



ATA 15-2021 – REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE COLATINA-ES (CMPD-COLATINA)

Aos 09 (nove) dias do mês de Dezembro (12) de dois mil e vinte um (2021), às 08h20min (oito horas e vinte minutos), no auditório do Sanear – Serviço Colatinense de Saneamento Ambiental, localizado na Rua Benjamin Costa, 105, Bairro Marista, reuniram-se os membros do Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina-ES CMPD-C, em sessão ordinária, por videoconferência, estando presentes os seguintes conselheiros: **Simone Kuster Mitre** (membro titular) representante da **SEDUMA** – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e Presidente do Conselho; **Francisco Hermes Lopes** (membro titular) representante da **AEAC** – Associação de Engenheiros e Arquitetos de Colatina; **Leandro Dellacqua Coutinho** (membro suplente) representantes do **CREA-ES** – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia; **Rafael Rebelo de Oliveira Albane** (membro titular) representante do **IDAF** – Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo e **Carolina Paulino do Couto** (membro titular) representante da **SEMFAZ** – Secretaria Municipal da Fazenda. Além dos conselheiros, estavam presentes: **Antônio César Ribeiro Sperandio** (Engenheiro analista da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária); **Marco Wilker Figueiredo de Souza** (Engenheiro analista da Seduma); **Willian da Cunha Ventura** (Engenheiro analista da Seduma); **Encio Henrique Hoffman** (Estagiário de Nível Superior da Seduma) e **Leonardo Lizardo** (Gerente de Licenciamento de Projetos Urbanísticos e de Parcelamento do Solo da Seduma) que anotou todas as informações pertinentes às manifestações e deliberações pelos conselheiros para elaboração da presente ATA. Depois de verificada a existência de “Quorum”, a Presidente do Conselho deu por aberta a reunião ordinária, conforme dispõe o Artigo 15º, parágrafo 1º do Regimento Interno do Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina. Após iniciou-se a análise dos processos, conforme a pauta do dia: **1) PROCESSO: 008.183/2021 – FABIO DALA BERNARDINA DALMASCHIO** – Solicitação de **documentação** de um imóvel de uso residencial, localizado na rua Dalia, nº 82, Bairro Moacyr Brotas, Colatina-ES, Inscrição Municipal nº 01.06.193.0242.001. O engenheiro **Antônio César Ribeiro Sperandio**, solicita o envio do processo para o conselho para análise da **supressão de afastamento frontal** de acordo com a lei 5273 de 2007, artigo 153 inciso I. **Manifestações:** O engenheiro analista Antônio César, apresentou o processo e sua localização, reforçou que caso o conselho vote negativamente a supressão do afastamento o requerente terá que pagar contrapartida financeira devido à inteligência da norma. Informou ainda, que foi apresentado um relatório técnico no qual possuem 18 edificações na rua e apenas 04 repetam o afastamento frontal. O responsável Técnico Junior estava presente durante a apresentação do processo, e afirmou que todas as edificações implantadas na rua são antigas, ressaltou ainda que a edificação em análise já



