



ATA 14-2023 – REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE COLATINA-ES (CMPD)

Aos 14 (quatorze) dias do mês de Dezembro (12) de dois mil e vinte três (2023), às 08h37min (oito horas e trinta e sete 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 (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); **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); **Carolina Paulino do Couto** (membro titular) representante da Secretaria Municipal da Fazenda (Semfaz); **João Antônio Guedes** (membro suplente) representante do Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Colatina (STR); **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); **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 – Manifestações Gerais** – Todos os conselheiros presentes reforçam o pedido de afastamento da representante titular da Associação Colatinense de Defesa Ecológica (Acode) do Conselho Municipal do Plano Diretor. **02 – 023.640/2022 – Maria de Lourdes Coradini Soella** – solicitação de **alvará de licença**, requerida por Maria de Lourdes Coradini Soella (CPF: 897.546.707-49), de uma edificação unifamiliar, localizada na rua João da Páscoa Silva, quadra I, lotes 01/02/03, s/n, bairro Marista, Colatina/ES, inscrição imobiliária nº 01.02.070.0045.001. A edificação possui área total a construir de 1.445,39 m² e área do terreno de 1.642,51 m². A



responsável técnica Maria Olívia Zon solicita o envio do processo à Reunião do CPDM para deliberação, de acordo com o art. 153 da Lei 5.273/2007 (afastamento entre os fundos do terreno e a alameda). **Manifestação:** O Superintendente de Planejamento, Leonardo Lizardo, apresenta a solicitação. O engenheiro analista Willian apresenta a localização e explica que se trata de uma quadra com 04 (quatro) lotes e nos fundos da mesma possui uma alameda projetada. Ressalta que a proprietária adquiriu 03 (três) lotes dessa quadra e que a única função da alameda é dar acesso aos lotes dessa quadra. A conselheira Carol adentrou à reunião. O engenheiro analista Willian explica que legalmente deve ter o afastamento de fundos para alameda, entretanto a responsável técnica solicita a deliberação para supressão desse afastamento. O conselheiro Nestor pergunta se o projeto da alameda já foi executado. O engenheiro Willian reforça que a alameda está prevista no projeto do loteamento, porém não foi executada. O conselheiro Francisco explica que é uma região de encostas e que esses lotes possuem a testada de 15 (quinze) metros e o nível de inclinação é maior que 30% (trinta por cento). Ressalta que a alameda possui duas finalidades: como via de acesso aos lotes e como uma faixa sanitária. O conselheiro Franco adentra à reunião. O engenheiro analista Willian explica que nesses espaços, procura-se exigir uma servidão para complementar o sistema de esgoto ou rede de drenagem. Entretanto, devido a largura de 06 (seis) metros, pode ser caracterizada como uma via e não somente como servidão. A responsável técnica, Maria Olívia Zon, explica que deu entrada no projeto em 2022 (dois mil e vinte e dois) e vem realizando acertos desde então. Ressalta que o PDM não exige afastamento de fundos, entretanto, como a alameda se caracteriza como uma via, pela legislação deve ter o afastamento. Apresenta o projeto aos conselheiros e ressalta que o arco projetado no muro, configura uma construção. O conselheiro Agostinho ressalta ter receio de abrir precedentes para outros tipos de construções semelhantes. O engenheiro analista Willian explica que qualquer outro precedente não entra nessa votação, que é exclusiva para a alameda e reforça que essas definições deverão ser lembradas na revisão do PDM. O conselheiro Leandro pergunta se o alinhamento será somente na parte superior. O engenheiro analista Willian explica que só alinhou o balanço da parte superior e que pela legislação poderia ter um balanço de até um metro e meio. O engenheiro analista Willian reforça que é favorável e que a discussão é sobre a alameda. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, o conselheiro Nestor se absteve, os conselheiros Francisco, Franco, Breno, Agostinho, Carolina e João Guedes são favoráveis. Por impedimento regimental, não houve votação do Representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **03 – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente** – trata-se da **proposta de alteração do art. 158**, que trata das possibilidades de avanço nos afastamentos. Propõe a inclusão de nova alínea, em via de possibilitar a instalação de equipamentos mecânicos de circulação vertical, tais como elevadores e plataformas elevatórias, para promover a acessibilidade em edificações já executadas e concluídas até a presente data, nos casos de impossibilidade de instalação em outro local. A equipe técnica da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente encaminha a proposta para Reunião do CPDM para deliberação quanto a proposta de alteração do art. 158. **Manifestações:** O Superintendente de Planejamento, Leonardo Lizardo, apresenta a solicitação. O engenheiro Rodrigo explica que tem surgido com frequência casos de edificações antigas, sem acessibilidade, que não podem ser executadas em seu interior, por



