



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

ATA 02-2021 REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE COLATINA-ES CMPDC

Aos 04 (quatro) dias do mês de Março (03) de dois mil e vinte um (2021), às 08h15min (oito horas e quinze minutos), via aplicativo Google Meet reuniram-se os membros do Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina-ES CMPDC, em sessão ordinária, por vídeo conferência, estando presentes os seguintes conselheiros: **Simone Kuster Mitre** (membro titular) Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e Presidente do Conselho e **Robson Fernando Campos** (membro suplente) representantes da **SEDUMA**; **Francisco Hermes Lopes** (membro titular) e **Maria Olivia Zon** representantes da **AEAC** – Associação de Engenheiros e Arquitetos de Colatina; **Breno Fernandes** (membro titular) representante do **CREA-ES** – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia; **Rômulo Croce** (membro titular) representante do **CAU** – Conselho de Arquitetura e Urbanismo; **Mateus Zanoni Ribeiro dos Santos** (membro suplente) representante **SEMPAZ** – Secretaria Municipal da Fazenda; **Franco André Beretta** (membro titular) e **Gabriella Dalla Bernardina** (membro suplente) representantes **ASSEDIC** – associação Empresarial de Colatina e Região; **Agostinho de Vasconcelos Leite da Cunha** (membro titular) representante do **IFES** – Instituto Federal do Espírito Santo; **Fernando Casari** (membro titular) representante da **ELFSM** – Empresa de Luz e Força Santa Maria. Além dos conselheiros, estavam presentes **Marco Wilker F. De Souza**, **Willian da Cunha Ventura** e **Gustavo Tavares Emerick** (engenheiros civis analistas da SEDUMA), **Victor Bridi Telles** (Superintendente de Gabinete da SEDUMA) e **Natália Stein Polez Pereira** (PMA III Escriturário SEDUMA) que anotou todas as informações pertinentes às manifestações e deliberações pelos conselheiros para elaboração da ATA. Depois de verificada a existência de "Quorum", a presidente do Conselho deu por aberta a reunião ordinária, com base no Artigo 15 parágrafo 1º do Regimento Interno do Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina. A mesma se apresentou aos conselheiros e pediu para que os conselheiros se apresentassem. Após, deram início à análise dos processos. 1º – **89.750/2020 – IMOBILIÁRIA BRISA DO VALE LTDA: Estudo de viabilidade para instituição de condomínio por unidades autônomas (lotes), constituído por edificações térreas ou assobradas, com características de habitação unifamiliar ou loteamento de acesso controlado** localizado no Bairro Noemia Vitali, anexo ao Loteamento Real Garden. Engenheiro Analista Willian da Cunha Ventura. Considerando o despacho do Eng. Willian fls 45/47, a Procuradoria Geral do Município deixa de ratificar o parecer jurídico exarado pela assessora Jurídica Cristina Arrebola, posto que a inclusão ou não de “condomínio de lotes”, bem como “loteamento de acesso controlado” devem passar pela análise do Conselho Municipal do



