

Recebi em
07/12/22
D. P. P.

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2022

1 No dia vinte e três de novembro do ano de dois mil e vinte e dois, às quatorze horas, reuniu-se o
2 Conselho do Plano Diretor Municipal por videoconferência utilizando o aplicativo Google Meet,
3 por meio dos links <https://meet.google.cgg-sdtj-dek>, [wus-oyrh-dtw](https://meet.google.wus-oyrh-dtw) e [eqb-pcib-cfj](https://meet.google.eqb-pcib-cfj), para a
4 realização da 3ª reunião extraordinária no ano vigente, com a presença do Presidente Giuseppe
5 Coutinho Silveira, do Secretário de Plenário Jurandi Giovanni, da Secretária Executiva Durcilei
6 Bosio – SEMPLA; e dos seguintes Conselheiros: Marília Tonon Bitti – SEMPLA; Jaciléia
7 Gadiolli da Silva – SEMOB; Gabrieli Moschen Petri – SEMAM; Rita de Cássia Alves Moreira
8 – SEMTUR; Wellington Meireles Carvalho – SETRANS; Antônio Schimith Berghe Netto –
9 SEMAG; Zita Rosana Pancieri Marino – SEMDE; Pedro Henrique de Mattos Pagani – PROGE;
10 Caio Inácio Faria Júnior – SEHAB; Marcus Vinicius Garuzzi Martinelli – CDL; Aderjânio
11 Pedroni – CDL; Plínio Ângelo Broetto; André Gomes Giori – AMEAR; Cleiton Mateíne Madeira
12 – IFES; Eduardo Saccani Vescovi – CAU; Márcia Silva Bobbio – Sindicato dos Trabalhadores
13 Rurais; e dos convidados Laryssa Baroni – PROGE, Fabrício Rosa – SEMAM e Sérgio Fantini,
14 Fabrício Percilios e Giancarlo Loureiro da Empresa IMETAME. **ITEM 1: ABERTURA E**
15 **CONSIDERAÇÕES INICIAIS. ITEM 1.1:** Após verificar a existência de *Quórum*, o
16 Presidente Giuseppe Silveira cumprimenta a todos e dá início a pauta do dia. **ITEM 2: ORDEM**
17 **DO DIA: ITEM 2.1: Estudo Urbanístico de Mudança de Zoneamento – Requerente:**
18 **IMETAME METALMECÂNICA LTDA:** o senhor Sergio Fantini, representante da empresa
19 Imetame Metalmecânica, cumprimenta a todos e inicia a apresentação do Estudo Urbanístico
20 para Mudança de Zoneamento (EUMZ) que tem como principal finalidade a alteração da
21 classificação do zoneamento do município de Aracruz, onde se localiza a sede da empresa
22 IMETAME. O fator que justifica a expansão da área fabril se relaciona na atuação sobre as
23 demandas do mercado de óleo e gás. Atualmente, a Imetame participa de praticamente todos
24 novos projetos nacionais de produção de petróleo no mar. Em uma projeção da utilização da área
25 fabril atual, estimamos que nossa capacidade fabril se encontre saturada em fevereiro de 2023.
26 O Código Florestal, Lei nº 12.651, define que intervenção em APP é permitido apenas mediante
27 aprovação do órgão ambiental estadual e deverá ocorrer somente nas hipóteses de utilidade
28 pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental. A IMETAME obteve, por meio do
29 Decreto nº 792-S, de 05 de maio de 2022, publicado no Diário Oficial dos Poderes do Estado,
30 Declaração de Utilidade Pública do empreendimento localizado em Aracruz/ES. A área
31 pretendida compreende uma Zona de Proteção Ambiental 3 (ZPA3), definidas como áreas que
32 se localizam dentro de Áreas de Preservação Permanente (APP). De acordo com o EIV
33 apresentado para ampliação da Sede, temos o termo de Compromisso SEMPLA nº 003/2022 as
34 mediadas compensatórias no sistema viário. O Diagnóstico Ambiental demonstra que a área se
35 encontra a aproximadamente 190 metros do Córrego Morobá, o qual possui confluência com o
36 Córrego Barra do Sahy, pertencente a Unidade de Planejamento Córrego Barra do Sahy. O
37 Diagnóstico ambiental observa-se que a área pretendida para a mudança de zoneamento é uma
38 área de preservação precária, com um vale onde escoar água de origem pluvial do entorno. Foi
39 apresentado à secretaria de obras um pré-projeto com rochas uma ocupação para manter o fluxo
40 hídrico para manter o escoamento garantido a drenagem da parte superior. O ambiente estudado

