



## **ATA 11-2023 – REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE COLATINA-ES (CMPD)**

Aos 09 (nove) dias do mês de Novembro (11) de dois mil e vinte três (2023), às 08h39min (oito horas e trinta e nove 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: **Bernardo Machado Chisté** (membro titular) representante da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma), Presidente do Conselho; **Francisco Hermes Lopes** (membro titular) representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Colatina (AEAC); **Franco Beretta** (membro titular) representante da Associação Empresarial de Colatina e Região (Assedic); **Breno Ressari Nicolini** (membro suplente) representante do Corpo de Bombeiros de Colatina (CBMES); **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 Municipal de Desenvolvimento Rural (Semder); **Mateus Drago Viganó** (membro suplente) representante da Secretaria Municipal de Obras (Semob); **Márcio Costa Araújo** (membro suplente) representante da Secretaria de Transporte, Trânsito e Segurança Pública (Semtran); **Nestor Andrade de Assis Netto** (membro suplente), representante da Associação dos Profissionais de Contabilidade de Colatina (Aproc). Além dos conselheiros, estavam presentes: **Jayciane Paigung Corradi** (Estagiária Seduma), **Rafael Leão Coffler** (Coordenador de Ordenamento Territorial Urbano 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 Presidente do Conselho deu por aberta a reunião ordinária, conforme dispõe o Artigo 15, 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 – Manifestações Gerais** – A Promotora de Justiça, Dr<sup>a</sup> Bruna Legora de Paula Fernandes, se apresenta e explica que já realizou uma visita no Conselho Municipal de Meio Ambiente (Commam). Explica que não sentiu a necessidade de participar da reunião do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), pois percebeu que a atuação dos conselheiros estava correta, e estava em contato direto com os mesmos, em especial, devido ao processo da Boate Let's. Esclarece que o Ministério Público não quer interferir no Conselho, apenas direcionar os representantes, que participam do mesmo para deliberar e fiscalizar o poder público a favor da sociedade. Lembra que todos estão fadados a falhar e que o olhar de um analista não resume o olhar de todo o corpo técnico da Seduma. Ressalta que o papel do Ministério Público é alertar para que sejam cumpridos os requisitos básicos da Lei. Explica que os processos devem ser enviados ao Conselho do PDM



com análise e parecer estruturados da equipe técnica da Seduma para apreciação dos conselheiros. O conselheiro Nestor lembra que se o processo possui impedimento legal, não deveria ser pauta da reunião. A Promotora de Justiça, Dr<sup>a</sup> Bruna, explica que a equipe da Seduma já está avisada que os processos devem ser enviados ao Conselho com análise estrutura. Lembra que a Seduma está passando por um processo de reestruturação desde 2019 e que o TAC está sendo cumprido, para prestar um serviço de excelência para a população. O conselheiro Franco destaca que nos processos de apresentação do Relatório de Impacto Urbano (RIU), os conselheiros não estão preparados para analisar e deliberar e que esse tipo de processo deveria passar por uma filtragem maior. E lembra que é importante existir a participação de alguns setores, como o trânsito, a defesa civil, na apresentação de alguns processos. A Promotora de Justiça, Dr<sup>a</sup> Bruna, lembra que na apresentação do RIU não pode existir falsidade ideológica e nem omissão de informações por parte do responsável técnico e requerente. Solicita aos conselheiros que sejam exigentes em suas deliberações e que fiscalizem a favor da sociedade. Finaliza a conversa deixando o Ministério Público a disposição para eventuais esclarecimentos. **02 – 027.651/2022 – Israel Móveis Ltda** – Solicitação de alvará de construção, requerida por Israel Móveis Ltda (CNPJ: 27.979.962/0001-90), de uma edificação de uso comercial (depósito), localizada na Avenida Fioravante Rossi, s/n, bairro Honório Fraga, Colatina/ES, CEP: 29.704-427, Inscrição Imobiliária nº 01.04.316.0932.001, com área total de 700,91 m<sup>2</sup> e 01 (um) pavimento. O engenheiro analista Willian da Cunha Ventura encaminha o processo para a Reunião do CPDM para a liberação da atividade desenvolvida no local (depósito), pois trata-se de uso tolerado na Zona de Uso Diverso 2 (ZUD 2). **Manifestações:** O engenheiro analista, Willian da Cunha Ventura, apresenta a solicitação e a localização, explica que a atividade é de uso tolerado e foi encaminhado ao Conselho para maiores exigências. Ressalta que o empreendimento está com processo de descaracterização na Superintendência Ambiental, pois está localizada na APP do Rio Doce. O conselheiro Leandro fala que ficou confuso com a fala da Dr<sup>a</sup> Bruna, se o Conselho pode ou não fazer maiores exigências e se o mesmo é opinativo ou deliberativo. O engenheiro Marco explica que os conselheiros podem exigir algo a mais do que está sendo exposto pela equipe técnica da Seduma. O secretário da Seduma, Bernardo, ressalta que a Dr<sup>a</sup> Bruna foi procurada por um dos representantes com o questionamento da pauta ser encaminhada ao Conselho de forma rasa, e portanto, os processos devem ser apresentados de forma clara e precisa, para que os conselheiros tenham condições de decidir e se precisar fazer maiores exigências. Ressalta que alguns processos serão mais complexos do que outros, e algumas situações não cabem aos conselheiros e sim à análise da equipe técnica da Seduma. O conselheiro Franco indaga se as questões ambientais devem ser questionadas no Conselho ou só as questões do Urbanismo, questiona também sobre a continuidade da análise, após passar pelo conselho. O conselheiro Leandro lembra que a análise de anuência de uso e ocupação do solo passa pelo Conselho e que após a anuência, o processo passa por outros setores. O engenheiro analista Willian explica vai depender de cada situação, e terão alguns processos que dependem do parecer do conselho para dar seguimento à análise da equipe técnica, dá o exemplo do uso tolerado, que passa pelo Conselho para maiores exigências, e após segue a análise, e se algum setor for contra ao empreendimento, todo o processo será travado. O conselheiro Ricardo explica que a Dr<sup>a</sup> Bruna deixou claro que o processo deve ser