Plano Diretor. **Manifestações:** Aberto o espaço para manifestações, o Eng. Willian esclarece que as modalidades de parcelamento de solo definidas como "condomínio de lotes" e "loteamento de acesso controlado", não estão inseridas na legislação municipal e que o objetivo, no momento, não é deliberar se o empreendimento é viável ou não, e sim iniciar uma discussão quanto a viabilidade destes tipos de parcelamento nos domínios territoriais do Município, levando em consideração os estudos urbanísticos existentes no País sobre a matéria. Sugere encaminhar debates sobre o tema em uma futura revisão da Lei de Parcelamento Municipal. O conselheiro Robson entende que existe um apelo comercial para esses tipos de empreendimentos sob o argumento de se ter mais segurança pública, no entanto, existem vozes contrárias, tendo como foco o livre direito de locomoção no espaço urbano e a segregação espacial e social que esses empreendimentos podem causar. Entende que se deve debater o tema a luz do interesse público. O conselheiro Francisco chama atenção para o sistema viário, devendo este ser livre, contínuo e implementado, não devendo ter barreiras em relação ao parcelamento do solo. A conselheira Gabriela, pela importância do tema, entende ser viável uma ampla discussão, sendo acompanhada pelos demais conselheiros presentes. O conselheiro Rômulo entende que essa é uma discussão urbanística que vem ocorrendo em todo o Brasil e que existem estudos direcionados sobre o tema. O conselheiro Franco, entende que, por ser empresário da atividade, não consegue vislumbrar problemas que possam advir desses modelos de parcelamento. **Deliberação: Os conselheiros acompanharam a análise do engenheiro técnico da SEDUMA, qual seja, impossibilidade de manifestação quanto a viabilidade ou não do empreendimento por falta de legislação municipal, e que se proceda uma ampla discussão sobre o interesse público da possibilidade destes modelos de parcelamento no território municipal.** Por impedimento regimental, não houve votação dos Conselheiros Suplentes Robson, Gabriela e Olívia. Em seguida, foi apresentado o processo **2º- 1.867/2021 – MARTE MARQUES MANSUR:** Solicitação de análise de viabilidade para implantação de Comércio Atacadista de Alimentos para animais, localizado à Rodovia do Café (Gether Lopes de Farias), nº 3.506, Bairro Carlos Germano Nauman. ZUD-1. Atividade classificada como "Comércio Principal", sendo **tolerada** na localidade, conforme Lei Municipal 5.273/2007. O requerente solicita que, diante do indeferimento do protocolo nº ESP2156647844 na qual a atividade é tolerada em ZUD-1, seja submetido a análise da viabilidade do Conselho do PDM conforme Artigo 139 Lei 5.273/2007 e a mesma seja deferida, tendo em vista naquela região existir empresas já implantadas. **Manifestações:** aberto espaço para manifestações, o Eng. Marcos Wilker, analista da SEDUMA responsável pela análise do projeto, explicou todas as circunstâncias que envolviam o projeto, esclarecendo todas as dúvidas e indagações advindas dos conselheiros. Por fim, se posicionou favoravelmente ao empreendimento, sem qualquer tipo de condicionante. **Deliberação: Diante de**



todo o exposto, os conselheiros, por unanimidade, se posicionaram favoravelmente ao empreendimento, sem condicionantes para sua implantação quanto ao uso tolerado. Por impedimento regimental, não houve votação dos Conselheiros Suplentes Robson, Gabriela e Olívia. **3º- 92.513/2020 – MITRA DIOCESANA DE COLATINA – PARÓQUIA SAGRADA FAMÍLIA:** Solicitação de Aprovação de Projeto arquitetônico para Documentação/Reforma/Ampliação de Igreja – Capela Nossa Senhora de Fátima com 02 (dois) Pavimentos e área total de 283,14m² localizado à Rua Eduardo de Oliveira, s/n, Bairro Gordiano Guimarães. Autor do Projeto Arquitetônico Arquiteta Rubiene Callegário Iglesias. Analista Sec. Mun. de Habitação e Regularização Fundiária eng. Antônio César Ribeiro Sperandio. O analista solicita envio do processo ao CMPDC para análise e parecer quanto a supressão das vagas de garagem por se tratar de Igreja. Inscrição Imobiliária nº 01.04.751.0030.001. **Manifestações:** aberto espaço para manifestações, o conselheiro Robson lembra a possibilidade do Conselho se posicionar sobre a matéria, sendo autorizado pelo Artigo 161, da Lei 5.273/07, que estabelece que o Conselho poderá deliberar sobre a diminuição do número de vagas de veículos quando se tratar de entidade religiosa. **Deliberação: os conselheiros, diante da localização e porte da entidade religiosa, foram, por unanimidade, favoráveis a não exigência de vagas de estacionamento de veículos.** Por impedimento legal, não houve votação dos Conselheiros Suplentes Robson, Gabriela e Olívia. **4º- 1.004/2021 – ZSM INDÚSTRIA DE CONFECÇÕES LTDA:** Solicitação de anuência para implantação de atividade de Confecção de Peças de vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida localizado à Avenida Fidélis Ferrari, nº 112, Bairro Castelo Branco, com área total vinculada a atividade de 5.000,00m². ZI – Zona Industrial e enquadra-se como Indústria Especial (I4) sendo **Tolerada** na localidade conforme Lei Municipal 5.273/2007. **Manifestações:** Foi consignado que a atividade será exercida em uma estrutura existente, construída para uma atividade similar, e que a mesma foi aprovada pelo Município à época da construção. **Deliberação: Por unanimidade, os conselheiros foram favoráveis a atividade, sem outras condicionantes.** Por impedimento regimental, não houve votação dos Conselheiros Suplentes Robson, Gabriela e Olívia. **5º- 99.407/20020-A2J EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA:** Solicitação de Aprovação de projeto e licença para Construção de Edificação para funcionamento de um empreendimento do ramo supermercadista com área total construída de 6.429,40m² em uma ZUD-1 localizado na Rodovia Gether Lopes de Farias, Bairro Morada do Sol. Autor e Responsável Técnico pelo projeto Eng. José Luiz Meneghelli. Responsáveis Técnicos pela elaboração do Relatório de Impacto Urbano Eng. Civil Francisco Hermes Lopes, Eng. Civil Laís Fereguetti e Eng. Civil Bernardo Machado Chisté. O Engenheiro Analista da SEDUMA, Gustavo Tavares Emerick, solicita apreciação, orientação e deliberação do Conselho do Plano Diretor quanto aos itens que segue: A) Deliberação da atividade do