Abey...
PB
S
D

(Handwritten signatures and initials)

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2022

41 apresenta uma conservação precária, a presença de cipós é notória e em alguns trechos atinge
42 altos níveis de infestação, formando emaranhados bastante densos tanto na borda quanto no
43 interior do fragmento, comprometendo o desenvolvimento da floresta. Vale mencionar que a
44 área, além de ser muito pequena, encontra-se isolada, sem conectividade com outros fragmentos
45 preservados e classificada por estágio inicial, a qual diminui significativamente sua significância
46 para o meio ambiente. Indo além, o fragmento não apresenta, hoje, nenhum serviço ambiental
47 significativo ao entorno diretamente vizinho. Diante do exposto, entende-se que a expansão da
48 área fabril da IMETAME compensará socialmente toda população aracruzense, promovendo
49 sustentabilidade e a qualidade de vida, contribuindo para arrecadações de recursos para o
50 desenvolvimento municipal envolvidos com a questão. Encerrada a apresentação do Secretário
51 de Plenário Jurandi Giovanni abre para perguntas e esclarecimentos. O Conselheiro André Giori
52 parabeniza pela apresentação, entende que o projeto tem sua preocupação com a parte ambiental
53 e entende que a empresa cumpre seu papel e como representante da AMEAR se manifesta pela
54 aprovação do estudo. O Conselheiro Aderjânio Pedroni questiona qual o próximo passo após a
55 aprovação do estudo. O Secretário de Plenário Jurandi Giovanni esclarece que após a aprovação
56 do estudo pelo Conselho será encaminhado para audiência pública, obedecendo o tempo definido
57 em lei e após será elaborado o Termo de Compromisso em parceria com a Secretaria de Meio
58 Ambiente que define as áreas do município onde serão feitas as compensações da supressão da
59 vegetação do local apresentado no estudo. Com a definição da área, o termo de compromisso
60 será apresentado ao Conselho para a aprovação das condicionantes e assim assinado junto a
61 empresa e a prefeitura. O Conselheiro Aderjânio Pedroni pergunta que como a área é interna da
62 empresa Imetame se há a possibilidade de se realizar consulta pública no lugar de audiência
63 pública para dar celeridade no processo. O Secretário de Plenário Jurandi Giovanni esclarece que
64 mesmo a consulta pública deverá atender aos prazos definidos em lei, e que hoje a consulta
65 pública prevista no PDM não está regulamentada, dessa forma a audiência pública é o que melhor
66 atende. Após os esclarecimentos entende-se que a consulta pública é a ferramenta que dará maior
67 celeridade ao processo, e é colocado em votação. O Conselho se manifesta favorável à aprovação
68 do Estudo Urbanístico de Mudança de Zoneamento com os devidos encaminhamentos para a
69 realização de Audiência Pública. **ITEM 2.2: Minuta de Projeto de Lei que dispõe sobre**
70 **loteamento de acesso Controlado e Condomínio de Lotes – Requerente: SECRETRARIA**
71 **DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO:** Dr.^a Laryssa Viale Baroni,
72 Subprocuradora e Membro da Comissão Técnica do PDM apresenta a minuta do projeto de lei
73 que dispõe sobre loteamento de acesso Controlado e Condomínio de Lotes que já foi
74 encaminhada aos conselheiros pra conhecimento e análise. Antes de iniciar a discussão da
75 minuta, apresenta alguns conceitos para esclarecer sobre condomínio e loteamentos de acesso
76 controlado. Essas demandas sobre os novos modelos de ocupação surgiram da necessidade de
77 retomar estudos sobre os loteamentos “fechados”, que existia uma lei no ano de 2012 e foi
78 revogada em 2013. Com as inovações da Lei a Comissão Técnica do PDM entendeu da
79 necessidade de estudar os novos modelos e apresentar uma proposta ao conselho do novo formato
80 de ocupação urbana do município. De acordo com a Lei 13.465/2017 foram trazidas inovações

