

**CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM**  
**CPDM - BIÊNIO 2024-2026**

**ATA DA 10ª SESSÃO ORDINÁRIA DE 08/05/2025**

Aos oito dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco às 14:00, o Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM reuniu-se nas dependências da Câmara Municipal deste município situada no Edifício Comendador Juarez Tavares Mata, Praça Jerônimo Monteiro, 70 - Centro, Cachoeiro de Itapemirim - ES, 29300-170. Aberta a reunião foi passada a lista de presença estando **presentes** pelo **PODER PÚBLICO**: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB: Titular: Rogério Ribeiro do Carmo e Suplente: Caio Brunoro Dilem; Secretaria Municipal da Fazenda – SEMFA: Suplente: Jorge Elias Piazzarolo; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SEMDEC: Suplente: Alexandre Grégio Gasparini; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEMDES: Titular: Érika Paulino de Souza; Secretaria Municipal de Cultura – SEMCULT: Titular: Érica Fávero Singui Altoé; Secretaria Municipal de Obras – SEMO: José Santiago Lima; Secretaria Municipal de Educação – SEME: Titular: Leandro Vieira das Neves; Secretaria Municipal de Administração – SEMAD: Titular: Amós Martins Marcelino; Procuradoria Geral do Município – PGM: Titular: Vagner Antônio de Souza; Controladoria Geral do Município – CGM: Titular: Fernando Santos Moura; Secretaria Municipal de Governo e Planejamento Estratégico – SEMGOV: Titular: Luciano Baptista Oliveira Júnior e Suplente: Matheus Rocha de Souza Ramos; Secretaria Municipal de Agricultura – SEMAG: Suplente: Oto Heinze de Moraes Filho; Agência Reguladora de Serviços de Água e

Esgoto – AGERSA: Suplente: Vilson Carlos Gomes Coelho. E pela **SOCIEDADE CIVIL**: Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Espírito Santo – IFES: Titular: Antônio Luiz Pinheiro; Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo – CREA: Titular: José Antônio do Amaral Filho; Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU: Titular: Nelson Luiz Napolitano; Ordem dos Advogados do Brasil – OAB/ES: Suplente: Clayton Kelly Coelho Júnior; Associação Comercial, Industrial e de Serviços de Cachoeiro de Itapemirim – ACISCI: Titular: Custódio Amadeu Beca Murta; UNIMED SUL Capixaba – Cooperativa de Trabalho Médico: Titular: Gustavo Fassarella Favaris; Federação das Associações de Moradores e Movimentos Populares de Cachoeiro de Itapemirim – FAMMOPOCI: Titular: Paulo César Stelzer Bindaco; Associação dos Contabilistas do Sul do Estado do Espírito Santo – ASCOSUL: Titular: Ricardo Rocha Grola; Sindicato Rural de Cachoeiro de Itapemirim: Titular Wesley Mendes; Sindicato da Indústria de Rochas Ornamentais, Cal e Calcários do Estado do Espírito Santo – SINDIROCHAS: Titular: Celmo de Freitas; Movimento Empresarial Sul Espírito Santo – MESSES: Titular: José Amarildo Parmanhani; Loja Maçônica Fraternidade e Luz: Suplente: Guilherme França Figliuzzi Não houve **Ausentes com justificativa formal**; **Ausentes sem justificativa formal**: SEMSEG, AABRI, APEA. Foi feita a contagem dos presentes pela Secretária Executiva Priscila Perin Gava em segunda chamada às 14:15hs, sendo verificado o quorum de 16 (dezesseis) entidades no momento da segunda chamada que passou a ser de 25 (vinte e cinco) presentes com a chegada posterior de mais conselheiros. Iniciados os trabalhos pelo presidente Rogério Ribeiro do Carmo, foi aberta a reunião e apresentados os pontos de pauta: 1. EXPEDIENTES a)