possuía projeto, porém foi feito uma ampliação sem alvará. **Deliberação:** Após manifestações, os conselheiros e engenheiro analista por unanimidade, foram **favoráveis** a supressão do afastamento frontal da rua Dalia, Bairro Moacyr Brotas, Colatina-ES. Por impedimento regimental, não houve votação da Presidente do Conselho Simone Kuster Mitre. **2) PROCESSOS: 101.996/2020 e 101.995/2020 – SOELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME** – Solicitação de **aprovação de projeto** para construção de duas edificações de uso comercial, localizadas na rua Erondina Diniz Farias, s/n, Bairro Carlos Germano Naumann, Colatina-ES, inscrição municipal nº 01.05.123.0563.001 (processo nº **101.996/2020**) e nº 01.05.123.0547.001 (processo nº **101.995/2020**). O engenheiro **Antônio César Ribeiro Sperandio**, solicita o envio do processo para o conselho para análise por se tratar de atividade tolerada na região ZI – comércio principal. **Manifestações:** O engenheiro analista Antônio César, apresentou o processo e sua localização. A secretária Simone recapitulou o processo, apresentando o despacho folha 23, no qual fala que as edificações já estão com a volumetria pronta. O advogado do requerente, Renan Botasse, estava presente na reunião e complementou que na rua Erondina Diniz Farias grande parte das edificações são galpões. A secretária Simone apontou que será justificado em pauta que o processo avaliado é para fins de regularização do imóvel em toda sua volumetria. Ressaltou ainda, que no caso da atividade de uso tolerado, o conselho pode propor maiores exigências, para implantação dos galpões, não cabendo ao mesmo deliberar sobre sua implantação, uma vez que o zoneamento já determina que seu uso é tolerado. O conselheiro Leandro questionou se possui alguma especificação sobre o funcionamento do empreendimento. O engenheiro César, informou que é depósito de qualquer natureza. A secretária Simone evidenciou que a atual análise é para fins de construção, o uso do empreendimento deverá passar pelos trâmites de viabilidade do empreendimento, no qual é feita de acordo com as atividades permitidas ou toleradas discretas no PDM. O fato de ser um galpão, não significa que qualquer atividade pode ser instalada no local. **Deliberação:** Após manifestações, os conselheiros e o engenheiro analista César, não possuem **nenhuma exigência** adicional para o referido empreendimento no local. Por impedimento regimental, não houve votação da Presidente do Conselho Simone Kuster Mitre. **3) PROCESSO: 017.546/2021 – THIAGO ENGELHARDT DE SOUZA** – Solicitação de **reforma e ampliação de edificação** unifamiliar, que passará a ser multifamiliar com 03 pavimentos, localizada na rua Anchieta, s/n, Lote 25, Quadra L, Bairro São Marcos, Colatina-ES, Inscrição Imobiliária nº 01.04.366.0250.001. O responsável técnico solicitou o envio do processo para o Conselho para que fosse analisado referente a supressão do afastamento frontal da edificação na Rua Anchieta. Foi apresentado um relatório de afastamento frontal da Rua Anchieta, alegando que se trata de uma região consolidada, no qual maior parte das construções não respeita o afastamento mínimo exigido pelo PDM. Engenheiro Civil Willian da Cunha Ventura é responsável pela análise do processo na Seduma. **Manifestações:** O Engenheiro analista Willian, apresentou o processo e sua localização, ressaltou que atualmente possui uma edificação unifamiliar, mas o requerente optou por ampliar a residência. No



processo de reforma, decidiu pela construção de uma garagem coberta no afastamento frontal, infringindo assim o afastamento frontal mínimo exigido pelo PDM. O responsável técnico apresentou um levantamento, no qual foi identificado que a rua Anchieta possui 30 edificações, sendo 13 sem afastamento frontal. Diante disso, foi encaminhado para o conselho para supressão do afastamento frontal da rua mencionada. O engenheiro Willian, entende que a supressão do afastamento frontal não é interessante, sugerindo assim que poderia reduzir o afastamento para 1,5 metros, devido a maior parte das edificações possuírem algum afastamento. O conselheiro Leandro questionou se o requerente executará algo em cima da laje a ser construída. O engenheiro Willian, afirmou que no projeto apresentado não. Ressaltou ainda, que caso seja deliberado 1,5 metros de afastamento frontal, o requerente terá que fazer alterações no projeto. O engenheiro Marco ressaltou, que qualquer cobertura que ele coloque no afastamento está em desacordo com a lei do PDM. O engenheiro Willian, evidenciou que o requerente vai alterar a edificação para multifamiliar, e mesmo assim conseguiria implantar a garagem em um outro local do terreno. **Deliberação:** Após manifestações, os conselheiros e o engenheiro analista, por unanimidade foram favoráveis ao afastamento frontal de 1,5 metros na rua Anchieta, Bairro São Marcos, Colatina-ES. O conselheiro Francisco, não estava presente durante a apresentação do processo, portanto não participou da votação. Por impedimento regimental, não houve votação da Presidente do Conselho Simone Kuster Mitre. **4) PROCESSO: 14.272/2021 – WALLACE ALMEIDA VIEIRA** - Solicitação de **aprovação de projeto**, de 03 galpões com área total de 2.613,34 m², cuja atividade é depósito. Localizado na Avenida Fidélis Ferrari, em uma ZUD-2 (Zona de Uso Diverso 2), conforme mapa de zoneamento. A edificação enquadra-se como Comércio Principal conforme anexo 3 do PDM, e na tabela do anexo 1/1.8 do PDM (ZUD-2) a referida classificação está inserida nas colunas de usos Tolerado e Permitido simultaneamente, gerando dúvida sobre a interpretação da situação. O Engenheiro Civil Analista da Seduma Willian da Cunha Ventura, solicita o envio do processo para o conselho para análise e **avaliação da correta interpretação** do anexo 1/1.8. Caso entendam que Comércio Principal enquadra-se como uso Tolerado na ZUD-2, que seja avaliado, quanto a possibilidade de maiores exigências para o referido empreendimento. **Manifestações:** O analista Willian, apresentou o processo. A Presidente Simone explicou que depósito de qualquer natureza na ZUD2, está recebendo duas classificações na tabela do anexo 1/1.8, estando na coluna do permitido e tolerado simultaneamente. O analista Willian apresentou a localização, ressaltando que é para a construção de 3 galpões de qualquer natureza. A presidente Simone evidenciou que essas classificações devem ser planejadas de forma alinhada, quando um zoneamento é mais permissível, ele engloba todos os usos dos anteriores. O conselheiro Leandro apontou que comércio e serviço principal, deveria ser apenas tolerado, para assim tramitar pelo conselho para maiores exigências para sua instalação. O analista Willian declarou não fazer nenhuma exigência para implantação do empreendimento. O conselheiro Leandro sugeriu que o processo fosse analisado como uso tolerado. Os



PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE
CMPDC – Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina
Rua Dom Pedro II, nº 44, Bairro Esplanada – Colatina (ES)
Telefone: 3177-7077

conselheiros não se sentiram confortáveis para analisar sobre o posicionamento correto na tabela do anexo 1/1.8 nesta reunião, sugerindo que fosse discutido em um próximo encontro, que possuísse um número maior de conselheiros. Desta forma, a secretária Simone, declarou que nesta reunião seria discutido apenas sobre o projeto. **Deliberação:** Após manifestações, os conselheiros e o engenheiro analista, entenderam que o empreendimento se enquadra como uso tolerado, e não fizeram maiores exigências para a implantação do empreendimento. Foi feita uma recomendação, que fosse discutido a atualização pontual do tabela do anexo 1/1.8 na próxima reunião. O conselheiro Francisco, não estava presente durante a apresentação do processo, portanto não participou da votação. Por impedimento regimental, não houve votação da Presidente do Conselho Simone Kuster Mitre. 5) **PROCESSO: 009.537/2020 – LINDEMBERG JOSE NUNES** - Solicitação de **aprovação de projeto**, para construção de edificação de uso misto com 04 pavimentos, com área total construída de 732,65 m², localizado na rua Fortunato Piccin, nº 125, Bairro Santa Monica, Inscrição Municipal nº 01.05.132.0091.001. O responsável técnico solicitou o envio do processo ao conselho do PDM, a fim de solicitar supressão afastamento frontal, na rua Fortunato Piccin. O Engenheiro Civil Marco Wilker Figueiredo de Souza é o responsável pela análise do processo na Seduma. **Manifestações:** O analista Marco, explicou o processo e sua localização. Ressaltou que o responsável técnico apresentou a defesa, com todos os processos presentes na rua, destacando que no local possui 33 edificações, onde 19 não possuem afastamento e 2 com afastamento menor que 3 metros. A secretária Simone evidenciou o art. 153 que menciona que o valor do afastamento frontal, poderá ser alterado em determinadas áreas seguindo a deliberação do conselho. O engenheiro Willian ressaltou que sempre orienta o responsável técnico fazer o levantamento da rua inteira, por ser injusto interpretar o lote de forma individual. O responsável técnico do projeto Stanley, estava presente na reunião, evidenciou que os vizinhos não possuem afastamento, destacou ainda que vai ser necessário demolir algumas áreas do projeto já existente, porém ainda não fez a solicitação do alvará de demolição, por esta aguardando a deliberação do conselho. **Deliberação:** Após manifestações, foi definido pelo conselho que teria duas votações, sendo elas uma para determinar se deliberariam sobre o afastamento da rua e outra sobre a metragem deste afastamento. Desta forma, considerando que trata-se de uma demolição seguida por uma nova construção, e que esta pode ser a realidade (ou planejamento futuro) para as outras edificações existentes no local, o conselho entendeu por unanimidade, **ser necessário o local possuir um afastamento mínimo**, a ser atendido no lado esquerdo da Rua Fortunado Piccin (sentido Silvio Avidos para interior do bairro), trecho que compreende a esquina da rua Nivaldo Gomes Guimarães ate o lote de frente com a rua Manoel Fagundes. Assim, a segunda votação iniciou-se, sendo votado sobre metragem do afastamento frontal mínimo exigido. Por unanimidade, foi deliberado o **afastamento frontal mínimo de 1,00 metro** para o referido trecho. O conselheiro Francisco, não estava presente durante a apresentação do processo, portanto não participou da votação. Por impedimento regimental, não houve votação