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2022

81 como novo conceito de regularização fundiária; Legitimação fundiária e Legitimação de Posse;
82 Arrecadação de imóveis Abandonados; Procedimento consensual; Simplificação cartorial e três
83 novos modelos de ocupação que são: Condomínio Urbano Simples; Condomínio de Lotes;
84 Loteamento de Acesso Controlado. O Condomínio Urbano Simples trata-se de condomínio
85 edilício, passíveis de serem instituídos em imóveis que contiver construções de unidades
86 imobiliárias autônomas, ou única unidade imobiliária composta por cômodos autônomos; O
87 Condomínio de Lotes Condomínio em que os proprietários de lotes possuem propriedade
88 exclusiva + fração ideal das partes comuns proporcional à área do solo de cada unidade
89 autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de
90 instituição. Empreendimento Novo – somente em área URBANA ou em Zona de Expansão
91 Urbana aplicável exclusivamente à condomínios horizontais. Terá Instituição de condomínio nos
92 termos da Lei nº. 4591/64. No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser
93 instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder
94 público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de
95 passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. Não há necessidade de autorização no
96 Plano Diretor, mas sua instituição deve observar as diretrizes da política urbana municipal,
97 Legislação Municipal deve disciplinar a matéria, especificando os parâmetros que serão
98 adotados. Infraestrutura deverá ser implantada pelo empreendedor (escoamento das águas
99 pluviais, iluminação, abastecimento de água, energia, vias de circulação, coleta de lixo...); em
100 regra, não há parcelamento da gleba. Trata-se de fracionamento da propriedade urbana e seu
101 modo de organização será tipicamente de um condomínio por unidades autônomas. Não se
102 confunde com loteamento ou desmembramento. O loteamento de acesso controlado aquele
103 originado da subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias
104 de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias
105 existentes, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo
106 vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes,
107 devidamente identificados ou cadastrados. Destinado a empreendimento novo e somente em área
108 urbana ou em Zona de Expansão Urbana, com possibilidade de fechamento de perímetro, as áreas
109 públicas poderão ser situadas dentro ou fora dos limites da área privativa, e as áreas destinadas
110 ao sistema viário, áreas públicas e as destinadas para equipamentos comunitários serão
111 obrigatoriamente incorporadas ao patrimônio público municipal, porém, em face da autorização
112 de adoção de acessos privativos e de divisas delimitadoras, ficarão de responsabilidade dos
113 proprietários dos lotes do empreendimento de acesso controlado. Todos os serviços de
114 conservação e manutenção das vias, inclusive sinalização, e das áreas públicas no interior do
115 perímetro do loteamento de acesso controlado, bem como a coleta de lixo e a iluminação pública,
116 serão de responsabilidade e ônus dos proprietários dos lotes. A implantação de loteamentos com
117 acesso controlado deverá observar, além das disposições específicas previstas nesta lei, as
118 diretrizes gerais para a implantação de loteamentos previstas na lei federal vigente e na legislação
119 municipal aplicável à espécie. Encerrado a apresentação abre para discussão e sugestões da
120 minuta do projeto de lei. A Conselheira Jaciléia Gadiolli questiona sobre condomínio de lotes do