questões estruturais. Ressalta que a proposta é permitir a instalação de equipamentos para acessibilidade nos afastamentos frontal, lateral ou fundos, em edificações antigas que não possuem condições de instalação no seu interior. Ressalta que a maior indagação é quanto ao afastamento lateral, já que o vizinho poderá ser lesado. Lembra que a proposta é para edificações residenciais e comerciais antigas e que não permitirá para os novos empreendimentos. Os conselheiros deram exemplos da importância da iniciativa desse estudo. O engenheiro Rodrigo ressalta que a instalação desses equipamentos não poderá implicar no coeficiente de aproveitamento. O conselheiro Francisco ressalta que de forma geral, a alteração resolverá um problema atual. O engenheiro Rodrigo pergunta se os conselheiros possuem alguma sugestão.

Deliberação: Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros, por unanimidade, são favoráveis a proposta de alteração do art. 158. Por impedimento regimental, não houve votação do Representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **04 –**

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – trata-se da **proposta de identificação de via**, sendo esta a Rua Humberto Gobbi, bairro Bela Vista. O secretário de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente encaminha a proposta para a Reunião do CPDM para deliberação quanto a proposta de identificação da via Humberto Gobbi. **Manifestação:** O Superintendente de Planejamento, Leonardo Lizardo, apresenta a solicitação e a localização da via. Explica que a via já possui empreendimentos comerciais e residenciais consolidados. E que a identificação da via permitirá atividades de até 300,00 m². O conselheiro Leandro pergunta se o local já possui alguma via identificada. Após a verificação, constatou-se que no local existem duas vias identificadas. O engenheiro Marco explica que nesse local possui um projeto para aprovação de uma igreja, com área superior a 100,00 m². Lembra que a identificação da via, permitirá não apenas a igreja com área de até 300,00 m², mas outros tipos de comércio. O conselheiro Agostinho ressalta que a via não possui calçada e acha que não cabe a identificação da via.

Deliberação: Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, o conselheiro Agostinho é desfavorável. Os conselheiros Maria Olívia Zon, Breno, Carolina, João Antônio Guedes e Nestor são favoráveis. Os conselheiros Franco e Francisco não votaram, pois se ausentaram da votação.

Por impedimento regimental, não houve votação do Representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **05 – Viabilidade ESP2365534719** – solicitação de **viabilidade** para abertura do CNPJ, requerido por Rivadar Maia da Fonseca (CPF: 027.666.367-57), para exercer a atividade de **fabricação de sabões e detergentes sintéticos, fabricação de produtos de limpeza e polimento e fabricação de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal**, localizado na Rua Erondina Diniz Farias, nº 450, bairro Carlos Germano Naumann, Colatina/ES, CEP 29.705-285, inscrição imobiliária nº 01.05.123.0530.001, com área total vinculada a atividade de 200,00 m². Conforme a Lei 5.273/2007, o empreendimento está inserido na zona industrial (zi) e a atividade enquadra-se como indústria especial (i4), 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 e a localização. Ressalta que está no Conselho por se uso tolerado e que os conselheiros poderão fazer maiores exigências. Lembra que o loteamento



está com processo de regularização e possui algumas pendências, entretanto, o mesmo possui inscrição imobiliária. O conselheiro Francisco fala que o loteamento foi uma sucessão de erros, mas está consolidado. O conselheiro Leandro pergunta se o galpão está consolidado. O Superintendente de Planejamento, Leonardo Lizardo, explica que o galpão é consolidado e que a viabilidade é somente para as atividades. A conselheira Carolina pergunta se vai passar pelo licenciamento ambiental. A coordenadora de fiscalização urbanística, Danielly, explica que se a atividade for passível de licenciamento, deverá sim entrar com processo na Superintendência Ambiental. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Maria Olívia Zon, Breno, Carolina, João Antônio Guedes, Agostinho e Nestor não possuem maiores exigências. Os conselheiros Franco e Francisco não votaram, pois se ausentaram da votação. Por impedimento regimental, não houve votação do Representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **06 – Viabilidade ESP2365722599** – solicitação de **viabilidade** para abertura do CNPJ, requerido por Antônio Dias de Souza Neto (CPF: 080.346.027-95), para exercer a atividade de **transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal / transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional**, localizado na Rua Manoel Cirilo Farias, s/n, bairro Mário Giurizatto, Colatina/ES, CEP 29.706-573, inscrição imobiliária nº 01.05.659.0071.001, com área total vinculada a atividade de 150,00 m². Conforme a Lei 5.273/2007, o empreendimento está inserido na zona de uso diverso 1 (zud 1) 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:** O Superintendente de Planejamento, Leonardo Lizardo, apresenta a solicitação e a localização do empreendimento. Lembra que outra empresa passou pelo Conselho nas reuniões passadas com a mesma atividade, nesse mesmo local. Ressalta que os conselheiros podem fazer maiores exigências, por ser uso tolerado. O engenheiro Rodrigo pergunta se é uma transportadora, pois se encaixa ao art. 80 do PDM. A coordenadora de fiscalização urbanística, explica que se trata de um escritório administrativo, entretanto essas atividades são necessárias no CNPJ da empresa. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Maria Olívia Zon, Breno, Carolina, João Antônio Guedes, Agostinho e Nestor não possuem maiores exigências. Os conselheiros Franco e Francisco não votaram, pois se ausentaram da votação. Por impedimento regimental, não houve votação do Representante do Presidente do Conselho, Leonardo Lizardo. **07 – Viabilidade ESP2365729134** – solicitação de **viabilidade** para abertura do CNPJ, requerido por Henrique Lopes de Andrade Maria (CPF: 446.127.628-78), para exercer a atividade de **transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal / transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional**, localizado na Rua Cônego João Guilherme, nº 248, bairro Mário Giurizatto, Colatina/ES, CEP 29.706-557, inscrição imobiliária nº 01.05.451.0610.001, com área total vinculada a atividade de 2.265,00 m². Conforme a Lei 5.273/2007, o empreendimento está inserido na zona de uso diverso 3 (zud 3) 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:** O Superintendente de Planejamento, Leonardo Lizardo, apresenta a solicitação e a localização do empreendimento. Ressalta que trata do depósito da empresa Shopee. Explica que todos os galpões desse local pertencem ao mesmo cadastro imobiliário. O engenheiro Rodrigo aponta a faixa de domínio, mas ressalta que trata-se de um item que deve ser analisado na aprovação do projeto arquitetônico. **Deliberação:** Dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os conselheiros Maria Olívia Zon, Breno, Carolina, João Antônio Guedes, Agostinho e Nestor não possuem maiores exigências. Os conselheiros Franco e Francisco não votaram, pois se ausentaram 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 10h22min (dez horas e vinte e dois 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

Francisco Hermes Lopes
(AEAC)

Maria Olívia Zon
(AEAC)

Franco Beretta
(Assedic)

Breno Fernandes
(CREA)

Leandro Dellacqua Coutinho
(CREA)

Agostinho de Vaconcelos Leite da Cunha
(Ifes)

Carolina Paulino do Couto
(Semfaz)

João Antônio Guedes
(STR)

Nestor Andrade
(Aproc)

Willian da Cunha Ventura
(Engenheiro da Seduma)



Marco Wilker Figueiredo de Souza
(Engenheiro da Seduma)

Rodrigo Costa Bissoli
(Engenheiro da Seduma)

Rafael Leão Coffler
(Coordenador da Seduma)

Jayciane Paigung Corradi
(Estagiária Seduma)