



ATA 10-2024 – REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE COLATINA-ES (CMPD)

Aos 11 (onze) dias do mês de Julho (07) de dois mil e vinte quatro (2024), às 08h40min (oito horas e quarenta 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: **Francisco Hermes Lopes** (membro titular) representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Colatina (Aeac); **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); **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); **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: **Willian da Cunha Ventura** (engenheiro analista da Seduma); **Rodrigo Costa Bissoli** (engenheiro analista da Seduma); **Danielly Ohnesorge do Nascimento** (Coordenadora de Fiscalização Urbanística da Seduma) 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, que anotou todas as informações pertinentes às manifestações e deliberações dos conselheiros para elaboração da presente ATA. Depois de verificada a existência de "Quórum", a 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 030.661/2023 – Fundação Social Rural de Colatina – solicitação de aprovação de projeto arquitetônico**, trata-se de uma aprovação do projeto de um edifício-garagem com área igual a 4.736,54 m² e 04 (quatro) pavimentos em terreno localizado próximo ao Hospital Maternidade São José. A edificação em análise faz parte de um conglomerado de edificações voltadas para a área da saúde que ao longo do tempo vem se instalando na região. No entanto, o local encontra-se no bairro Perpétuo Socorro, cujo zoneamento é classificado como zona residencial (Zr 2), incompatível com tais atividades, sendo inclusive facilmente observada a deficiência na infraestrutura da via de acesso. Entende-se que há uma certa urgência em discutir o planejamento urbano dessa região e estabelecer diretrizes para implantação de novas edificações. O engenheiro analista Willian da Cunha Ventura encaminha o presente processo à Reunião do CPDM, conforme o art. 43 do PDM para: possibilidade de ajuste de zoneamento e enquadramento



do zoneamento do edifício-garagem e exigências específicas para implantação de novas edificações. **02 – Processo 031.125/2023 – Fundação Social Rural de Colatina** – solicitação de **aprovação de projeto arquitetônico**, trata-se de uma aprovação do projeto arquitetônico de um edifício para funcionamento de clínicas médicas, com área igual a 3.152,28 m² e 06 (seis) pavimentos, em terreno localizado próximo ao Hospital Maternidade São José. A edificação em análise faz parte de um conglomerado de edificações voltadas para a área da saúde que ao longo do tempo vem se instalando na região. Embora o terreno seja identificado como pertencente ao centro e não sendo obrigatória a apresentação do Relatório de Impacto Urbano (RIU), conforme Anexo 1/1.8 do PDM, entendemos que, considerando a deficiência na infraestrutura da via de acesso, há urgência em discutir o planejamento urbano dessa região e estabelecer diretrizes para implantação de novas edificações. O engenheiro analista Willian da Cunha Ventura encaminha o presente processo à Reunião do CPDM, conforme o art. 43 do PDM para: possibilidade de exigência de Relatório de Impacto Urbano (RIU) e exigências específicas para implantação de novas edificações. **Manifestação:** A coordenadora de Fiscalização Urbanística Danielly Ohnesorge apresenta a solicitação. O engenheiro analista Willian da Cunha Ventura explica que trata-se de uma localidade com novos empreendimentos voltados para a área da saúde. Esclarece que o processo nº 030.661/2023 – Fundação Social Rural de Colatina é para construção um edifício-garagem, e que a priori seria bom para o local, entretanto, ressalta que a via de acesso não suporta o tráfego de veículos atual; e que o processo nº 031.125/2023 – Fundação Social Rural de Colatina é para a construção de uma clínica médica. Apresenta aos conselheiros o vídeo aéreo (drone) do tráfego de veículos do local, realizado em uma vistoria. Ressalta sobre a importância de ter um maior número de conselheiros nessa pauta. Destaca que é uma área com grande declividade e está entre duas zonas: zona de uso diverso 2 (zud 2) e a zona residencial 2 (zr 2). Explica que a área para construção do edifício-garagem está inserida na zona residencial 2 (zr 2) e que pela legislação vigente a atividade não seria permitida, entretanto, o local possui dois empreendimentos de grande porte instalados, sendo eles o hospital e a ampliação da radioterapia. Ressalta que precisa ter o entendimento da localidade sobre a possibilidade de construção do edifício-garagem, já que poderá aumentar o número de tráfego de veículos no local. Destaca que a área da clínica médica está inserida na zona de uso diverso 2 (zud 2) e que a atividade é permitida na localidade. Explica que alguns pontos devem ser levados em consideração para não piorar a situação atual do tráfego de veículos. Destaca que no processo não foi explicado se o edifício-garagem está relacionado com a clínica médica. A conselheira Carolina adentra à reunião. O conselheiro Marcos destaca que o edifício-garagem será utilizado pelas pessoas que trabalham no local e pouco pelas pessoas que utilizam o serviço, em especial por aqueles que não residem no município, o que não vai ajudar na situação atual. O conselheiro Breno destaca que o trânsito do local é complicado e que as pessoas que utilizam o serviço precisam de um lugar para estacionar seus veículos. O conselheiro Leandro pergunta se teria como executar uma via alternativa. O engenheiro analista Willian da Cunha Ventura explica que deve ser realizado um estudo de viabilidade e que trata-se de uma obra que envolve a desapropriação de diversas áreas, e entende que é um estudo que deve ser realizado a longo prazo. O conselheiro Agostinho ressalta que o hospital está em um local inapropriado e os serviços foram aumentando ao longo dos anos, e que possivelmente com a instalação da clínica