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2022

121 acesso para dentro se vai utilizar os indicies urbanísticos para aquela zona quanto as edificações
122 e como não existe modelo de parcelamento e uma única gleba e com relação a forma que vai se
123 ordenar dentro dessa gleba, se vai existir um regimento interno dos condôminos e entende que
124 por se tratar de condomínio sem permissão de verticalização para uso multifamiliar ou se tem
125 permissão naquele zoneamento será possível verticalizar. O Conselheiro Aderjânio Pedroni
126 questiona sobre condomínio fechado se não tiver muros quem faz a manutenção de vias e
127 calçadas, e outra situação são os condomínios fechados que devem ter tamanho limitado pra não
128 gerar grandes espaços com muros dificultando o trânsito de pedestre nas ruas. Questiona ainda
129 sobre os condomínios na área rural se poderão fazer a cessão onerosa e se enquadrar na lei. A
130 Dr.^a Laryssa Baroni esclarece que o que tem possibilidade de ser aberto são os loteamentos de
131 acesso controlado, que é um produto que vem para atender ao anseio da população de acredita
132 que estar em muros gera segurança. O novo conceito de urbanismo da gentileza urbana, deixa a
133 opção de morar dentro de um loteamento e não depender do poder público para manutenção de
134 vias e calçadas, mas ao mesmo tempo não quer viver dentro de muros. EM vários lugares vem
135 sendo usado faixa urbanística, do tipo uma calçada ampliada para delimitar o espaço do
136 loteamento, sem um impedimento físico. Quando se optara pelos muros sugere-se que para
137 minimizar essa situação que 50% do muro seja de objetos vazados ou translúcidos limitando
138 ainda a altura do muro. Outra situação importante pra garantir a mobilidade urbana é limitar o
139 tamanho do empreendimento. Quanto a condomínio em área rural é outra situação que não se
140 enquadra nessa proposição. A minuta proposta não atende a esses casos. Dando continuidade à
141 discussão e questionamentos o Conselheiro Eduardo Vescovi sugere a formação de grupo de
142 estudo para análise da minuta do Projeto de Lei de forma detalhada. O grupo de estudo fica
143 formado pelos senhores André Giori, Eduardo Vescovi, Jaciléia Gadiolli, Dr.^a Laryssa Baroni, e
144 outro representante da Comissão Técnica do PDM, definida a data da reunião para dia 29/11/2022
145 às 13 horas, na Secretaria de Planejamento. **ITEM 3: ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL:**
146 O Secretário de Plenário Jurandi Giovanni informa que conforme processo nº 6392/2022
147 apresentado na última reunião, a empresa Terravilla Engenharia, solicita a participação de
148 representante da empresa na próxima reunião do conselho para esclarecimentos e contribuição
149 do processo em questão. O Conselho aprova a participação do representante da Empresa na
150 próxima reunião. Sem mais nada a tratar, o Secretário de Plenário Jurandi Giovanni agradece a
151 contribuição e presença de todos e declara encerrada a 3ª Reunião Extraordinária do CPDM do
152 ano de dois mil e vinte e dois, da qual é lavrada a presente ata, assinada por mim, Durcilei Bosio,
153 secretária-executiva, e demais Conselheiros presentes.

154

155 Aracruz, 23 de novembro de 2022.

156 **Assinaturas:**

157

158

159

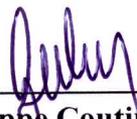
Durcilei Bosio

Secretária Executiva do CPDM

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

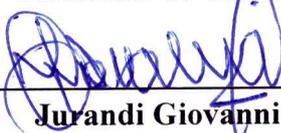
ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2022

160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199



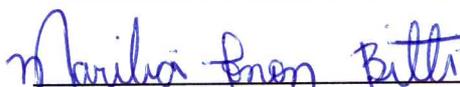
Giuseppe Coutinho Silveira

Presidente do CPDM



Jurandi Giovanni

Secretário de Plenário do CPDM



Marília Tonon Bitti

Representante da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão – SEMPLA



Jaciléia Gadioli da Silva

Representante da Secretaria de Obras e Infraestrutura – SEMOB



Gabrieli Moschem Petri

Representante da Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM



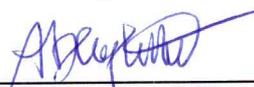
Rita de Cássia Alves Moreira

Representante da Secretaria de Turismo e Cultura – SEMTUR



Wellington Meireles Carvalho

Representante da Secretaria de Transporte e Serviços Urbanos – SETRANS



Antônio Schimith Berghe Netto

Representante da Secretaria de Agricultura – SEMAG



Zita Rosana Pancieri Marino

Representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SEMDE



Pedro Henrique de Mattos Pagani

Representante da Procuradoria Geral do Município – PROGE

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2022

200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239

011

Caio Inácio Faria Júnior

Representante da Secretaria de Habitação e Defesa Civil - SEHAB

Margareth da Silva Cabidelli

Representante da Associação de Moradores - AMOC

Marcus Vinicius Garuzzi Martinelli

Marcus Vinicius Garuzzi Martinelli

Representante da Câmara Municipal de Aracruz

Aderjânio Pedroni

Aderjânio Pedroni

Representante do Setor Comercial – CDL

Plínio Ângelo Broetto

Representante do Setor de Turismo – AETA

André Gomes Giori

André Gomes Giori

Representante do Setor Industrial – AMEAR

Cleiton Mateine Madeira

Representante da Instituição de Ensino Superior – IFES

Eduardo Saccani Vescovi

Representante do Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU

Márcia Silva Bobbio

Representante do Sindicato Rural

Renato Alves Pereira

Representante do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2022

240

241

242

Wellington Moura Pego

243

Representante das Comunidades Indígenas

244

245

Marcos Antônio Casotto Vieira

246

Representante da Companhia Espírito Santense de Saneamento - CESAN

247