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

empreendimento, por se tratar de Comércio Especial localizado em uma ZUD-1 que tem atividades de uso de comércio especial como **tolerada**. B) Apreciação do RIU pelo Conselho que poderá recomendar ou não a aprovação do empreendimento. C) Orientação quanto a utilização do anexo 5 do PDM, que trata da largura das vias. A nível municipal a via é reconhecida como Rodovia Gether Lopes de Farias, cuja largura é determinada em 22,00 metros, porém, a nível estadual, o DER-ES a classifica como ES-080, cuja largura é determinada em 70,00 metros. D) Orientação quanto a aplicação do Art. 200 do Código de Obras do Município. O referido artigo exige uma quantidade irrazoável de sanitários, incompatível com a realidade. Para o empreendimento em questão, com 4.000,00m² de área útil, seriam necessários banheiros masculinos com 40 vasos sanitários e 80 mictórios e banheiros femininos com 40 vasos sanitários. Manifestações: O Eng. Bernardo Machado Chisté fez apresentação do Relatório de Impacto Urbano – RIU, esclarecendo todos os pontos inerentes ao empreendimento, conforme disposto em legislação, concluindo não haver pontos negativos que pudessem impedir a atividade na localidade, após sua apresentação, retirou da reunião. **Manifestações:** Em discussão, quanto aos itens A e B, (apresentação do RIU e análise do uso Tolerado) os conselheiros, por unanimidade, entenderam não haver disposições contrárias que possam inviabilizar o empreendimento, consignado que a localidade é local propício ao exercício da atividade. O conselheiro Robson demonstrou preocupação quanto a falta de uma faixa de desaceleração e proteção de veículos e pedestres na entra e saída de veículos do empreendimento, sugerindo que fosse observado no ato da aprovação do projeto arquitetônico esta possibilidade de adequação. O conselheiro Agostinho, mostrou-se preocupado com a área de carga e descarga, ficando desde logo esclarecida sua localização e funcionalidade, ficando satisfeito com o apresentado. O conselheiro Franco mostrou-se feliz com a iniciativa do empreendedor, consignado ainda que o Município tem que fomentar a vinda de novos investimentos. Em discussão quanto ao item C (se Via Gether Lopes de Farias é municipalizada e, por isso, com largura de 22 metros, ou se é Rodovia Estadual e, por isso, com largura de 70 metros), o conselheiro Fernando Casari, observou que ao longo dos anos o DER criou outra alternativa para a ES 080, quando fez anel viário de contorno da cidade. Entende que a largura a ser observado é de 22 metros e sugere formalizar, junto ao DER, a municipalização da via em questão, ajustando, assim a legislação. Nas demais manifestações, todos os conselheiros seguiram o mesmo entendimento, qual seja, pela consolidação viária, entendendo que o trecho em questão se configura via municipalizada, devendo seguir, por conseguinte, a largura de 22 metros. Quanto ao item D (desatualização da legislação municipal quanto a quantidade de vasos sanitários e mictórios exigidos para atividades comerciais e de serviços), o Eng. Analista da SEDUMA, Gustavo sugeriu a alteração da interpretação legislativa, devido ao absurdo número de vasos sanitários e mictórios gerados, sendo desproporcional exigir o