encaminhado ao Conselho de forma clara e minuciosa, lembra que não cabe ao Conselho do PDM questionar as questões ambientais. O conselheiro Franco acha que deve mudar a questão do tolerado. O engenheiro analista Willian entende que os processos que a Dr<sup>a</sup> Bruna exemplificou são mais complexos, que necessitam de uma análise mais densa por parte da equipe técnica. O engenheiro Marco lembra que existem processos que necessitam da deliberação do Conselho para dar seguimento à análise. O conselheiro Ricardo fala que o relatório do analista deve estar materializado para a apreciação do Conselho. O engenheiro Marco explica que quando o processo é encaminhado ao Conselho, ele já está sendo analisado. O secretário da Seduma Bernardo ressalta que a visão da Dr<sup>a</sup> Bruna é dos processos mais complexos, e que os processos mais simples ela não tem conhecimento, e que o conselho não pode definir sozinho e sim com análise da equipe técnica. A responsável Brendalee lembra que cada caso é específico, e que no processo do posto de gasolina, o Relatório de Impacto Urbano (RIU) foi encaminhado ao Conselho com problemas na análise técnica. E que em casos da anuência prévia de uso e ocupação do solo, outras questões deverão ser tratadas na sequência. O conselheiro Agostinho indaga se o conselho deve fiscalizar. O engenheiro Marco lembra que ela falou no sentido de ser um agente fiscalizador da sociedade. O conselheiro Ricardo lembra que o conselho representa a opinião pública da sociedade. O engenheiro Willian retoma a apresentação, explica que é um galpão, de uso tolerado, inserido na ZUD 2 e uma via com infraestrutura urbana consolidada. O conselheiro Franco indaga sobre o recuo da via. O engenheiro analista Willian explica que o galpão possui recuo frontal e que em uma possível ampliação da via, não teria problema. O engenheiro analista Willian não possui maiores exigências, e que só possui a questão da APP, que está sendo analisada na Superintendência Ambiental. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Franco, Breno, Leandro, Agostinho, Ricardo, Mateus Vigano, Márcio e Nestor não possuem maiores exigências. Por impedimento regimental, não houve votação do Presidente do Conselho, Bernardo machado Chisté. **03 – 024.391/2023 – Secretaria Municipal de Meio Ambiente** – O Secretário de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Bernardo Machado Chisté, encaminha o processo para a Reunião do CPDM pra apreciação da minuta de legislação que dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir. **Manifestações:** Doutor Guilherme da PGM de Colatina apresenta a solicitação, enfatizando que é um dos instrumentos do PDM. Explica que a outorga onerosa do direito de construir (OODC) será aplicada para superação do coeficiente de aproveitamento máximo (CA) nas vias identificadas no Anexo 3 do Plano Diretor, sendo permitido acréscimo de até 50 % (cinquenta por cento), compensando o município em forma de banco de crédito. Destaca que é um dos instrumentos mais simples do PDM, que pode ser pensado para uma cidade inteira ou como um termo acessório, como está previsto. Explica que o imóvel tombado (patrimônio histórico) possui crédito, já que o município interveio no direito de construir do empreendimento, e o mesmo pode repassar o direito de construir para outro imóvel, que queira exceder o limite do coeficiente. Lembra que Belo Horizonte foi o primeiro município a implementar esse instrumento e que foi criado uma fórmula por zona específica. Entretanto as cidades menores optam por valores percentuais. Assim, o proprietário pode ceder uma porcentagem, seguindo a regra específica do plano diretor. Explica que os valores arrecadados serão direcionados ao Fundo Municipal do Plano Diretor para ser investido em estruturas



