

1 CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ES
2 BIÊNIO 2020-2022

3
4 REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 06/12 /2021

5
6
7 Ata nº 13. O Conselho do Plano Diretor Municipal que aos seis dias do mês de dezembro de dois
8 mil e vinte e dois às quinze horas, reuniu-se por meio de videoconferência o conselho do CPDM,
9 composto pelos seus membros, sendo que estão pela **SOCIEDADE CIVIL**: representando o IFES
10 – Titular: Antônio Luiz Pinheiro, representando o Instituto Gota Verde – suplente: João Marcos de
11 Oliveira Purcino, representando o CREA – Titular: José Antônio do Amaral Filho, representando a
12 OAB – Suplente: Sebastião Renaldo S. H. Junior, representando a ACISCI – Custódio Amadeu
13 Beca Murta, representando a UNIMED – Suplente: Gustavo Fassarella Favaris, representando o
14 SINDIROCHAS – Titular: Celmo de Freitas, representando o MESSSES – Suplente: José Amarildo
15 Parmanhani, e pelo **PODER PÚBLICO**: representando a AGERSA – Suplente: Márcio Dellatorre
16 Tavares, representando a SEMFA – Titular: Márcio Correia Guedes, representando a SEMURB –
17 Titula: Alexandro da Vitória, representando a SEMSEG – Suplente: Sebastião de Oliveira Almeida,
18 representando a SEMCULT – Suplente: Lucimar Barros Costa, representando a SEMDEC – Titular:
19 Andressa Colombiano Louzada, representando a SEMAI – Titular: José Augusto Corteze Antônio,
20 representando a SEMO – Suplente: Jonei Santos Petri. Por fim verificou-se que estavam ausentes
21 sem justificativa, a MULTIVIX, AABRI, SINDIMÀRMORE, Sindicato dos Trabalhadores Rurais,
22 ASCOSUL, SEMFA, SEME, SEMMA, SEMAD, PGM, SEMESP, e ausente com justificativas
23 Sindicato Rural de Cachoeiro de Itapemirim. Tomada a palavra pelo Presidente Alexandro da
24 Vitoria pediu para que fosse feita a chamada pela Secretária Executiva do CPDM, Priscila Perin
25 Gava, oportunidade em que foram contabilizados 15 (quinze) participantes presentes, sendo
26 constatado que havia quorum para a reunião. Retomada a palavra pelo Presidente Alexandro este
27 explanou os seguintes pontos de pauta: **1. Análise de EIVs, 1.1 – Posto de Abastecimento de**
28 **Combustível (Caiçara III); 2. Discussão sobre estudos e análises de sugestões de atualização**
29 **do PDM; 3. Informes finais.** Iniciados os trabalhos pelo Presidente Alexandro expôs o tema da
30 análise do EIV do posto Caiçara III, sendo arguido por Sebastião da OAB se havia no EIV a
31 distância entre o posto atual e o posto de gasolina próximo. Tomada a Palavra por Reginaldo que é o
32 representante do empreendedor do Posto Caiçara III, este requereu fazer uma explanação que foi
33 acolhida pelo Presidente Alexandro. Concedida palavra a Reginaldo esse explanou a localização e
34 todos os detalhes do processo de EIV com a área de influência e zoneamento, informando que
35 foram atendidos todos os requisitos exigidos para aprovação do EIV, informou que o impacto da
36 área é positivo já que a área tem tendência a crescer, ressaltou todos os benefícios que foram
37 trazidos pela implantação do empreendimento na região. Tomada a palavra por Bebastião da OAB,
38 este questionou a distância informando que a medida mitigadora seria apenas o projeto de drenagem
39 e captação de águas pluviais, sendo prontamente respondido por Reginaldo que “para a questão de
40 drenagem sim”, e Sebastião continuou constatando que a distância se dá em razão das áreas de
41 risco, e ainda relatou não constatar nenhuma outra lei municipal que fale sobre afastamento mínimo
42 de posto, informou ainda que existe lei federal determinando o afastamento de 500 metros das áreas
43 de risco. Retomada a palavra pelo Presidente Alexandro esse perguntou se havia algum
44 questionamento a ser feito, pediu que fosse votado, havendo a abstenção apenas de Jonei da SEMO
45 por ter participado do projeto arquitetônico. Na sequência o presidente Alexandro falou sobre a
46 proposta de melhorias no Plano Diretor Municipal passando a Luiz Felipe da SEMURB para
47 explicações, tendo este se manifestado nos seguintes termos: conforme fora acordado na última
48 reunião, o corpo técnico juntamente com a administração elaboraram uma propostas para
49 atualização do PDM, não seriam alterações radicais, seriam alterações pontuais com alguns
50 dispositivos e experiências que tivemos nos último ano fosse feita a atualização da norma, informou

51 ainda que foi feito um ofício que foi entregue à OAB dos artigos que pretendemos fazer alguma
