



**ATA DA 1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 2024 DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

Ao terceiro dia do mês de abril de 2024, às 16 horas, realizou-se a primeira reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) do ano de 2024, 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.^a Brunela de Souza Valiatti, representando a **SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL (SEMTRADES)**; Sr. Uberaldo Schimidt, conselheiro titular, representando a **SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA E SERVIÇOS URBANOS (SEMOPS)**; Sr.^a Mariana Vieira Gomes Mazzei, conselheira titular, representando a **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO (PROGER)**; Sr. Joilson Broedel, conselheiro titular, representando a **CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA (CMV)**; Sr. Anderson Colodetti, conselheiro titular, representando a **ASSOCIAÇÃO EMPRESARIAL DE VIANA (AEV)**; 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 e informando sobre os 3 (três) loteamentos residências em análise. A apresentação teve início com a análise da solicitação da empresa **URGON EMPREENDIMENTOS LTDA**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhaça protocolado através do processo nº 814/2024, com o propósito de implantar o empreendimento.

O projeto prevê a instalação do loteamento em uma área de terreno de 217.011,22 m², com área parcelável de 174.182,30 m². Destaca-se que o empreendimento será implantado na Zona Especial de Integração Urbana (ZEIU-01), zoneamento destinado pela legislação para realização de tal atividade, situada próximo a estrada de Baía Nova, Viana Centro. Após essa



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

contextualização, encerrou-se brevemente o pronunciamento, passando a palavra ao Sr. Marcos Felipe da Costa, representante da referida empresa, para dar continuidade à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

O Sr. Marcos deu início à apresentação do referido empreendimento, identificado como Loteamento Residencial Vila Viana, que trata-se de um Loteamento Residencial, seguindo o Termo de Referência 02/2024, apresentando a última etapa que trás a conhecimento público o loteamento a ser implantado no município. Seguiu apresentando a caracterização do empreendimento, abordando sobre o proprietário, responsável pela elaboração do EIV, o endereço e objetivo do empreendimento.

Explicou também, que o local onde o terreno se encontra representa uma zona de transição entre o ambiente rural e urbano, evidenciando sua posição na divisa entre essas áreas distintas. Em apresentação do quadro de áreas, informou que a área total escriturada do terreno possui 217.011,22 m², mas o empreendimento contempla uma área total parcelável de 174.182,30 m², que estará disposta em 17 quadras e 307 lotes. Contará também com um sistema viário de 42.820,04 m², com um espaço livre de uso público de 27.859,44 m² somado a uma área de 8.715,15 m² destinada a equipamentos comunitários, atendendo as definições da legislação quanto às áreas que devem ser doadas ao município. O Sr. Marcos informou que também foi revisado o Estudo de Influência Direta – AID, sendo pontuado o atual Zoneamento definido pelo Plano Diretor Municipal – PDM, o estudo do Uso e Ocupação do Solo, o Gabarito das Edificações, de Cheios e Vazios, das Viabilidades, Hierarquia Viária, Transportes Públicos, além da análise do Nível de Serviço Operacional do Tráfego de Veículos. Pontuou sobre a análise dos seguintes impactos: Sistema Ambiental; Sistema Urbano; Qualidade de Vida Urbana; Poluição Sonora/ Atmosféricas; Sistema Viário; Ventilação e Iluminação Natural; Paisagem Urbana; Geração de Resíduos; Valorização Imobiliária; Geração de empregos; e Geração de receita. Por ora, o apresentador ainda citou algumas considerações definidas como importante, sendo elas, que a zona de ocupação deste empreendimento demonstra-se adequada para sua instalação, com perspectivas de incentivos ao adensamento imobiliário e a renovação urbana, uma vez que a implantação deste tipo de empreendimento tem o potencial de



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

atrair e fixar um novo contingente populacional. 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.

