



ATA 13-2023 – REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE COLATINA-ES (CMPD)

Aos 07 (sete) dias do mês de Dezembro (12) de dois mil e vinte três (2023), às 08h46min (oito horas e quarenta e seis 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; **Leonardo Lizardo** (membro suplente) representante da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma), representante do Presidente do Conselho, de acordo com o Artigo 8º, parágrafo único do Regimento Interno do Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina; **Francisco Hermes Lopes** (membro titular) representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Colatina (AEAC); **Maria Olívia Zon** (membro suplente) representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Colatina (AEAC); **Franco Beretta** (membro titular) representante da Associação Empresarial de Colatina e Região (Assedic); **Gabriela Dalla Bernardina** (membro suplente) representante da Associação Empresarial de Colatina e Região (Assedic); **Vanderson Jacobsen** (membro titular) representante do Corpo de Bombeiros de Colatina (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); **Luis Carlos Dubberstein** (membro suplente) representante do Serviço Colatinense de Saneamento Ambiental (Sanear); **Carolina Paulino do Couto** (membro titular) representante da Secretaria Municipal da Fazenda (Semfaz); **Fernando Casari** (membro titular) representante da Empresa Luz e Força Santa Maria (Elfsm); **Nestor Andrade de Assis Netto** (membro suplente), representante da Associação dos Profissionais de Contabilidade de Colatina (Aproc). Além dos conselheiros, estavam presentes: **Willian da Cunha Ventura** (Engenheiro Seduma); **Marco Wilker Figueiredo de Souza** (Engenheiro Seduma); **Rodrigo Costa Bissoli** (Engenheiro Seduma); **Durion José Caliarí Voss** (Engenheiro da Seduma); **Rafael Leão Coffler** (Coordenador de Ordenamento Territorial Urbano da Seduma); **Jayciane Paigung Corradi** (Estagiária 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 – 024.391/2023 – Secretaria Municipal de Meio Ambiente – trata-se da minuta de legislação que**



dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir. O Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma), Bernardo Machado Chisté, encaminha o processo para Reunião do CPDM para apreciação da minuta de legislação que dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir. **Manifestações:** O Superintendente de Planejamento, Leonardo Lizardo, apresenta a solicitação. Doutor Guilherme toma a palavra, lembra que a primeira versão da minuta foi apresentada, e que os conselheiros solicitaram a disponibilização da mesma para apreciação. Explica que a Seduma precisa atender alguns termos de conduta quanto a atualização do PDM. Ressalta que o PDM já possui os instrumentos de política pública desde 2007, porém não foi regulamentado. E verificou-se a possibilidade de regulamentar pelo menos um dos instrumentos, sendo a outorga onerosa, o instrumento mais simples, embora revolucionário. Relata que o Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma), Bernardo Machado Chisté, submeteu uma consulta à Procuradoria Geral do Município (PGM), se seria possível a regulamentação dos instrumentos, e que o Doutor Leonardo direcionou e indicou o que seria necessário conter na minuta. Doutor Guilherme explica que o PDM prevê um coeficiente de aproveitamento alto, por isso, a outorga onerosa, está limitada às vias identificadas, das zonas residências 1, 2, 3 e 4. Ressalta que as vias identificadas comportam um maior adensamento, podendo receber um impacto urbanístico maior. Lembra que os recursos obtidos em decorrência da utilização do instrumento serão destinadas ao Fundo Municipal do Plano Diretor para incentivos sociais. Em razão da alta procura do instrumento em determinada via, Doutor Guilherme esclarece que o município poderá intervir na venda das outorgas, para realizar o estudo do possível adensamento dessas áreas. Ressalta que a concessão da outorga não dependeria do Conselho para a aprovação, caso atenda as regras estipuladas, entretanto, se houver algum risco, impacto urbano ou paisagístico dessas áreas, poderá ser submetido ao Conselho para deliberação. Doutor Guilherme explica a fórmula para os presentes no plenário e esclarece, que nesses casos, o alvará só será liberado mediante pagamento da outorga. Informa que a minuta voltará para análise do Doutor Leonardo, mas que deve passar primeiro pelo Conselho do PDM. A conselheira Gabriela pede uma exemplificação prática da fórmula. O Superintendente de Planejamento, Leonardo, e Doutor Guilherme preparam a apresentação para a Avenida das Roseiras, bairro Moacyr Brotas, e para a Rua Nivaldo Guimarães, bairro Santa Mônica, ambas identificadas, seguindo a regra geral. A conselheira Gabriela fala que tem medo de interpretações e pede que a regra seja clara. Doutor Guilherme explica que a fórmula é clara, não dando margens para interpretações. O conselheiro Francisco adentra à reunião. O engenheiro Durion ressalta que as vias identificadas, em sua maioria, foram liberadas devido ao uso e ocupação do solo para atividades e não por comportar um potencial construtivo maior, e que tem receio de amarrar o instrumento a essas vias e prejudicar as próprias vias e seus entornos. Doutor Guilherme explica que na atualização do PDM essas questões serão avaliadas e que poderá ter algumas mudanças. O conselheiro Luis adentra à reunião. Doutor Guilherme lembra que via de regra, é um instrumento que de imediato vai impactar o empreendedor, pois possui uma oneração, entretanto, o dinheiro arrecadado será destinado ao Fundo Municipal do Plano Diretor para reinvestir em urbanização. O conselheiro Agostinho fala que o ideal seria a revisão do PDM, já que o coeficiente de aproveitamento do município é alto, e que quanto ao uso, concorda com o