52 alteração, foram feitas alterações em três artigos e um anexo, cada alteração tem uma justificativa
53 de porque estamos fazendo a alteração, no art. 171 no caput, que diz “para edificações até 04
54 pavimentos é facultado encostar em uma das laterais na divisa do terreno” e a orientação técnica é
55 que pode ser qualquer das divisas do terreno, no §1º do mesmo artigo houve uma alteração que diz
56 “enquanto vou subindo a edificação eu vou afastando a edificação”, a redação deste é “a partir do
57 quinto pavimento, o afastamento a ser aplicado de forma linear aos demais pavimentos resultará do
58 somatório do total da edificação considerando 10 cm de fundos e 15 cm de cada lateral, sendo
59 obrigatório 3,00m de afastamento frontal no mínimo”, foi permitido que o computo fosse a partir do
60 quinto pavimento, também foi sugerido uma alteração do §2º que é a partir do quarto pavimento o
61 afastamento a ser aplicado de forma linear resultará do somatório do total de andares na edificação,
62 considerando 15 cm de fundos e 10 cm para cada lado, sendo que a proposta de alteração para o §2º
63 é “para edificações com mais de três pavimentos, o afastamento a ser aplicado a partir do quarto
64 pavimento será o resultado do total de andares multiplicado por 15 cm para afastamento de fundos e
65 por 15 cm para afastamento de cada lateral” sendo limitado a 3,00 m de afastamento frontal do
66 mínimo e 1,5m das divisas, então continua a mesma intenção aplicada no §1º; na sequência falou do
67 art. 161, I e VI §2º do PDM, o §2º diz, a partir do quarto pavimento a medida linear nos demais
68 pavimentos resultará do somatório do total da edificação sendo 10,00cm metros de fundos e 15,00
69 cm para cada lateral, no art. 161 a alteração se dá na definição de pilotis, sendo que no inc. IV o
70 pilotis é só no pavimento térreo, e a alteração sugerida feita juntamente com o corpo técnico e
71 arquitetos engenheiros que se debruçaram sobre esses dispositivos, diz que pilotis é o pavimento
72 feito com pilares abertos que não apresente fechamentos e que não ultrapasse no máximo a 50% da
73 sua área, hoje esse percentual é de 20%, podendo ser localizado tanto no pavimento térreo quanto
74 no pavimento intermediário, hoje é só no pavimento térreo, destinado a uso comum, de
75 estacionamento ou laser, e como foi acertado a definição de pilotis, não faz sentido ter novamente
76 no inciso I novamente a definição de pilotis. A última alteração é a do número 04 do anexo 04 do
77 PDM, e é um anexo que trata da outorga onerosa, sendo que houve a exclusão da outorga onerosa
78 da via local, nós estamos propondo suprimir, dar uma nova roupagem a esse item, e nós estamos
79 propondo suprimir, ou seja, colocar da seguinte forma: “*para a implementação de outorga onerosa
80 o empreendimento deverá apresentar estudo urbanístico de acordo com o grau de incomodidade*”,
81 considerando-se os anexos 13 e 14, que são a tabela de incomodidades e a tabela de usos, que me
82 diz se eu tenho que apresentar EIVE ou EUP para aquela determinada situação, hoje se aquela
83 situação for aprovada, vai ser possível aplicar a outorga onerosa em qualquer situação, são essas as
84 alterações pontuais que nós propusemos. Retomada a palavra pelo Presidente Alexandro, este
85 informou que a demanda era de mercado, foi feito de uma forma mais propositiva mas não anula a
86 forma que foi pensada, de toda a base de dados que foi utilizada e de todos os conceitos, a gente não
87 está não está mudando a forma como o PDM foi feito, mas sim pontos específicos, a gente não vê
88 isso como “ameaça”, mas sim como melhoria, que vai propor novos empreendimentos, perguntou
89 por fim se algum membro gostaria de fazer algum comentário. Tomada a palavra por Amarildo do
90 MESSSES que se manifestou dizendo que está de acordo com as propostas feitas por Luiz Felipe e
91 informou que gostaria de acrescentar um item que foi conversado na reunião passada que diz
92 respeito às vagas de garagem para visitantes, que está na página 127 do PDM no campo
93 observações, uma vaga a cada 800m, citou um condomínio de alto padrão que é o Beira Rio que são
94 67 apartamentos e 210 vagas, são 3 ou 4 vagas para cada apartamento, o que determina a construção
95 é a necessidade, nesse caso não teria necessidade de vagas para visitante, e se estivesse nessa norma
96 nova do PDM, teria que ser feito lá 30 vaga para visitantes, teria que ser um andar, seria 8% do
97 custo da obra e nunca seriam usadas essas vagas, e atrapalha o gabarito, pois esse andar poderia ser
