

Conselho do Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim
Biênio 2009-2011
Reunião Extraordinária

Ata n.º 45 do Conselho do Plano Diretor Municipal, que se reúne sob a Presidência do conselheiro Vasni Barbosa de Oliveira, aos 29 dias do mês de dezembro de 2009, às 15 horas de 30 minutos, no Auditório da Câmara Municipal, para reunião extraordinária. **Estavam presentes os seguintes conselheiros:** 1) Isabela Romanelli Garschagen, representante titular do HECCI; 2) Marcos Antônio Calegário dos Santos, representante titular da ASCOSUL; 3) Carlos Onofre Penha e Valério Raymundo, representantes do SINDIROCHAS; 4) Antonio Horácio Afonso, representante suplente do SINDUSCON; 5) José Bessa Barros, representante suplente da União Social Camiliana – Centro Universitário São Camilo; 6) Carlos Heugênio Duarte Camisão, representante titular do CREA; 7) Andréa Lima Siqueira, representante suplente do CETEMAG; 8) Roberto Lima Oliveira, representante suplente da APAE; 9) Robson Luis de Freitas, representante suplente da AMOBAM; 10) Elpídio Hemerly Fiorio, representante titular do Sindicato dos Estabelecimentos de Serviços de Saúde do Sul do Estado do Espírito Santo; 11) Mário César do Nascimento Moreira, representante titular da FAMMOPOCI; 12) Emilene Rovetta da Silva e Rubi José Salles Baptista representantes da OAB; 13) Alexandre Valdo Maitan, representante titular da Câmara Municipal de Cachoeiro de Itapemirim; 14) Guilherme Gomes de Souza, representante titular do IBAMA; 15) Fábio Corrêa Gonçalves, representante titular do IDAF; 16) Renato José Lopes Machado, representante titular do SEBRAE; 17) Leandro Vianna Silva Souza, representante suplente do IFES; 18) Vasni Barbosa de Oliveira e Maria Goreth Cabral Pereira Camisão representantes da SEMPLÓ; 19) Sérgio Antônio Mariano Cezar, representante titular da SEMME; 20) Joaquim Neiva de Rezende Junior, representante titular da SEMAC; 21) José Carlos Rocha Junior, representante titular da SEMDEC; 22) Delandi Pereira Macedo, representante titular da SEMMA; 23) Antonio Fernandes Mastela, representante suplente da SEMGOV; 24) Marco Antônio Carvalho de Oliveira, representante suplente da SEMDER; 25) Valério Ferreira Rodrigues, representante titular do DEFISC. Ausentes os conselheiros da Santa Casa de Misericórdia, da ASCICI e da SEMUS (ausência justificada por e-mail). O Presidente, após verificar a existência de quorum, iniciou a reunião saudando a todos e solicitou a inversão da ordem de assuntos da pauta, no que teve a anuência dos conselheiros. Em seguida, passou-se a análise do item de número três da pauta, iniciando a discussão a respeito do artigo 178 do PDM. Maria Goreth explicou que a alteração do artigo 236 do PDM aprovada pelo CPDM, na última reunião, implica na alteração do artigo 178, parágrafos primeiro e segundo, também do Plano Diretor. Fez a leitura do artigo 236 e explicou que é preciso contar o pilotis como pavimento e solicitou que Isabela explicasse aos conselheiros. Isabela explicou que em estudo com a Câmara Técnica foi abordado que, para quatro pavimentos sobre pilotis, vale uma determinada