Aprovação da Ata 09; b) Deliberação acerca de alterações pontuais do PDM; 2. INFORMES. Iniciados os trabalhos pelo Presidente Rogério Ribeiro foi proposta a aprovação da Ata 09, sendo então aprovada por unanimidade, havendo apenas a abstenção da OAB e SEMAG. O presidente Rogério Ribeiro deu continuidade aos pontos de pauta com a apresentação por Carla Prucoli do relatório do Grupo Técnico Permanente da SEMURB, esta que ressaltou que o PDM encontra-se “engessado” e isso atrapalha o crescimento e desenvolvimento da cidade, havendo inclusive o declínio populacional, apresentou a possibilidade de criação de novas áreas industriais respaldadas por estudos técnicos e modificações pontuais no texto do PDM atual, apresentando as seguintes propostas: I. Incentivo à ocupação de áreas de zoneamento consolidado, como o centro urbano; flexibilização dos índices urbanísticos, bem como das normas de uso quando de reforma e/ou alterações de uso nos imóveis que ocupam as citadas áreas, entre outros instrumentos que utilizaram cidades mais desenvolvidas, a fim de evitar o êxodo populacional de determinados bairros/zonas, concentrando a ocupação em áreas já dotadas de equipamentos públicos, o que tem reflexo direto na melhoria da qualidade de vida dos cidadãos urbanos, no comércio, na facilidade em realizar obras de melhoria e infraestrutura, segurança, evitar o esvaziamento de áreas públicas etc.; II. Contagem do número de pavimentos/altura da edificação em imóveis com cotas diferentes, em aclave e declive. Necessidade de alterar definições de gabarito, cômputo da altura da edificação e contagem do número de pavimentos (gabarito); III. Rever o afastamento da edificação de acordo com o número de pavimentos (escalonamento), conforme PDM, arts. 171 e 172, tornando-o fixo, sem a necessidade de cálculo nos moldes estabelecidos pelos dispositivos

legais citados; IV. Possibilidade de seguir o alinhamento de edificação já existente até determinado número de pavimentos, em áreas consolidadas e/ou na reforma com ampliação de área; V. Revisar a necessidade de vagas para guarda de veículos e bicicletas; VI. Revisar a definição de pilotis e pavimento térreo; VII. Revisar a implantação de Loteamentos de acesso controlado e Condomínios de lotes, Condomínios Industriais, principalmente os zoneamentos em que é permitida a instalação dos citados empreendimentos; VIII. Rever as categorias de profissionais que podem participar da elaboração os estudos urbanísticos (EIV, EUP e EPO), acrescentando profissionais de formações correlatas às já estabelecidas pelo Plano Diretor, facilitando, assim, a contratação pelo empreendedor; IX. Readequação dos índices urbanísticos dos zoneamentos, principalmente as zonas de uso misto (como as Zonas de Atividades Dinâmicas), permitindo a combinação de atividades comerciais, residenciais e de serviços, bem como incentivar o adensamento vertical, com a revisão das normas de uso do solo. Facilitar o crescimento das áreas urbanas de forma ordenada, incentivando a construção de edifícios de múltiplos andares e a instalação de serviços urbanos essenciais; X. Adequar o Plano Diretor à realidade local já existente, prevendo normas de adequação da ocupação já existente e/ou flexibilizando a sua utilização e reforma, como meio de evitar o esvaziamento de edificações e garantir o cumprimento da função social da propriedade. Retomada a palavra pelo Presidente Rogério Ribeiro este sugeriu que a Comissão Permanente de Revisão do PDM se manifestasse a respeito das colocações do Grupo Técnico. Na sequência foi apresentado o relatório da Comissão Permanente de Revisão do PDM por Amarildo Parmanhani do MESSES, sendo apresentada várias considerações

aprovando os termos da apresentação e a tabela anexo 15 (normas de ocupação do parcelamento do solo) com exceção dos índices da taxa de ocupação por considerar que o mesmo está incompatível com os demais índices em especial o de TP (taxa de permeabilidade) e afastamentos, ratificar que os cinco itens já aprovados pelo CPDM façam parte da proposta de alteração, ratificar a necessidade de apresentação do relatório final das propostas na Comissão Permanente e no Conselho do CPDM antes de iniciar as Audiências Públicas, propor a inclusão no PDM de dispositivo que autorize a implantação de “chacreamentos” em áreas urbanas e rurais, através de elaboração de lei complementar específica, alteração que permita aumentar o prazo de validade dos alvarás de construção, criar dispositivo que permita mitigar os ritos do artigo 338 para quando se tratar de pequenas alterações do PDM, alterar para maior os índices de TO, em especial nas zonas ZOP 1, 2, 3, de forma a torná-lo compatível com os demais índices, ou excluir da TO e TP, a projeção de beirais, marquises ou posição da fachada de até 50% dos afastamentos, revisar a necessidade de vagas para unidades de moradia de até 40 metros, retirar ou revisar pelo menos a exigência de vagas para bicicletas, e manter a tabela anexo 15 sem outorga onerosa, foram esses os pareceres da comissão permanente de revisão do PDM, por fim sugeriu a melhora do mapa no site de divisão de zonas por serem cores parecidas da página 108 e 109, ou que fosse feita uma subdivisão por zonas por distritos, sugeriu também a criação de uma subsecretaria interna para alinhar as interpretações dúbias da lei, que as vias dos loteamentos sejam adequadas ao número de unidades loteadas, por fim apresentou a justificativa para a taxa de ocupação. Após as apresentações Dr. Vagner da PGM tomou a palavra se