contempladas no PDM. O conselheiro Agostinho fala que não vê benefício para o município e que pode ter problemas de ventilação e iluminação com a verticalização dos empreendimentos. Doutor Guilherme lembra que a captação financeira será destinada ao Fundo Municipal do Plano Diretor e será gerido pelo Conselho e que somente será aplicado nas zonas residenciais e em vias identificadas. O Secretário da Seduma, Bernardo Machado Chisté, explica que o coeficiente do município é alto e que os empreendimentos estão espalhados e que a ideia da legislação é criar nichos e locais específicos nas manchas residenciais em vias identificadas. O conselheiro Leandro fala que é uma forma de arrecadação do município. O engenheiro Marco ressalta que o instrumento será usado para empreendimentos gigantescos ou não será usado, já que, o coeficiente de aproveitamento do município é alto. O conselheiro Ricardo indaga se o instrumento vai tratar as excepcionalidades. O conselheiro Franco explica que não concorda com o adensamento dos centros urbanos e que defende o aumento da mancha urbana, já que as cidades são vivas e precisam evoluir. O conselheiro Leandro pergunta quem vai decidir o aumento do coeficiente, e se as propostas serão encaminhadas para a Câmara Municipal. O Doutor Guilherme explica que será por decreto. Lembra que no município de Curitiba, o instrumento é aplicado para preservar os corredores ambientais e em Balneário Camboriú para afastar os empreendimentos da praia. O conselheiro Nestor pergunta se a lei será disponibilizada para os conselheiros. Doutor Guilherme afirma que a lei será disponibilizada e que deverá passar pelo Conselho novamente. O conselheiro Franco lembra que a discussão é longa já que a cidade está evoluindo. Doutor Guilherme finaliza a apresentação. **04 – 023.544/2023 – Singular Construções Eireli – Solicitação de anuência de uso e ocupação do solo**, para fins de licenciamento ambiental, requerida por Singular Construções Eireli (CNPJ: 32.323.986/001-27), localizado no Córrego Catuá, BR 259, KM 41, Catuá, Colatina/ES, CEP 29.706-573, com área total vinculada a atividade de 20.000,00 m<sup>2</sup>. O empreendimento está inserido na Zona de Uso Diverso 3 (ZUD 3) e a atividade enquadra-se como Indústria de Grande Porte (I3), com área total vinculada a atividade de 20.000,00 m<sup>2</sup>. Entretanto, sua área ultrapassa a permitida para Indústria de Grande Porte (I3), enquadrando-se como Indústria Especial (I4), de uso tolerado na localidade. A coordenadora de fiscalização urbanística, Danielly Ohnesorge do Nascimento, encaminha novamente o processo para a Reunião do CPDM para apreciação do relatório solicitado pelo conselheiros na reunião passada. **Manifestações:** A estagiária da Seduma, Jayciane, apresenta a solicitação. A responsável técnica Brendalee apresenta a localização e explica que o pedido de anuência de uso e ocupação do solo é para fins de licenciamento ambiental, que está em processo de análise na Superintendência de Meio Ambiente. Esclarece que o empreendimento não possui abastecimento de água, e que os poços estão em análise pela Agerh (Agência Nacional de Recursos Hídricos) e o efluente doméstico está sendo substituído por biodigestor. O proprietário Bruno fala que a lagoa não é do empreendimento e que existe um muro de contenção. O conselheiro Ricardo lembra que o processo foi encaminhado ao Conselho para deliberação do uso e ocupação do solo. A responsável técnica Brendalee lembra que as questões ambientais estão sendo abordadas no processo de licenciamento ambiental e trata-se de um processo de regularização. O conselheiro Francisco pergunta sobre o lago que existe atrás do empreendimento e sobre a lama gerada, que pode ser abrasiva. A responsável técnica Brendalee explica que a lama é inerte, e que prevê a reutilização