da Presidente do Conselho Simone Kuster Mitre. **6) PROCESSO: 010.467/2021 – FARMARIM MEDICAMENTOS EIRELI** - Solicitação de **aprovação de projeto**, para construção de um galpão de uso diverso com 01 pavimento, localizado na Avenida Adalberto de Castro Galvão, Bairro Barbados, Colatina-ES, sendo uma ZI, Inscrição Imobiliária 01.01.106.0091.001, com 585,95 m². O empreendimento se classifica como “comércio e serviço principal”, estando entre os usos tolerados quanto a viabilidade do empreendimento no local. O Engenheiro Civil Marco Wilker Figueiredo de Souza é o responsável pela análise do processo na Seduma, encaminha o processo para o conselho, a fim de requerer que seja avaliado, quanto a possibilidade de maiores exigências para o referido empreendimento no local, por caracterizar-se como uso tolerado conforme tabela 1.1 do anexo 1 do PDM. **Manifestações:** O analista Marco explicou o processo e sua localização. A presidente Simone, evidenciou que o conselho pode fazer maiores exigências para a implantação do empreendimento. **Deliberação:** Após manifestações, os conselheiros e o engenheiro analista Marco, não possuem **nenhuma exigência** adicional para o referido empreendimento no local, desde que seja seguindo os índices urbanísticos do zoneamento que o empreendimento deseja se instalar. Não existindo quaisquer outras manifestações, a Presidente do Conselho deu por encerrada a reunião às 10h30min, lavrando-se a presente Ata, a qual foi por mim, **Leonardo Lizardo**, Gerente de Licenciamento de Projetos Urbanísticos e de Parcelamento do Solo da Seduma _____, redigida e, ao final, aprovada e assinada por todos os conselheiros presentes.

SIMONE KUSTER MITRE – Conselheiro titular
SEDUMA – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

FRANCISCO HERMES LOPES – Conselheiro titular
AEAC – Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Colatina

LEANDRO DELLACQUA COUTINHO – membro suplente
CREA-ES – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

RAFAEL REBELO DE OLIVEIRA ALBANE – membro titular
IDAF – Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo

CAROLINA PAULINO DO COUTO – membro titular
SEMFAZ – Secretaria Municipal da Fazenda

ANTÔNIO CÉSAR RIBEIRO SPERANDIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE
CMPDC – Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina
Rua Dom Pedro II, nº 44, Bairro Esplanada – Colatina (ES)
Telefone: 3177-7077

Engenheiro analista da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

MARCO WILKER FIGUEIREDO DE SOUZA

Engenheiro Analista da SEDUMA

WILLIAN DA CUNHA VENTURA

Engenheiro Analista da SEDUMA

ENCIO HENRIQUE HOFFMAN

Estagiário de Nível Superior da Seduma