médica, o tráfego de veículos ficará pior e precisaria rever o acesso. O engenheiro analista Willian da Cunha Ventura explica que os requerentes podem condicionar o edifício-garagem à clínica médica, entretanto não deixaram claro no processo. O conselheiro Agostinho destaca que o ajuste do zoneamento deveria ser realizado na revisão do PDM. O engenheiro analista Willian da Cunha Ventura explica que sem o ajuste o empreendimento do edifício-garagem será inviabilizado, pois pelo zoneamento a atividade não é permitida. Em contrapartida, explica que a clínica médica é permitida na localidade, mas acha importante a solicitação do Relatório de Impacto Urbano (RIU), por causa da infraestrutura do local. O conselheiro Breno ressalta que se for contra, poderá embargar um serviço importante para o município. A conselheira Carolina pergunta se é uma questão de vetar ou seria somente uma exigência. O engenheiro analista Willian da Cunha Ventura explica que se não tiver nenhuma interpretação do zoneamento, o empreendimento do edifício-garagem é inviável, e que a atividade da clínica médica é permitida, entretanto poderá ser solicitado o Relatório de Impacto Urbano (RIU). O conselheiro Leandro destaca que seria interessante a contagem da previsão do aumento do tráfego de veículos do local. O engenheiro Rodrigo Costa Bissoli explica que os interessados podem propor soluções de melhoria. Os conselheiros compreendem que não cabe o ajuste de zoneamento da localidade para a implantação do edifício-garagem e que para a implantação da clínica médica é necessária a apresentação do Relatório de Impacto Urbano (RIU), o levantamento atual de veículos da subida e da descida nos horários de pico, nos horários de troca de plantão e horários de visitas do hospital e a projeção futura de contagem de veículos. Quanto a implantação de novos empreendimentos, cabe ao poder público realizar um estudo para melhorar a via de acesso na localidade. O conselheiro Jocimar adentra à reunião. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, o conselheiros Breno Fernandes e Leandro, Agostinho, Marcos Fernando, Carolina, João Antônio Guedes e Renata compreendem que não cabe o ajuste de zoneamento da localidade para a implantação do edifício-garagem e para a implantação da clínica médica solicitam a apresentação do Relatório de Impacto Urbano (RIU), o levantamento atual de veículos da subida e da descida nos horários de pico, nos horários de troca de plantão e horários de visitas do hospital e a projeção futura da contagem de veículos. Quanto a implantação de novos empreendimentos, cabe ao poder público realizar um estudo para melhorar a via de acesso na localidade. O conselheiro Jocimar se absteve, pois não participou do início da apresentação. Por impedimento regimental, não houve votação da representante do Presidente do Conselho, Danielly Ohnesorge. **03 – Processo 019.983/2022 – Plan Construtora Eireli** – solicitação de **aprovação de projeto arquitetônico**, trata-se de uma **aprovação de uma edificação** residencial multifamiliar localizado na Avenida Fioravante Rossi, nº 2078, bairro Martinelli, com 9.149,44 m² de área computável e 16.806,70 m² de área construída, inserido na zona de uso 2 (zud 2). De acordo com a Lei nº 6.269, 23 de Dezembro de 2015, “edifícios residenciais multifamiliares, comerciais ou mistos com área computada no coeficiente de aproveitamento acima de 5.000 m²”, se enquadram nos empreendimentos que dependem de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). O EIV deverá ser apresentado em Audiência Pública, e sua aprovação deverá passar por consulta pública, conforme Lei nº 4.928, de 15 de Março de 2004. Antes, o empreendimento deverá passar pela comissão do PDM, que opinará sobre o projeto e respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme



art. 4º da referida lei. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli encaminha o presente processo à Reunião do CPDM para: opinar sobre o projeto e o respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme art. 4º da Lei nº 4.928/2004. **Manifestação:** A Coordenadora de Fiscalização Urbanística apresenta a solicitação. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli explica que é necessário para esse tipo de empreendimento a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ao Conselho do PDM para posterior audiência pública. A responsável técnica Brendalee Cabral faz a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli ressalta que é importante a abordagem visual do empreendimento para compreender o seu impacto. Indaga se as concessionárias (Sanear e Empresa de Luz) foram acionadas para a viabilidade. O conselheiro Marcos explica que é um local que terá dificuldade para liberação de rede de energia, e que é importante inserir no estudo os impactos que serão causados pelo empreendimento e a projeção para o atendimento elétrico. O conselheiro Agostinho ressalta que faltou o estudo de sombreamento, já que o entorno necessita de luz solar. O conselheiro Marcos explica que as edificações do entorno possuem placas solares e que o sombreamento pode causar impacto para essas construções. O engenheiro analista Rodrigo Costa Bissoli destaca que é importante mostrar o impacto que será gerado nas vias em relação ao tráfego de veículos, em especial nos horários de pico. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros, por unanimidade solicitam que o empreendimento consulte as concessionárias (Sanear e Empresa de Luz) quanto a viabilidade de implantação do empreendimento na localidade; realizar o estudo da modelagem do empreendimento para verificar o impacto da obra no entorno; e o estudo do tráfego de veículos, em especial nos horários de pico. Por impedimento regimental, não houve votação da representante do Presidente do Conselho, Danielly Ohnesorge. **03 – Processo 013.058/2024 – Shekinah Assistência Familiar Ltda** – solicitação de viabilidade municipal de uso e ocupação do solo, requerida por Shekinah Assistência Familiar Ltda (CNPJ: 26.438.808/0001-49), para fins de cadastro do CNPJ, pra exercer a atividade principal e ‘sala de velório (capela) par cerimônia fúnebre de curto e médio tempo’, localizado na Rua Moacyr Ávidos, nº 215, bairro Vila Nova, Colatina/ES, CEP: 29.702-030, Inscrição Imobiliária nº 01.03.071.0033.001, com área total vinculada a atividade de 86,00 m². Conforme a Lei Municipal 5.273/2007, o empreendimento está inserido na zona de uso diverso 2 (zud 2) e a atividade enquadra-se como ‘serviço 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:** A Coordenadora de Fiscalização Urbanística Danielly Ohnesorge apresenta a solicitação. O responsável pelo empreendimento Droysen explica que a ideia é instalar uma sala de velório anexa a funerária. Destaca que a maior porcentagem dos sepultamentos são realizados no cemitério de São Vicente, e que a sala anexa à funerária melhoraria o tráfego de veículos. O engenheiro Rodrigo Costa Bissoli indaga sobre os horários dos cortejos. O responsável pelo empreendimento Droysen explica que geralmente acontece das 12:00 às 16:00 horas. O conselheiro Leandro indaga sobre a quantidade de pessoas que o empreendimento comportaria. O responsável pelo empreendimento Droysen explica que o empreendimento comportaria em torno de 50 (cinquenta) pessoas e que o fluxo de veículos não