A Sr.^a Gabriela evidenciou que esse loteamento está localizado na entrada da estrada de Baía Nova, que será a rota do pólo cervejeiro, um projeto de governo do prefeito Wanderson que visa valorizar essa região. Em seguida, abriu-se espaço para os devidos questionamentos quanto ao estudo apresentando. Como não houve questionamento ou consideração, a Sr.^a Gabriela Siqueira deu prosseguimento a reunião com a apresentação do próximo loteamento, solicitado pela **COPYVIX IMÓVEIS LTDA.**

O Sr. Juliano Motta Silva, representante da referida empresa, deu início à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança do referido empreendimento, identificado como Loteamento Via Mar, que trata-se de um Loteamento Residencial, seguindo o Termo de Referência 05/2023, apresentando a última etapa que trás a conhecimento público o loteamento a ser implantado no município. 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 296.527,00 m², mas o empreendimento contempla uma área total parcelável de 175.003,51 m², que estará disposta em 18 quadras e 303 lotes. Contará também com um sistema viário de 57.049,17 m², com um espaço livre de uso público de 8.751,59 m², somado a uma área de 8.751,59 m² destinada a equipamentos comunitários, atendendo assim a todos os índices urbanísticos.

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, onde destacou que o Zoneamento do Loteamento Via Mar está inserido dentro do Perímetro Urbano do Município, na Zona de Expansão e Integração Urbana (ZEIU-03), enquanto a área remanescente do terreno que não será parcelada na Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA-01).

Discorreu ainda sobre o estudo de Cheios e Vazios, o Gabarito das Edificações, o Uso e Ocupação do Solo; Equipamentos Urbanos, Hierarquia



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

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 muitos postos de trabalho; Aumento da Arrecadação Municipal; e a Geração de “Novas Ondas de Impacto”. Encerrou sua fala agradecendo a atenção de todos os conselheiros e colocando-se a disposição para esclarecer eventuais dúvidas sobre o estudo apresentado. A Sr.^a Gabriela, que já estava com a palavra, destacou a necessidade do crescimento responsável e sustentável em Viana, enfatizando que todos os novos loteamentos devem possuir infraestruturas internas completas. Para o loteamento em questão, localizado mais distante, será exigida a infraestrutura viária até o local, cobrada do loteador. Após essa explanação, abriu-se espaço para questionamentos sobre o estudo apresentado.

Como não houve questionamento ou consideração, a Sr.^a Gabriela Siqueira prosseguiu com a apresentação do próximo loteamento, o Loteamento cujo requerente é a **CONTENDA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**

Destacou-se também a área total do terreno onde o empreendimento está situado, bem como a área parcelável e a disposição das quadras e lotes. O empreendimento será implantado na Zona Urbana Consolidada (ZUC-05), diferenciando-se das zonas dos outros loteamentos apresentados, e está localizado na Av. Guarapari, no bairro Arlindo Villaschi, em Viana, próximo à empresa Viloni. Essa localização traz uma proximidade com as comunidades. Ao encerrar seu breve pronunciamento, passou a palavra ao Sr. Juliano Motta Silva, representante da referida empresa, para dar continuidade à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança.



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

O Sr. Juliano deu início à apresentação do referido empreendimento, identificado como Loteamento VILLONI, que trata-se de um Loteamento Residencial, seguindo o Termo de Referência 01/2024, apresentando a última etapa que trás a conhecimento público o loteamento a ser implantado no município. 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 266.916,24 m², mas o empreendimento contempla uma área total parcelável de 161.489,41 m², que estará disposta em 17 quadras e 375 lotes. Contará também com um sistema viário de 44.262,93 m², com um espaço livre de uso público de 9.483,40 m² somado a uma área de 8.158,17 m² destinada a equipamentos comunitários, atendendo assim a todos os índices urbanísticos.

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 de 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 muitos postos de trabalho; 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.

A Sra. Gabriela destacou que apresentamos ao conselho três loteamentos residenciais, todos sujeitos à exigência de infraestrutura completa, incluindo principalmente o projeto de drenagem, devido às questões de alagamentos no



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

município. Em seguida, 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 dos referido empreendimentos, sendo aprovado por unanimidade pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Em assuntos gerais, a Sr.^a Gabriela expressou sua gratidão a todos os conselheiros e enfatizou a importância da audiência pública realizada às 18h para divulgar os três loteamentos que estão chegando à cidade.

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

- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da requerente **URGON EMPREENDIMENTOS LTDA (processo nº 814/2024)**;
- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da requerente **COPYVIX IMÓVEIS LTDA (processo nº 23572/2023)**;
- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da requerente **CONTENDA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA (processo nº 1086/2024)**;

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, 11 de Abril de 2024.

Assinaturas:

Gabriela Siqueira de Souza – SEMDUH _____

Lucas Manoel Cardoso da Silva – SEMDUH _____