regra do PDM, mas que essa regra segue a tabela de multifamiliares (Anexo XI - XI) e existe uma limitação. A Câmara Técnica questionou este limite, argumentando que de acordo com a regra, o pilotis poderia ser fechado e o referido grupo queria um pavimento a mais. O grupo de estudo, à época, chegou à conclusão que seriam cinco pavimentos edificadas ou cinco sobre pilotis e estes seriam utilizados somente para garagem. O presidente completou dizendo que seria necessário corrigir o artigo 178, tendo em vista as alterações aprovadas, adequando-o à elas. Lembrou que o artigo 178 não foi estudado pelo GT I. Maria Goreth leu o artigo 178, § 1º em vigor e disse que a proposta são seis pavimentos incluindo o pilotis. Sérgio perguntou se o empreendedor que teve seu projeto aprovado da forma antiga poderia reclamar. Isabela respondeu que se ele atender aos demais requisitos exigidos pelo PDM ele poderia fazer outro pavimento. Camisão opinou dizendo que não vê prejuízo em permitir um pavimentos a mais se o pavimento ficar aberto, o que proporciona maior ventilação; e que a permissão de mais um pavimento não prejudica do ponto de vista urbanístico, nem as vagas de garagem. Maria Goreth acrescentou dizendo que a alteração melhora também a redação do artigo e o entendimento dele, e fez novamente a a leitura da proposta de alteração dos parágrafos 1º e 2º do art. 178, qual seja: “Art. 178 – O Uso Residencial (R) subdivide-se nas seguintes categorias: (...) § 1º A distância mínima entre os blocos na categoria de uso R 3 deverá ser de 3,00m (três metros) para parede cega entre os blocos e 6,00m (seis metros) com janela para edificações com até 6 (seis) pavimentos, incluindo o pilotis. §2º Edificações com mais de 6 (seis) pavimentos, incluindo o pilotis, deverão seguir, além dos 3,00m (três metros) ou 6,00m (seis metros) de afastamento mínimo entre os blocos, o escalonamento previsto no Anexo XI – K”. O presidente colocou em votação a proposta de alteração do artigo 178 e foram contados 19 votos a favor; 0 votos contrários e 01 abstenção. Em seguida, foi feita a proposta de alteração do artigo 236, qual seja: Art. 236 – Para edificações de qualquer uso até 06 (seis) pavimentos, é facultado encostar-se em uma das divisas do terreno. § 1º - Fica permitido edificar 06 (seis) pavimentos somente quando o primeiro pavimento for pilotis. § 2º - Caso o primeiro pavimento preveja fechamentos (outros usos que não o pilotis), o gabarito fica limitado a 05 (cinco) pavimentos. § 3º - Não será permitida permuta do uso do pavimento pilotis. § 4º - O pavimento pilotis não poderá ser fechado. § 5º - A área do pavimento pilotis contará como área construída. Colocada em votação a proposta de alteração do artigo 236 foram contados: 19 votos a favor; 0 votos contrários e 01 abstenção. Valério Rodrigues questionou sobre o artigo 308, § 1º, no que tange à largura mínima de 1,5m (um metro e meio) para servidão. Camisão disse que servidão não se confunde com testada do terreno; não é computada como unidade. Joaquim afirmou que o problema seria a palavra “exceto” no texto do artigo. Ilvene, servidora da SEMPLÓ, explicou que servidão não é testada; que o parágrafo primeiro se refere a situações consolidadas, que já tenham IPTU predial lançado ou que a edificação seja anterior ao PDM e, neste caso, não teria como não se permitir a servidão. Valério

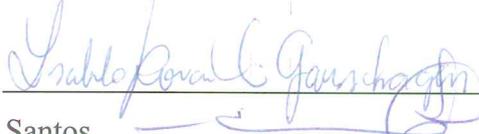
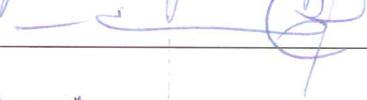
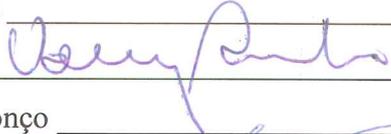
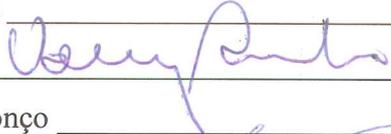
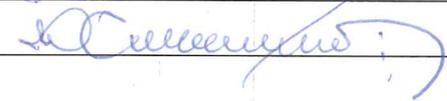
disse que a testada teria que ser de cinco metros para a rua e o lote ficaria isolado; perguntou como ficaria a vaga de garagem. Camisão fala que a lei 6766 disciplina a respeito do lote e existe outra lei que rege o acesso a ele; que o DEFISC irá dizer quando poderá ser feito o desmembramento ou não. Valério argumenta que a área de 125m² e 5,00m de testada são exceção no PDM. Camisão argumenta dizendo que este não artigo não irá valer para loteamentos novos, apenas para os consolidados. Ilvene diz que nem o lote que irá ser desmembrado, nem o que irá remanescer será menor que 5,00m. Carlos Onofre concorda com Joaquim e diz que o “exceto” realmente prejudica. Camisão afirmou não concordar com as razões de Valério. Isabela diz que se é para ajudar que se mude a redação. Mário chama a atenção dos conselheiros para o fato das ZEIS e disse que em Cachoeiro ainda não existe um plano que as contemple. O presidente informa que a Prefeitura já possui Zonas de Interesse Sociais. É sugerida a seguinte redação para o artigo 308: “ nos casos de acesso por servidão a largura mínima permitida para a mesma será de 1,50m. Camisão disse que servidão não é somente para acesso ao terreno. Valério disse que nesse caso que está sendo discutido, trata-se de servidão para acesso do terreno. Sugeriu fosse criado um parágrafo e falou que seus questionamentos objetivam que saia tudo da melhor forma possível. Guilherme disse que o texto está claro e não seria preciso detalhar muito. Camisão afirmou que se o artigo for mais genérico é melhor; se for colocado que a servidão é só para passagem poderia ficar restrito somente a esta finalidade. José Bessa se remeteu a fala de Mário, acerca das ZEIS, e disse que da forma como está, cria dificuldade para as questões habitacionais. O Presidente sugeriu a criação de um Grupo de Trabalho para analisar o artigo 308. José Bessa reforçou a fala de Valério. Camisão e Carlos Onofre não concordam com a inclusão do termo “de passagem” no artigo 308. Mário falou sobre a realidade seu bairro e que houve um episódio em que um morador fechou a servidão pública. Valério sustenta que o artigo 308 não se refere à servidão pública e diz que a servidão fica gravada na escritura do imóvel da frente. Camisão disse que se foi feito o registro em cartório e consta na Prefeitura, não há como desfazer a matrícula. O presidente sugeriu que a redação seja: “será de 1,50m, não podendo a mesma ser fechada ou edificada”. Carlos Sapavini disse que o uso do termo “passagem” limita e que José Bessa e Mário falam de outra situação. Guilherme questiona onde seriam passadas as tubulações de água e esgoto, se a servidão for só de passagem. Que o uso do mencionado termo restringe muito. Isabela disse que a situação a que o artigo 308 se refere já existe edificação, as tubulações já foram passadas e que o artigo visa regularizar a vida da pessoa, além de estabelecer o espaço mínimo para a a servidão. Em seguida fez a leitura do caput do artigo. Emilene diz que o questionamento de Valério é válido, mas que não vê necessidade de inclusão do termo “de passagem”. Disse que a palavra servidão é auto-explicativa. Maria Goreth sugeriu fosse retirada a palavra “edificada”. A ata 43 foi colocada em votação e foi aprovada com 20 votos a favor, nenhum contrário e nenhuma abstenção. A ata 44 foi aprovada com a correção do artigo 308

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink are present throughout the page, including a large scribble on the left margin and several signatures on the right and bottom margins.]

e do erro digitação, com 19 votos favoráveis, nenhum desfavorável e uma abstenção. A proposta de alteração do artigo 308, após discussões do CPDM ficou com a seguinte redação: Art. 308 - Poderão ser regularizados por meio de desmembramento terrenos já identificados como lotes, através do cadastro imobiliário ou de outro meio idôneo, com edificações já existentes na data da publicação desta Lei, porém ainda não registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis. § 1º - Os lotes resultantes do desmembramento nos termos deste artigo terão área mínima de 125 m² e testada mínima de 5m; § 2º Nos casos de acesso por servidão será permitida a largura mínima de 1,5m para a servidão, não podendo a mesma ser fechada. § 2º - Para glebas com área superior a 20.000m² (dez mil metros quadrados) não será permitido o parcelamento em forma de desmembramento, devendo proceder-se ao loteamento da área, nos termos da Seção III deste Capítulo. § 3º - Para glebas menores que 20.000m² poderá ser efetuado parcelamento sob a forma de loteamento, desde que atendido o disposto no Título V desta Lei, ou desmembramento conforme Art. 304 a 306. Em seguida passou-se a análise das questões referentes ao gabarito. Maria Goreth falou que o gabarito tem relação com as quotas dos bairros e as cotas, hoje, estão estabelecidas de acordo com os dados do IBGE. Disse que o Município não dispõe de aparelhos que auxiliem nos estudos das cotas. O Presidente afirmou que é necessário fazer um estudo mais técnico, mais elaborado. Valério Raymundo falou que a ESCELSA disponibilizou seu mapeamento. Delandi completou dizendo que a Maplan também tem esse mapeamento. O Presidente falou sobre o Zoneamento do Bairro Aeroporto, e citou empresas que atualmente funcionam naquele local, dizendo também que foi aprovado um Distrito Industrial para aquela localidade. Falou que a proposta é que lá seja uma Zona Industrial, também, e disse que a proposta é que as ruas José Calegário, Amélia Tirelo e Projetada IV mudem seu Zoneamento. Valério Raymundo diz que na região existe manancial de água e que o Bairro Aeroporto já sofreu com problemas de cheia. O Presidente informou que o loteamento já foi registrado e disse que o Poder Público não pode ser omissivo e precisa averiguar essas questões. Falou que a proposta é alterar a Zona de Uso das vias mencionadas para Zona Industrial. Camisão disse que o que Valério estava tentando dizer é que seja incluída uma observação no sentido de se preservar os mananciais de água; que se respeite a legislação pertinente, em vigor. O Presidente disse que a alteração será na tabela e que nela não seria possível inserir a observação, mas poderia ser colocada nos artigos. Camisão opinou no sentido de ser colocada no final da tabela. Valério Raymundo sugeriu um “estudo de vazão da bacia”, mas falou que seria em casos específicos. Maria Goreth mostrou o mapa e a tabela de Zoneamento apontando as modificações sugeridas. Colocada a proposta em votação, esta foi aprovada com 17 votos a favor, nenhum contrário e 02 abstenções. A senhora Adriana, representante do Sr. Joelmo Pontes, cujo processo foi analisado pelo CPDM, recentemente, pediu a palavra e solicitou que o CPDM reconsidere sua decisão e que as vias locais sejam de 11 metros e