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

que pede a legislação, demonstrado claro erro no texto d Lei. Exemplifica esclarecendo que, para o empreendimento proposto, a legislação exige a quantidade de 40 vasos sanitários e 80 mictórios para banheiros masculinos e 40 vasos sanitários para banheiros femininos. Sugere que, até que se faça uma revisão da legislação, e seguindo o que vem ocorrendo com outros empreendimentos aprovados em outras localidades e até mesmo pelo Município, considera proporcional a exigência de 01 vaso sanitário, 01 lavatório e 02 mictórios para banheiros masculinos para cada 500,00 metros quadrados de área construída vinculada a atividade, e 02 vasos sanitários e 01 lavatório para banheiros femininos para cada 500,00 metros quadrados de área vinculada a atividade. Em continuidade, os conselheiros, por unanimidade entenderam que assiste razão ao Eng. Analista da SEDUMA, sendo favoráveis à proporção sugerida. O conselheiro Robson observou que se tem que ter atenção quanto à quantidade proporcional de chuveiros quando, pela atividade requerida, se exigir vestiário, e também quanto a quantidade de sanitários acessíveis. **Deliberação: Quanto ao uso tolerado e Relatório de Impacto Urbano – RIU (itens A e B), os conselheiros, por unanimidade foram favoráveis, deliberando, no entanto, pela necessidade de estudo e aprovação de área de desaceleração e proteção de veículos e pedestres no acesso de entrada e saída do empreendimento. Quanto a via (item C), os conselheiros, por unanimidade consideraram ser uma via com características urbanas, devendo ser considerada a largura de 22 metros em toda sua extensão, sendo necessário formalizar junto ao Estado (DER) essa alteração. Quanto à interpretação ao número de sanitários (item D), os conselheiros, também por unanimidade, reconheceram a desproporcionalidade e o erro da legislação neste ponto, acolhendo a sugestão exposta pelo corpo técnico da SEDUMA quanto aos parâmetros para definir a quantidade de sanitários para o empreendimento ora em discussão e também aos futuros, sendo necessário se proceder, o quanto antes, alteração no texto da legislação.** Por impedimento regimental, não houve votação dos Conselheiros Suplentes Robson, Gabriela e Olívia. Também não houve manifestação do conselheiro Francisco Hermes Lopes por ter interesse no processo. A reunião foi encerrada as 11h30min. Não existindo qualquer outra manifestação, a presidente deu por encerrada a reunião, lavrando-se a presente Ata, a qual foi por mim, **Natália Stein Polez Pereira**, PMA III - Escriturário _____, redigida e, ao final, aprovada e assinada por todos os conselheiros presentes.

SIMONE KUSTER MITRE – Conselheira presidente
SEDUMA – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente



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

ROBSON FERNANDO CAMPOS – Conselheiro suplente
SEDUMA – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

FRANCISCO HERMES LOPES – Conselheiro titular
AEAC – Associação dos engenheiros e arquitetos de Colatina

MARIA OLÍVIA ZON – Conselheira suplente
AEAC – Associação dos engenheiros e arquitetos de Colatina

AGOSTINHO DE VASCONCELOS LEITE DA CUNHA – Conselheiro titular
IFES – Instituto Federal de Espírito Santo

BRENO FERNANDES – Conselheiro titular
CREA-ES – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

RÔMULO CROCE
CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo

FRANCO ANDRÉ BERETTA – Conselheiro titular
ASSEDIC – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural

GABRIELLA DALLA BERNARDINA – Conselheira suplente
ASSEDIC – Secretaria Municipal de Obras



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

MATEUS ZANONI RIBEIRO DOS SANTOS – Conselheiro suplente

SEMPFAZ – Secretaria Municipal da Fazenda

FERNANDO CASARI – Conselheiro titular

ELFSM – Empresa de Luz e Força Santa Maria

MARCO WILKER F. DE SOUZA

SEDUMA – Engenheiro Civil - analista

WILLIAN DA CUNHA VENTURA

SEDUMA – Engenheiro Civil - analista

GUSTAVO TAVARES EMERICK

SEDUMA – Engenheiro Civil - analista