitalizada, com rede de drenagem e calçada cidadã nos dois lados. O conselheiro Francisco adentra à reunião. O conselheiro Leandro indaga se é necessário a aprovação do RIU, já que o empreendimento está consolidado. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli explica que um dos requisitos do TAC do Ministério Público é a aprovação do projeto, que por sua vez, a legislação vigente exige a apresentação do RIU para sua aprovação. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli é favorável ao RIU apresentado, desde que seja apresentado a revitalização da travessa Bruno Serafini, considerando o acesso o acesso do edifício-garagem e sua manobrabilidade, e identificar a questão da drenagem no local. E que sejam avaliados os impactos do reflexo da pele de vidro da fachada, com respectivo projeto de mitigação do impacto. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Renata, Marcos, Carolina, Jocimar, Ricardo, Agostinho, Breno Fernandes, Breno Ressari são favoráveis ao RIU apresentado, desde que seja apresentado a revitalização da travessa Bruno Serafini, considerando o acesso o acesso do edifício-garagem e sua manobrabilidade, e identificar a questão da drenagem no local. E que sejam avaliados os impactos do reflexo da pele de vidro da fachada, com respectivo projeto de mitigação do impacto. O conselheiro Geraldo é favorável ao RIU apresentado, desde que seja apresentado a revitalização da travessa Bruno Serafini, considerando o acesso o acesso do edifício-garagem e sua manobrabilidade, e identificar a questão da drenagem no local. A conselheira Rita solicita o ajuste da impermeabilidade da obra com a travessa Bruno Serafini e a avenida Moacyr Dalla. O conselheiro Francisco se absteve. Por impedimento regimental, não houve votação do representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **03 – Viabilidade ESP2467820640 – Thays de Jesus Campista Fialho** – solicitação de viabilidade de uso e ocupação do solo, requerida por Thays de Jesus Campista Fialho (CPF: 182.273.947-01), pra acrescentar as atividades secundárias ‘comércio por atacado de peças e acessórios novos para veículos automotores’ (CNAE 4530-7/01), ‘comércio por atacado de



pneumáticos e câmaras de ar' (CNAE 4530-7/02), 'comércio atacadista de aparelhos eletrônicos de uso pessoal e doméstico' (CNAE 4649-4/02), 'comércio atacadista de outros equipamentos e artigos de uso pessoal e doméstico não especificados anteriormente' (CNAE 4649-4/99), 'comércio atacadista de tintas, vernizes e similares' (CNAE 4679-6/01) e 'comércio atacadista de lubrificantes' (CNAE 4681-8/05), para fins de cadastro de CNPJ, localizado na Avenida Sílvio Ávidos, nº 2006, bairro São Silvano, CEP: 29.703-156, Inscrição Imobiliária nº 01.05.075.0140.001, com área total vinculada a atividade de 290,00 m<sup>2</sup>. Conforme a Lei Municipal 5.273/2007, o empreendimento está inserido na zona de uso diverso 1 (zud 1) e as atividades enquadram-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 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. A coordenadora de fiscalização urbanística, Danielly Ohnesorge, explica que trata-se de um empreendimento consolidado e que o requerente pretende inserir a atividade de comércio atacadista para fins de cadastro do CNPJ, e por ser uma atividade de uso tolerado foi encaminhado ao conselho do PDM para maiores exigências. A coordenadora de fiscalização urbanística, Danielly Ohnesorge, não possui objeção já que trata-se de um empreendimento consolidado. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Renata, Geraldo, Marcos, Carolina, Jocimar, Ricardo, Agostinho, Breno Fernandes, Breno Ressari, Francisco e Rita não possuem maiores exigências. 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 10h46min (dez horas e quarenta e seis 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)

-----  
**Breno Fernandes**

(Crea)



---

**Leandro Dellacqua Coutinho**  
(Crea)

---

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

---

**Ricardo Luiz Pretti**  
(Semder)

---

**Jocimar Alves**  
(Semtran)

---

**Carolina Paulino do Couto**  
(Semfaz)

---

**Marcos Fernando Barbosa dos Santos**  
(Elfsm)

---

**Geraldo Ludovico**  
(Aproc)

---

**Renata Merlo Ruiz**  
(Cau)

---

**Rodrigo Costa Bissoli**  
(Engenheiro Seduma)