umentaria no local. O engenheiro Rodrigo Costa Bissoli destaca que a maior preocupação seria quanto ao estacionamento dos veículos. O responsável pelo empreendimento Droysen explica que no entorno possui estacionamento de veículos particular. Destaca que muitas pessoas não possuem espaço para realizar o velório e que procuram por uma sala para uma cerimônia curta. A Coordenadora de Fiscalização Urbanística Danielly Ohnesorge ressalta que a maior preocupação é quanto ao trânsito, já que é uma via de grande tráfego de veículos. Propõe solicitar maiores esclarecimentos sobre o empreendimento, quanto ao projeto, e sobre o estacionamento de veículos. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros por unanimidade, solicitam maiores esclarecimentos sobre o empreendimento, quanto ao projeto, e sobre o estacionamento de veículos. Por impedimento regimental, não houve votação da representante do Presidente do Conselho, Danielly Ohnesorge. **05 – Processo 014.305/2024 – Remocar Auto Center Ltda** – solicitação de viabilidade de uso e ocupação do solo, requerida por Remocar Auto Center (CNPJ: 42.557.673/0001-97) para acrescentar a atividade de ‘serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores’ (CNAE 4520-0/01), para fins de cadastro de CNPJ, localizado na Rodovia do Café Gether Lopes de Farias, nº 5090, bairro Carlos Germano Naumann, CEP: 29.705-200, Inscrição Imobiliária nº 01.05.192.0100.001, com área total vinculada a atividade de 931,52 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 ‘serviço de bairro’, permitida na localidade. Entretanto, sua área ultrapassa a permitida para ‘serviço de bairro’ (até 300,00 m²), enquadrando-se como ‘serviço 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 específica para sua implantação, a critério do Conselho do Plano Diretor’. 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:** A Coordenadora de Fiscalização Urbanística Danielly Ohnesorge apresenta a solicitação e explica que o empreendimento foi pauta do PDM em 2021 para exercer a mesma atividade na mesma localidade e que está mudando de endereço, e devido a área do empreendimento, a atividade torna-se de uso tolerado, devendo ser encaminhada ao Conselho para maiores exigências. Ressalta que não possui objeção já que trata-se de um galpão consolidado. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros por unanimidade, não possuem maiores exigências para a atividade a ser instalada. Por impedimento regimental, não houve votação da representante do Presidente do Conselho, Danielly Ohnesorge. **06 – Viabilidade ESB2400154202 – Danilo Pereira de Souza** – solicitação de viabilidade municipal de uso e ocupação do solo, requerida por Danilo Pereira de Souza (CPF: 007.715.212-35), para fins de cadastro de CNPJ, para exercer a atividade principal de ‘locação de automóveis sem condutor’ (CNAE 7711-0/00), localizado na Avenida Sílvio Ávidos, nº 375, bairro São Silvano, Colatina/ES, CEP: 29.702-030, Inscrição Imobiliária nº 01.04.014.0148.001, com área total vinculada a atividade de 200,00 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 ‘serviço principal’, 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:** A Coordenadora de Fiscalização Urbanística Danielly Ohnesorge apresenta a solicitação e explica que entrou em contato com o contador para verificar se é apenas um escritório administrativo, mas não teve retorno. Explica que pela localização o empreendimento não possui pátio para veículos e que se for somente escritório administrativo não possui objeção, entretanto, se for para exercer a atividade no local, o requerente deverá apresentar a área de pátio de veículos. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros por unanimidade, não possuem maiores exigências para a atividade a ser instalada se for para escritório administrativo, caso contrário o requerente deverá apresentar a área de pátio para veículos. Por impedimento regimental, não houve votação da representante da Presidente do Conselho, Danielly Ohnesorge. O Representante do Presidente do Conselho deu por encerrada a reunião às 11h01min (onze horas e um minuto), 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.

Danielly Ohnesorge

Seduma – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

Francisco Hermes Lopes
(Aeac)

Breno Fernandes
(Crea)

Leandro Dellacqua Coutinho
(Crea)

Agostinho de Vasconcelos Leite da Cunha
(Ifes)

Jocimar Alves
(Semtran)

Carolina Paulino do Couto
(Semfaz)

Marcos Fernando Barbosa dos Santos
(Elfsm)

João Antônio Guedes
(Str)

Renata Merlo Ruiz
(Cau)

Willian da Cunha Ventura
(Engenheiro Analista da Seduma)

Rodrigo Costa Bissoli
(Engenheiro Analista da Seduma)