engenheiro Durion, pois as vias identificadas são deliberadas pelo uso e não por comportar um impacto urbano maior. Os conselheiros Breno e Gabriela indagam sobre o instrumento ser aplicado em empreendimentos já consolidados. Doutor Guilherme explica que poderá ser um instrumento para o PRE no futuro. O conselheiro Leandro explica que o Conselho lutou para que o PRE não se transformasse em uma forma de arrecadação, e que a outorga pode incentivar que isso aconteça. Explica que tem receio que o coeficiente do Centro seja diminuído para cobrar a outorga. Doutor Guilherme esclarece que para que ocorram essas mudanças, será necessário a participação popular. O conselheiro Francisco ressalta que os instrumentos estão previstos no PDM e que na revisão do PDM deverá ser realizado um levantamento da infraestrutura para identificar o que o município suporta. Lembra que o Fundo pode ser benéfico para o município. O conselheiro Fernando indaga sobre o controle sobre a outorga. Doutor Guilherme explica que todos serão registrados em cartório para que não ocorram duplicações. O Superintendente de Planejamento, Leonardo Lizardo, explica que a pauta é para apreciação e que os conselheiros podem dar sugestões. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros, por unanimidade, foram favoráveis ao projeto de lei e solicitam a revisão do PDM. Por impedimento regimental, não houve votação do Representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **02 – 020.602/2022 – Vegas Empreendimentos SPE Ltda – solicitação de ajuste de zoneamento**, requerido por Vegas Empreendimentos SPE Ltda (CNPJ: 17.129.158/0001-69), localizado nos arredores dos bairros Aeroporto e São Braz, em razão da implantação do loteamento residencial Darcy Dalla Bernardina II. De acordo com o art. 67 da lei Municipal 5.273/2007, que institui o Plano Diretor Municipal, reforçado pelo art. 89 da mesma lei, que propõe que o limite entre as zonas poderão ser ajustadas quando for conveniente tal procedimento, sendo procedidos por proposta do Conselho Municipal do Plano Diretor, homologada por ato do chefe do poder executivo municipal. O Superintendente de Planejamento, Leonardo Lizardo, encaminha o processo à Reunião do CPDM para deliberação quanto ao ajuste do zoneamento. **Manifestação:** O Superintendente de Planejamento, Leonardo Lizardo, apresenta a solicitação e explica que nos bairros São Braz e Aeroporto existe uma Zona de Proteção Ambiental (ZPA), representada no mapa de zoneamento, porém essa macha não condiz com a realidade atual. O engenheiro Willian explica que na época do estudo do zoneamento do município, haviam muitas imprecisões, identificando no mapa as áreas que são características de APP e a área da ZPA que corta o Darcy Dalla Bernardina 1 e 2. Ressalta que na Avenida Fioravante Rossi possui uma área de risco, que a mancha avança em áreas que não condiz com a realidade. Ressalta que as zonas só estão sendo ajustadas à realidade do local e que a proposta são três ajustes, sendo eles: limitar a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) ao Darcy Dalla Bernardina 1, ajustar a ZPA e ajustar a área de alta declividade e explica que o ajuste de zoneamento é uma prerrogativa do próprio plano diretor e será homologada através de decreto e ajustado no mapa de zoneamento. O engenheiro analista Willian lembra que na época que foi feito o zoneamento do município não tinha o levantamento topográfico dessas áreas e que atualmente possui uma maior precisão dessas áreas, facilitando os ajustes. O Superintendente de Planejamento, Leonardo, explica que o processo foi encaminhado à Superintendência de Meio Ambiente, que não se opôs, apenas enfatizou no seu parecer que é uma prerrogativa do Conselho. O responsável técnico, Vinícius Bravo, explica que a