não tenha via coletora, eis que a maior via que dá acesso ao loteamento é de 7 metros. Camisão se manifestou no sentido de que o grupo ao analisar o processo também fez sugestão ao empreendedor; ou o empreendedor se manifesta pela proposta do grupo ou apresenta novo projeto atendendo à legislação. Acrescentou que a proposta sugerida pelo grupo é viável e que um novo projeto pode ser analisado pelo grupo. Joaquim disse que a o CPDM trabalha para que a cidade cresça de forma saudável; a decisão do CPDM foi democrática e precisa haver fatos novos para re-análise; que ou empreendedor contesta a proposta do grupo ou apresenta novo projeto. Carlos Onofre disse que o grupo pede apresentação de novo projeto. Adriana disse que o empreendedor tomou conhecimento naquele dia sobre a decisão do CPDM e fizeram uma defesa simples. Camisão disse que o interessado deve procurar estar a par do que acontece sobre aquilo que lhe interessa. O Presidente afirmou que só podem ser emitidos documentos do CPDM depois que a ata é aprovada e assinada e que os interessados estavam presente no dia da reunião em que o CPDM decidiu a respeito do loteamento. Isabela perguntou à Adriana se o empreendedor buscou fazer o projeto de acordo com a lei e, se a resposta for positiva, o quanto o loteador perdeu. Valério disse que Adriana estava presente quando o relatório foi apresentado e o grupo, em nenhum momento, foi procurado. O Presidente disse que as discussões no CPDM são sempre democráticas. Disse que se novo projeto for apresentado será colocado em pauta. Camisão reforçou a fala de Isabela e disse que é preciso saber o quanto se está inviabilizando, que o empreendedor deve trazer números para serem analisados. Joaquim disse que vale a pena analisar o projeto novamente. O Presidente encerrou a reunião às 18:00, tendo em vista o adiantar das horas e agradeceu a presença de todos. Nada mais havendo a constar, lavro a presente ata que vai assinada pelos conselheiros.

Conselheiros:

- 1) Isabela Romanelli Garschagen 
- 2) Marcos Antônio Calegário dos Santos 
- 3) Carlos Onofre Penha 
- Valério Raymundo 
- 4) Antonio Horácio Afonso 
- 5) José Bessa Barros 
- Carlos Heugênio Duarte Camisão 
- 7) Andréa Lima Siqueira 
- 8) Roberto Lima Oliveira 
- 9) Robson Luis de Freitas 
- 10) Elpídio Hemerly Fiorio 
- 11) Mário César do Nascimento Moreira 



- 12) Emilene Rovetta da Silva _____
Rubi José Salles Baptista _____
13) Alexandre Valdo Maitan _____
14) Guilherme Gomes de Souza _____
15) Fábio Corrêa Gonçalves _____
16) Renato José Lopes Machado _____
17) Leandro Vianna Silva Souza _____
18) Vasni Barbosa de Oliveira _____
Maria Goreth Cabral Pereira Camisão _____
19) Sérgio Antônio Mariano Cezar _____
20) Joaquim Neiva de Rezende Junior _____
21) José Carlos Rocha Junior _____
22) Delandi Pereira Macedo _____
23) Antonio Fernandes Mastela _____
24) Marco Antônio Carvalho de Oliveira _____
25) Valério Ferreira Rodrigues _____