



**ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 2023 DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

Ao vigésimo sexto dia do mês de setembro de 2023, às 16 horas, realizou-se a quarta reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) do ano de 2023, de forma virtual pela Plataforma Zoom e estavam presentes a Sr.^a Gabriela Siqueira de Souza, representante da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO (SEMDUH)**; Sr. André Luiz Rocha da Silva, conselheiro titular, representando a **SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE (SEMMA)**; Sr. Uberaldo Schimidt, conselheiro titular, representando a **SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA E SERVIÇOS URBANOS (SEMOPS)**; Sr.^a Mariana Vieira Gomes Mazzei, conselheira titular e o Sr. Eduardo Leite Mussiolo, conselheiro suplente, representando a **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO (PROGER)**; Sr. Joilson Broedel, conselheiro titular, representando a **CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA (CMV)**; Sr. Fábio Martins, conselheiro titular, representando a **FEDERAÇÃO DOS MOVIMENTOS POPULARES DE VIANA (FEMOPOVI)**; Sr.^a Sabrina Bertollo Machado, conselheira suplente, representando o **INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO (IFES)**.

A Sr.^a Gabriela Siqueira de Souza, Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação, iniciou a reunião saudando e agradecendo a presença de todos os conselheiros presentes, explicando sobre a solicitação da empresa OSA REAL STATE LTDA referente a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) protocolada através do processo nº 9593/2023, com o propósito de implantar o empreendimento, que trata-se de Armazéns de logística para locação.

Destacou também a área aproximada onde se encontra o empreendimento, assim como a área total de cada galpão, tanto individualmente quanto em conjunto. O empreendimento será implantado na Zona Especial de Interesse Econômico, zoneamento destinado pela legislação de forma específica para realização de tal atividade, encontrando-se próximo ao Centro de Distribuição do Supermercado Casagrande, encerrando seu breve pronunciamento, passando a palavra ao Sr. Juliano Motta Silva, representante da referida



Prefeitura Municipal de Viana
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

empresa, para prosseguimento da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

O Sr. Juliano deu início à apresentação do referido empreendimento, identificado como OSA REAL STATE LTDA, que trata-se de Armazéns de logística para locação, seguindo o Termo de Referência 01/2023, com o desafio de demonstrar quais foram as modificações que se tiveram ao longo do tempo, visto que o Bairro Caxias do Sul nos últimos anos tem demonstrado um grande crescimento, colocando Viana neste cenário logístico do Espírito Santo. Seguiu apresentando a caracterização do empreendimento, abordando sobre o proprietário, responsável pela elaboração do EIV, o endereço e objetivo do empreendimento. Em apresentação do Quadro de Áreas, informou que a Área Total Escriturada do Terreno possui 24.589,71m², mas que será construída uma área total de 10.749,02m², distribuída em dois galpões em formato de doca. O primeiro galpão possui uma área total construída de 3.111,00m², enquanto o segundo tem 7.622,00m², atendendo as definições da legislação. O Sr. Juliano informou que também foi revisado o Estudo de Influência Direta – AID, sendo pontuado o atual Zoneamento definido pelo Plano Diretor Municipal – PDM, o estudo de Cheios e Vazios, o Gabarito das Edificações, o Uso e Ocupação do Solo, Equipamentos Urbanos, Hierarquia Viária, Transportes Públicos, além da análise do Nível de Serviço Operacional do Tráfego de Veículos. Pontuou sobre a análise dos seguintes impactos: Uso e Ocupação do Solo; Ventilação e Iluminação; Permeabilidade do Solo; Patrimônio histórico-cultural; Paisagem; Adensamento Populacional; Equipamentos Públicos Comunitários; Infraestrutura Urbana; Segurança Pública; Transportes e Circulação; Valorização Imobiliária e Meio Ambiente. Por ora, o apresentador ainda citou algumas considerações definidas como importante, sendo elas: Tendência de Valorização Imobiliária; Incremento na Ocupação de Terrenos Vazios; Agregar Valor à Paisagem; Geração de emprego, sendo 460 Diretos e 700 Indiretos; Aumento da Arrecadação Municipal e a Geração de “Novas Ondas de Impacto”. Encerrou sua fala agradecendo a atenção de todos os conselheiros. e se colocou a disposição para prestar esclarecimentos de eventuais dúvidas quanto ao estudo apresentado.