98 transformado em 07 apartamentos, num valor de 10 milhões de reais, influencia no custo da
99 construção, disse ainda que nas construções de alto padrão isso não se aplica, talvez se aplicasse
100 num condomínio tipo “minha casa minha vida” com 300 apartamentos tipo “flamboyant” e se
101 coloca lá 15 vagas para visitantes, num empreendimento de 300 apartamentos onde existe 01 vaga
102 para cada apartamento, porque o empreendedor em apartamentos com mais de 150,00 m² se não

103 tiver 3 vagas o mercado não compra, e esses 800,00m² acaba ficando “vaga para vaga”, já que
104 alguns prédios 50% é área comum, a minha proposta é suprimir e deixar isso para o empreendedor.
105 Retomada a palavra pelo presidente Alexandre este propôs que fossem deixadas como objeto de
106 mitigação no caso de EIV. Na sequência foi tomada a palavra por Murta da ASCISCI que se
107 manifestou que todo prédio comercial ou residencial tem uma convenção própria onde é proibido
108 dar vaga a visitante, então eu acho que essa colocação de vagas extras para o prédio comercial é
109 válida, o residencial como Amarildo falou a gente tem uma preocupação com lançamento, colocar
110 número de vagas para visitante em prédio residencial não é legal, se for um condomínio grande
111 residencial como é o caso do “minha casa minha vida” onde tem um platô só de vagas de garagem
112 aí seria o ideal ter vagas para visitante, seria o ideal colocar a vaga para visitante somente para
113 prédios comerciais. Concedida a palavra a Sebastião da OAB este se manifestou no sentido de achar
114 válidas as observações feitas por Amarildo, disse que mora em condomínio e vê que as vagas são
115 subutilizadas, deve haver um estudo para sabermos como vamos estabelecer esse artigo, o objetivo
116 é estabelecer limites a essas vagas de visitantes, e que não haja um adensamento periférico do
117 edifício com os visitantes que lá chegam, de forma a não haver impacto no trânsito e
118 consequentemente de forma urbanística na cidade, acho que devemos fazer uma redação tal como
119 nos foi enviada na última quinta feira, quanto às propostas de alteração do PDM, entendo que
120 deveria ter uma alteração substancial pela remoção do pilotis como padrão de base para a altura
121 dos edifícios, e o meu questionamento é se esses pilotis que estão sendo removidos de forma geral
122 eles não vão contar na metragem final do edifício, porque entendo que a altura limite identificada
123 pela SEMURB é para que não se prejudique nosso horizonte visual com a altura máxima dos
124 prédios, porque se não for contabilizados o edifício será aumentado em 50% a mais do tamanho
125 dele, pelo o que entendi, houve a contabilização total dos pilotis na edificação, foi mantido o
126 espaçamento traseiro, mas no lateral e de fundos não é mais obrigatório o espaçamento nos 04
127 primeiros pavimentos. Retomada a palavra pelo presidente Alexandre este informou que a alteração
128 é conceitual porque o pilotis já não contava como pavimento, só que ele era limitado a 20%, de área
129 construída, só que agora está sendo passado para 50%, colocando também andar intermediário,
130 podendo colocar esse andar intermediário como área de lazer, que não conta como pavimento, o que
131 conta é só a garagem. Retomada a palavra por Sebastião este informou que em outros locais como
132 em Nova York nos Estados Unidos a utilização descontrolada de pilotis intermediário sem ser
133 contabilizado na altura total do edifício prejudicou demasiadamente o horizonte vertical da cidade,
134 criando edifícios altos demais. Concedida a palavra a Jonei da SEMO este se manifestou
135 concordando com a manifestação de Sebastião e informando que se não houver um limite de altura
136 estipulado o empreendedor pode de forma dissimulada colocar um “pé direito” mais alto para no
137 futuro depois de conseguir o Habite-se dividir o pilotis e colocar mais pavimento interno, então eu
138 concordo que tem que limitar esse pilotis sim. Retomada a palavra pelo presidente Alexandre esse
139 propôs colocar uma redação no artigo mencionado, sendo sugerido por Jonei que o limite para altura
140 do pilotis fosse de 4,00 metros. Concedida a palavra a Murta da ASCISCI este se manifestou no
141 sentido de que não é preciso limitar em prédios residenciais pois o pé direito mais alto é usado
142 somente para embelezamento da entrada do prédio, no caso de loja as vezes se usa mezanino, por
143 fim informou que nem no residencial nem no comercial colocaria limitação por achar desnecessário.
144 Retomada a palavra por Sebastião este se manifestou no sentido de que o que tem que ser limitado é
145 a altura total do edifício, para que os pilotis não sejam usados como artifício para aumentar muito a
146 a altura do prédio, e assim afetar o interesse coletivo. Retomada a palavra pelo presidente
147 Alexandre este informou que o anexo XV, salvo engano, há o limite de altura que não pode ser
148 ultrapassado, sendo necessário apenas limitar a altura dos pilotis. Foi concedida a palavra a
149 Amarildo que se manifestou no sentido de que o pilotis térreo já não faz parte do gabarito do
150 edifício, e ainda de não limitarem a altura do pilotis intermediário, deu o exemplo de um salão de
151 festas, se é um prédio de 10 pavimentos, a tubulação de esgoto e técnica está toda no pavimento
152 pilotis, então ali é necessária uma área para fechamento de gesso, ar condicionados, equipamentos,
153 e ele disse que gostaria de convidar para visita do condomínio Beira Rio para ver como uma
154 obra com pilotis e área de lazer fica mais arejada, mais bonita, mais agradável, então, vai se

155 respeitar o limite do gabarito da altura mas deixa os arquitetos trabalharem, citou ainda que a
156 portaria do prédio dele tem 8,00 metros de altura, então é necessário deixar o profissional livre para
157 criar, fazer um projeto mais bonito, sem prejuízo para o coletivo. Retomada a palavra por Sebastião
158 este se manifestou no sentido de que o questionamento que está colocando é em relação à altura da
159 edificação, não ficasse livre a altura da edificação conforme se observa no parágrafo segundo para
160 que não se construa prédios com gabarito alto. Concedida a palavra a Murta da ACISCI este se
161 manifestou no sentido de que os gabaritos dos prédios foram diminuídos e que os prédios vão ficar
162 mais baixos, é que os pavimentos normalmente vão ter 3,00m, o máximo que podem ter é 6,00m,
163 porque fica de acordo com o projeto, no caso de considerar 20% da área para pilotis funciona para
164 prédios grandes, mas para prédios pequenos não funciona bem, acho que o parágrafo segundo
165 poderia deixar como está e os outros parágrafos limitar a altura. Retomada a palavra por Amarildo
166 do MESSSES este informou que não se deveria que o barrilete e a caixa d'água da edificação seja
167 considerada para cômputo da altura pois diminui a quantidade de andares de apartamentos.
168 Concedida a palavra a Sebastião este se manifestou pelas alterações sugeridas limitando a altura
169 para prédios até 35,00m e nesses não haveria limite para a altura dos pilotis, e com 20% de pilotis
170 para edificações que ultrapassem os 35,00. Retomada a palavra pelo presidente Alexandro este
171 sugeriu ser feito uma audiência pública online, fazer outra audiência pública no início de fevereiro.
172 Foi então encerrada a reunião do dia 06/12/2022 cuja a gravação na íntegra da pode ser acessada
173 pelo <https://www.youtube.com/watch?v=9cuO3eJsybM>.