prefeitura tinha um ano para realizar o levantamento topográfico dessas áreas e que a empresa realizou o levantamento e encaminhou para análise da prefeitura. O conselheiro Luiz fala que é pertinente essas mudanças, e sempre tem um conflito com o mapa de zoneamento, devido as imprecisões da mancha. O engenheiro Willian lembra que a aprovação do Darcy Dalla Bernardina 2 já foi pauta do PDM e as questões ambientais serão discutidas no processo de licenciamento ambiental, e ressalta que independente do jaustes definidos, as questões ambientais deverão ser mantidas. O conselheiro Vanderson pergunta se os pontos serão georreferenciados. O engenheiro Willian explica que só na revisão do PDM. O conselheiro Vanderson pergunta se a mudança da ZPA tem ligação com o loteamento Darcy Dalla Bernardina 2. O engenheiro Willian explica que o loteamento foi o propulsor para análise mais aprofundada da área, gerando o ajuste do zoneamento, já que a macha não condiz com arealidade do local. O Superintendente de Planejamento, Leonardo Lizardo, explica que a equipe técnica apresentou a proposta e que o conselho vai deliberar o ajuste, podendo dar sugestões. O conselheiro Luis dá a sugestão da equipe técnica da Seduma sempre que possível georreferenciar os ajuste de zoneamento ou sempre alinhar os ajustes a um ponto de referência, para que não ocorram mais dúvidas. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros, por maioria, foram favoráveis ao ajuste do zoneamento, sugerindo que os próximos ajustes sejam georreferenciados. O conselheiro Francisco não votou, pois não estava na hora da votação. O conselheiro Vanderon se absteve. Por impedimento regimental, não houve votação do Representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **03 – 028.820/2023 – Prefeitura Municipal de Colatina – Solicitação de anuência de uso e ocupação do solo**, requerida por Prefeitura Municipal de Colatina (CNPJ: 27.165.729/0001-74), para exercer a atividade de **capela mortuária**, localizada na Avenida das Nações, s/n, bairro Benjamin Carlos dos Santos, Colatina/ES, CEP: 29.700-778, Inscrição Imobiliária nº 01.06.165.0458.001, com área total vinculada a atividade de 741,81 m². Conforme a Lei 5.273/2007, o empreendimento está inserido na zona de uso diverso 2 (zud 2) e a atividade enquadra-se como ‘comércio e serviço principal’, de uso tolerado a 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, de acordo com a observação 2 do Anexo 1/1.8 do PDM. **Manifestações:** O Superintendente de Planejamento, Leonardo Lizardo, apresenta a solicitação e a localização. Explica que o estacionamento será nos fundos do terreno. O conselheiro Fernando pergunta se o terreno é da Prefeitura. O Superintendente de Planejamento, Leonardo Lizardo, explica que a Prefeitura pretende alugar o local. O conselheiro Franco ressalta que é muito importante para o município e enfatiza a necessidade do estacionamento nos fundos. A conselheira Gabriella lembra que é interesse social. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros, por maioria, não possui maiores exigências. O conselheiro Francisco não votou, pois não estava na hora da votação. Por impedimento regimental, não houve votação do Representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **04 – Manifestações Gerais** – O Superintendente de Planejamento, Leonardo Liardo, explica que no Anexo 1/1.8 – Zona de Uso Diverso 2, existe um equívoco, pois as atividades de ‘comércio e serviço principal’ estão listadas nas atividades permitidas e toleradas. De acordo com o entendimento da equipe técnica da Seduma, na aba de



atividades toleradas, após a atividade de ‘comércio e serviço principal’ deveria ter dois pontos, ao invés da vírgula. O engenheiro Willian explica que provavelmente houve um equívoco, tornando a lei ambígua. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros, por maioria, são favoráveis ao entendimento da equipe técnica da Seduma. Os conselheiros Francisco e Luiz não votaram, pois não se encontram na hora da votação. 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 10h56min (dez horas e cinquenta 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

Bernardo Machado Chisté

(Seduma)

Francisco Hermes Lopes

(AEAC)

Maria Olívia Zon

(AEAC)

Franco Beretta

(Assedic)

Gabriela Dalla Bernardina

(Assedic)

Vanderson Jacobsen

(CBMES)

Breno Fernandes

(CREA)

Leandro Dellacqua Coutinho

(CREA)

Agostinho de Vaconcelos Leite da Cunha

(Ifes)

Luis Carlos Dubberstein

(Sanear)

Carolina Paulino do Couto

(Semfaz)

Fernando Casari

(Elfsm)

Nestor Andrade

(Aproc)

Marco Wilker Figueiredo de Souza

(Engenheiro da Seduma)



Willian da Cunha Ventura

(Engenheiro da Seduma)

Durion José Caliarí Voss

(Engenheiro da Seduma)

Jayciane Paigung Corradi

(Estagiária Seduma)

Rodrigo Costa Bissoli

(Engenheiro da Seduma)

Rafael Leão Coffler

(Coordenador da Seduma)