



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 m². 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 m² 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 1.500m²”. 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 m² 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 1.500m²”. 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 m². 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)