manifestou no sentido de que fosse aproveitado o trabalho feito anteriormente pela então Comissão Provisória de Revisão do PDM, posto que pelo pouco tempo que tiveram não foi possível aprofundar o debate e verificar o que poderia ser aproveitado, disse que o material já foi aprovado pelo CPDM, e sugeriu que o CPDM autorizasse uma reanálise do material e trazer um “substrato” para ser aproveitado novamente para a plenária acrescido de mais algumas contribuições para votar antes da audiências públicas, para que na primeira audiência já tivesse a contribuição do material já aproveitado que pudesse ser incluído, citou a retificação das medidas lineares e o passeio público, porque trata-se da alteração das medidas dos imóveis porque praticamente toda vez que algum empreendedor vai construir tem que retificar as medidas dos imóveis pois a matrícula não coincide com o que está de fato na área. Foi retomada a palavra pelo Presidente Rogério Ribeiro que ratificou a proposição do Dr Vagner da PGM dizendo que seria uma das proposições a se encaminhar, e propôs que começasse o rito das audiências públicas e que esse material fosse apresentado nesse meio-tempo seria trabalhado os pontos levantados pelo Dr. Vagner, justificado que as audiências públicas são desgastantes e morosas. Foi pedida a palavra por Wesley do Sindicato Rural que se manifestou que o PDM foi discutido por cinco anos e deveria ser um instrumento de aceleração da economia para destravar nossa sociedade, citou o exemplo de Vila Velha onde somente acima de trinta mil metros se faz EIV, e ele está com uma demanda de uma lanchonete de 150 metros no bairro Aquidaban que precisa de EIV, e este EIV custa dezoito mil reais, falou da “indústria do EIV”, que Cachoeiro está “travado” e o PDM é o menor dos problemas, que melhorou muito, mas que estamos tentando aprimorar o PDM, que o

PDM atual teve audiências públicas com participação real, e que é necessário agora continuar ouvindo as pessoas, que existe o mundo ideal e o mundo real, a cidade não está destravada e essa é nossa obrigação, e que devemos observar que expansão urbana na zona rural impacta negativamente na produção rural, propriedades rurais que tem a responsabilidade de produzir alimento, não se acha mão de obra nessa cidade, e tirar mão de obra de propriedade rural para construir distrito rural também não é correto, é “destampar um santo para tampar outro”, devemos tomar muito cuidado com esse novo PDM que não é perfeito mas está muito próximo de ser. Retomada a palavra pelo Presidente Rogério este se manifestou que os técnicos queriam ser mais “bondosos” mas que existem questões que devem ser levadas em conta como vias que não podem ser mais adensadas, e outros, então o zelo tem que ser observado, que os códigos diversos como pasturas, obras e outros não “conversam” com o PDM sem certos pontos, mas que o PDM está “matando” a cidade e precisa de ajustes, e que é necessário mitigar o rito de modificação do PDM no art. 338, foi proposta a votação pela continuidade do rito de modificação do PDM com a realização das audiências públicas necessárias, sendo aprovado por unanimidade. Na sequência foi dada a palavra a Priscila Perin Secretária Executiva do CPDM que explanou sobre a Conferência das Cidades relatando que o Governo do Estado solicitou a realização da conferência das cidades e que o prazo para realização é muito exíguo, com prazo limite até dia 30 de junho de 2025, explanou o que seria a conferência das cidades informando que “A Conferência das Cidades é um evento que serve como espaço democrático para o debate e a discussão de propostas para o desenvolvimento urbano, com participação da sociedade civil organizada e do poder público. É

um processo que se inicia em nível municipal, passa para o nível estadual e culmina em uma conferência nacional, onde são consolidadas as propostas e diretrizes para as políticas públicas urbanas”, explanou quem poderá ou não participar da Comissão Organizadora da Conferência, informou que será publicado o decreto de convocação para participação da comissão organizadora da conferência. Por fim foi retomada a palavra pelo Presidente Rogério Ribeiro que encerrou a reunião do dia 08/05/2025 às 17:00hs, sendo a reunião transcrita, revisada, assinada e publicada, ficando após isto disponível no site a prefeitura <https://www.cachoeiro.es.gov.br>.