da mesma, e que teria o controle do material particulado. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Breno, Leandro e Agostinho pedem que as questões do lago e do trevo da rodovia sejam analisadas no processo de licenciamento ambiental, os conselheiros Ricardo, Mateus, Márcio e Nestor não possuem maiores exigências. O conselheiro Franco não votou, pois se retirou da reunião antes da votação. Por impedimento regimental, não houve votação do Presidente do Conselho, Bernardo Machado Chisté. **05 – 014.660/2023 – Rodrigo Meneses Moschen** – Solicitação de **retificação e desmembramento de um lote urbano**, requerida por Rodrigo Meneses Moschen (CPF: 142.100.907-27), localizada na Rua Benito Gonzales, s/n, bairro São Silvano, Colatina/ES, Inscrição Imobiliária nº 01.04.111.0134.001. De acordo com o BCI a área do terreno é de 633,00 m<sup>2</sup>, no documento de posse a área do terreno é de 620,76 m<sup>2</sup>, porém, o levantamento topográfico consta a área de 602,00 m<sup>2</sup>. É requerido ainda um desmembramento da gleba total, onde supostamente a área 01 conterà 280,00 m<sup>2</sup>, com testada de 13,16 metros; e área 02 conterà 322,00 m<sup>2</sup>, com testada de 11,12 metros. De acordo com a localização, não foi possível identificar com precisão a Zona em que se encontra o terreno. O Coordenador de Ordenamento Territorial Urbano, Rafael Leão Coffler, encaminha o processo para a Reunião do CPDM para deliberação se o terreno está inserido na Zona Residencial 2 (ZR 2) ou Zona de Uso Diverso 1 (ZUD 1), já que a deliberação é de suma importância para definição do desmembramento. **Manifestações:** O Coordenador de Ordenamento Territorial Urbano, Rafael, apresenta a solicitação e explica que na primeira análise indeferiu o processo, pois analisou o empreendimento como pertencente à Zona de Uso Diverso 1 (ZUD 1). Ressalta que o proprietário solicitou recurso com nova análise alegando tratar-se de uma área residencial consolidada. O conselheiro Leandro pergunta se a ZUD 1 não atende a solicitação. O Coordenador de Ordenamento Territorial Urbano, Rafael, explica que a ZUD 1 não atende por causa do tamanho da testada do lote e explica a diferença entre a ZUD 1 e ZR 2. O conselheiro Francisco lembra que ele quer a mudança de zona por a testada do lote ser menor. O conselheiro Leandro lembra que a interpretação dele é que a rodovia principal pode ser analisada como ZUD 1 as paralelas como ZR 2. O engenheiro Marco explica que pelo mapa de zoneamento as ruas desse local estão demarcadas, e portanto, devem ser tratadas como ZUD 1. O engenheiro Marco fala que não caberia o ajuste de zona nesse caso. O conselheiro Ricardo lembra que o conselho precisa do parecer da Seduma. O conselheiro Leandro lembra que se o proprietário quiser construir futuramente um galpão, não conseguiria, e que deve ser avisado. O Coordenador de Ordenamento Territorial Urbano, Rafael diz que o proprietário já foi avisado. O engenheiro Marco fala que é arriscado e que o recurso não deveria ser acatado. O conselheiro Nestor pergunta se os outros lotes entrariam na zona residencial. O conselheiro Leandro pergunta se ele está tentando um ajuste de zona. O Coordenador de Ordenamento Territorial Urbano, Rafael, explica que ele está no limites das zonas e que ele teria que fazer um ajuste de zoneamento. A opinião do Coordenador de Ordenamento Territorial Urbano, Rafael é que siga legislação vigente. **Deliberação:** Dirimidas toda as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Francisco, Breno, Leandro, Agostinho, Ricardo, Mateus, Márcio e Nestor seguem a opinião do analista. O conselheiro Franco não votou, pois e retirou da reunião antes da votação. Por impedimento regimental, não houve votação do Presidente do Conselho, Benardo Machado Chisté. O Presidente do Conselho deu por encerrada a



reunião às 10h58min (dez horas e cinquenta e oito 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.

-----  
**Bernardo Machado Chisté**

**Seduma** – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

-----  
**Francisco Hermes Lopes**  
(AEAC)

-----  
**Franco Beretta**  
(Assedic)

-----  
**Breno Ressari Nicolini**  
(CBMES)

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

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

-----  
**Ricardo Luiz Pretti**  
(Semdir)

-----  
**Mateus Drago Vigano**  
(Semob)

-----  
**Márcio Costa Araújo**  
(Semtran)

-----  
**Nestor Andrade de Assis Neto**  
(Aproc)

-----  
**Jayciane Paigung Corradi**  
(Estagiária Seduma)

-----  
**Rafael Leão Coffler**  
(Coordenador da Seduma)

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

-----  
**Willian da Cunha Ventura**  
(Engenheiro da Seduma)