Prefeitura Municipal de Viana
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

A Sr.^a Gabriela leu as condicionantes ambientais e urbanísticas estipuladas pelo estudo, bem como pela Comissão que Avalia o mesmo, e depois abriu a palavra para os devidos questionamentos quanto ao estudo apresentado. O Sr. Fábio Martins, representante da FEMOPOVI, solicitou o uso da palavra para pontuar algumas considerações. A primeira, o Sr. Fábio questionou se o acesso ao empreendimento seria feito pela via que leva ao empreendimento do Casagrande, em vez da via que direciona ao bairro, buscando uma confirmação a essa informação. O segundo questionamento diz respeito ao cruzamento da Av. José Acácio Ferreira com a entrada do Casagrande. Ele mencionou que esse ponto foi identificado pela Prefeitura Municipal de Viana como um ponto de congestionamento viário, e questionou se o estudo de análise de tráfego considerou o fluxo do Condomínio Logístico Parque Empresarial Jabaeté. O Sr. Juliano respondeu, demonstrando em mapa o acesso ao empreendimento, que se inicia pela BR 101 e passa pela ladeira de acesso ao Casagrande, que também será utilizada pelo empreendimento. Em relação ao questionamento sobre a avaliação do nível de serviço, ele explicou que considerou toda a circulação de veículos atual, abrangendo o bairro, Casagrande e Parque Empresarial Jabaeté. O incremento se refere ao aumento em relação a situação atual, e o incremento considerado foi em cima do empreendimento da OSA, pois os dados se referem a situação total.

O Sr. Joilson Broedel, representante da Câmara Municipal de Viana, aproveitou a oportunidade para destacar que há um tempo o condomínio Jabaeté não permitia que caminhões entrassem em determinados horários para acessar o pátio, o que resultava no estacionamento dos caminhões na Av. Acácia, gerando um pequeno transtorno. A Sr.^a Gabriela confirmou que de fato isso ocorreu e causou um pequeno transtorno na região. No entanto, o condomínio do Parque Empresarial Jabaeté foi notificado, pois eles possuem áreas na parte interior do empreendimento que comportam toda a demanda. Portanto, hoje em dia isso não acontece mais. Também foi mencionado que, no próximo empreendimento, serão fornecidas as devidas orientações, mas o Parque Empresarial Jabaeté possui uma área considerável para lidar com essa demanda.



Prefeitura Municipal de Viana
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

A Sr.^a Gabriela, que já estava com a palavra, consultou os membros presentes para possíveis novos questionamentos. Não havendo, ela perguntou aos membros se todos estavam de acordo com a aprovação do referido empreendimento da OSA REAL STATE LTDA, sendo aprovado por unanimidade pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Em assuntos Gerais, a Sr.^a Gabriela agradeceu a presença de todos os conselheiros e reforçou sobre a importância do empreendimento para o desenvolvimento do município e está dentro de uma área que foi pensada dentro do Plano Diretor Municipal para expansão e crescimento, que trabalhando com responsabilidade o município pode cada vez mais vem melhorando a qualidade de vida das pessoas, gerando renda e emprego aos vianenses.

Diante do exposto, visto que os conselheiros acima responderam, em reunião realizada virtualmente pelo aplicativo Zoom, estando de acordo com os estudos apresentados, consideraremos **APROVADO**, de forma remota, pelo **CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**:

- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do requerente **OSA REAL STATE LTDA (processo nº 9593/2023)**;

Para constar os procedimentos tomados, o Sr. Lucas Manoel Cardoso da Silva, lavrou a presente ata que será enviada via correio eletrônico para os membros do conselho.

Viana, 26 de setembro de 2023.

Lucas Manoel Cardoso da Silva
Gerente de Aprovação de Projetos

Gabriela Siqueira de Souza
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação