



**ATA 06-2020 REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DO  
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE COLATINA-ES CMPDC**

Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de Maio (05) de dois mil e vinte (2020), às 08:15 (oito horas e quinze minutos), via aplicativo ZOOM reuniram-se os membros do Conselho do Plano Diretor Municipal de Colatina-ES CMPDC, em sessão ordinária, por vídeo conferência, estando presentes os seguintes conselheiros: **Fernanda Lavagnoli Gomes** representante da **SEDUMA** – Respondendo pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e Presidente do Conselho; **Francisco Hermes Lopes** (membro titular) e **Olívia Zon** (membro suplente) representantes da **AEAC** – Associação de Engenheiros e Arquitetos de Colatina; **Franco Beretta** (membro suplente) representante da **ASSEDIC** – Associação Empresarial de Colatina e Região; **Hugo Leonardo Stefenoni Guerra** representante do **OAB** – Ordem dos Advogados do Brasil; **Guilherme Ribeiro** (membro titular) representante do **SEMDER** - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural; **Nestor Andrade** (membro suplente) representante da **APROC** – Associação dos Profissionais de Contabilidade de Colatina; **Rafael Rebelo de Oliveira Albane** (membro titular) representante do **IDAF** – Instituto de Defesa Agropediuária e Florestal; **Agostinho de Vasconcelos Leite da Cunha** representante do **IFES** – Instituto Federal do Espírito Santo; **Rômulo Croce** (membro titular) representante do **CAU** – Conselho de Arquitetura e Urbanismo; **Leandro Coutinho** (membro suplente) representante do **CREA-ES** – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia; **Fernando Casari** (membro titular) representante da **ELFSM** – Empresa de Luz e Força Santa Maria; **Rita Eliete Tardin** (membro titular) representante da **ACODE** – Associação Colatinense de Defesa Ecológica; **Danielly do Nascimento** (membro suplente) representante da **SEMTRAN** – Secretaria Municipal de Trânsito e Secretário de Trânsito; Além dos conselheiros, estavam presentes: Willian da Cunha Ventura (Engenheiro Analista SEDUMA), Leandro Grameliki Espalenza (Assessor Jurídico SEDUMA), Maria Jorgina da Silva (Secretária Municipal de Habitação e Regularização Fundiária), Allex Bruno Guerra de Carvalho Cardoso (Defesa Civil) e Gustavo Conopca (Superintendente de Planejamento Urbano SEDUMA) que secretariou a reunião e anotou todas as informações pertinentes às manifestações e deliberações pelos conselheiros. **Não compareceram nesta reunião os representantes das entidades SEMFAZ, SEMOB, BOMBEIROS, SANEAR, DEFICIENTES e STR.** 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. **1º - 22.327/2019 – SEC. MUNIC. DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:** Solicita que seja **atualizada a Comissão do Programa de Regularização de Edificações (PRE)** – Ofício 657/2019 de 30 de Agosto de 2019. A Procuradoria Geral do Município recomenda que a questão da instituição de novo PRE seja objeto de ampla



discussão com a participação do conselho do PDM e de representantes das secretarias envolvidas, tendo em vista a representação das várias entidades que o compõe. Foi apresentada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, Srª Maria Jorgina, a situação atual da lei do PRE. Foi levantado também a necessidade da publicidade no processo de discussão e aplicação da lei do PRE. O conselheiro Franco (ASSEDIC) apresentou questionamentos quanto a artigos específicos da minuta da lei, indicando possíveis contradições no aspecto de regularização de unidades autônomas. O conselheiro Francisco (AEAC) apresentou uma explicação sobre o tema de segurança e prevenção e combate a incêndio nas edificações a serem regularizadas. A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária indicou as questões referentes a contrapartida contempladas pelo projeto de lei, indicando ainda a ocorrência de valor venal desatualizado em alguns locais da cidade. A presidente do Conselho do PDM, Srª Fernanda, leu o parecer da procuradoria sobre a minuta da lei proposta, constante no processo em discussão, em que consta a sugestão de envio da discussão do CPDMC. O conselheiro Franco (ASSEDIC) indicou preocupação com o cunho da lei induzir a punição do requerente ao invés de permitir a regularização dos imóveis. **Deliberação:** Da análise do processo e encerrada a discussão, a palavra foi passada para cada membro poder se manifestar. O representante do IFES informou que precisaria discutir especificamente com os membros do IFES. Além do mais, citou o PDM de 1996, indicando que, neste período, a construção irregular era facilitada sem punição. A representante da SEMTRAN não apresentou manifestação. A presidente do conselho do PDM indicou concordância com o representante do IFES e informou sobre casos em que o proprietário opta construir irregular e buscar a regularização posterior. A conselheira da AEAC, Olivia Zon, questionou quanto a regularização em situação em que há adequação da obra. Relatou sobre obras antigas que são penalizadas quanto precisam ser reformadas. Indicou ainda a lentidão das análises e a falta de uma definição clara da documentação que deve ser apresentada ao PRE. O representante da Defesa Civil não fez manifestação. O conselheiro da Empresa de Luz indicou que a função de Lei deve ser tanto para permitir a regularização do que já está construído como inibir novas obras irregulares. O conselheiro do CAU informou que não houve tempo hábil para discutir o tema com a sua entidade. Analisou a lei e indicou similaridades com a lei de Vitória. Sugeriu que não haja afrouxamento da lei e reforçou a necessidade da ampla divulgação. O conselheiro representante do IDAF lembrou sobre os vários processos de PRE que também passam pelo CPDMC. O conselheiro Chico informou sobre os imóveis do centro da cidade que estão muito valorizados mesmo estando irregulares. Após, falou sobre comunidades rurais com formações de característica urbana. Estima cerca de 50% dos imóveis da cidade não tem documentação de projeto aprovado, sugerindo um levantamento da quantidade real. Falou sobre a preocupação com chuvas mais intensas em áreas com obras sem acompanhamento técnico. Questionou a grande quantidade de imóveis irregulares e se o prazo da lei é



suficiente para a regularização de todos. Falou sobre as calçadas irregulares, com ocorrências mesmo em loteamentos novos e regulares. Relatou a existência de duas cidades, uma regular e acessível, outra irregular, sem acessibilidade, com diversos riscos na infraestrutura e das obras irregulares. O conselheiro Nestor questionou se a lei estava apenas para publicidade ou para ampla discussão. Indicou a necessidade de mais prazo para análise e envio de sugestões. O conselheiro do CREA falou sobre a oneração de edificações antigas, de períodos que não havia cobrança sobre a regularidade das edificações e se estas situações devem ser mesmo tratadas como as irregularidades novas. A conselheira da ACODE citou a Lei Federal 13.465, referente aos processos de Regularização Fundiária, Art. 10, sobre os objetivos da REURB, indicando que esta visa desestimular a formação de novos núcleos urbanos irregulares. Indicou que a Lei do PRE deve durar durante sua vigência de 2 anos e depois não ser renovada. O conselheiro da OAB indicou as dificuldades de discutir no período atual com a entidade. Levantou a questão de que o CPDMC não deve legislar, porém deve tratar as questões pertinentes ao PDM com sugestões no que for pertinente ao Conselho. O conselheiro Franco (ASSEDIC) indicou a importância da regularização para o município, visto que outras adequações legais dependem da regularidade do imóvel. Questionou os valores de cobrança da lei do PRE e sobre como seria a regularização de parte de um imóvel. O conselheiro Guilherme (SEMDER) relatou sobre as vilas que se formam irregularmente no interior e que o ônus dessas ocupações recai sobre o poder público. Indicou a necessidade de melhor análise e discussão do tema. A palavra voltou a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, que informou que o PRE existe desde 2014 e que as adequações são necessárias para prosseguimento na análise de vários processos. Indicou a necessidade de não receber novos processos de PRE visto que dependem da aprovação da Lei. A presidente do conselho sugeriu prazo de 7 dias para as entidades discutirem internamente e apresentarem manifestação por escrito para inclusão no processo. O conselheiro da OAB solicitou cópia integral do processo para levar a questão para discussão na entidade.

**2º - 16.156/2019 – SOCIEDADE PROVEDORA DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA:** Solicitação de Aprovação/Documentação de Projeto Arquitetônico de Edificação Hospitalar – **SANTA CASA DE MISERICÓRDIA** - localizada à Rua Virgílio Balarini com Rua Reynaldo Ferrari Primo, Bairro Padre José de Anchieta, Colatina-ES, com área construída de 4.164,11m<sup>2</sup> e área a construir (estacionamento) com área de 2.388,79m<sup>2</sup>. Projeto Anterior aprovado sob nº 9.961/1989 em 16/11/1989. Autoria e responsabilidade técnica Eng Antônio Carlos Nelo Galvão – AGM Engenharia e Construções Eireli. Engenheiro Analista PMC Antônio César Ribeiro Sperandio.

**Análise Técnica Superintendente de Planejamento Urbano Gustavo Conopca Lievore SEDUMA:** Trata-se de Documentação de Edificação Hospitalar. Conforme folha 221 (processo 16.156/2019), a quantidade de vagas existentes disponíveis é insuficiente. Entretanto, foi citado pelo analista a Lei Municipal 5.273/2007: *Artigo 161 - A critério do*



Conselho Municipal do Plano Diretor, o número de vagas do estacionamento de veículos poderá ser diminuído, quando se tratar de: I – Hospitais com mais de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área construída. O analista indica quantidade necessária de 167 vagas, porém possui apenas 73. A edificação possui projeto original aprovado em 1989, porém passou por alterações/ampliações. **Visto tais questões, ao CPDMC para análise e deliberação.** Ainda, foi apontada a necessidade de apresentação de Relatório de impacto Urbano e Estudo de Impacto de Vizinhança, que não consta na documentação do processo. **Deliberação:** Da análise do processo e encerrada a discussão, os conselheiros apresentaram questões quanto a forma de cálculo das vagas da lei não ser necessariamente a mais adequada para a situação de hospital. Relataram sobre o histórico de formação do local, indicando que as edificações residenciais foram implantadas com o hospital já existindo no local. O conselheiro da OAB se absteve do voto. **Os demais conselheiros presentes foram favoráveis a tolerar a quantidade de vagas menor que a exigida em lei, conforme previsto no Art 161 do Plano Diretor Municipal e a não apresentação de RIU e EIV, visto o histórico e situação atual do caso.** 3º 28.764/2019 – ANTÔNIO MARCOS ZAMPROGNO: Solicitação de **Aprovação de Projeto para Construção de Galpão Industrial com 01 pavimento** localizado à Rua Projetada, Bairro São Miguel, com Área total de 2.081,02m<sup>2</sup>. Inscrição Municipal nº 01.04.693.0301.001. Área de Terreno Urbano devidamente registrado matrícula nº 40340 do Livro 2GZ Cartório 1º Ofício de Colatina. Autoria/Responsabilidade Técnica Arquiteto e Urbanista Leandro Damaceno Zacché. Engenheiro Analista SEDUMA Marco Wilker Figueiredo de Souza: O projeto em questão se trata de um galpão industrial têxtil (Zan Comércio e Sacaria Ltda) com mais de 1.500m<sup>2</sup> (2.081,02m<sup>2</sup>), se classifica como Indústria Especial (I4), estando entre os usos tolerados para zoneamento em questão. **Portanto, solicito deliberação quanto a viabilidade do empreendimento no local, por caracterizar-se como uso tolerado, conforme tabela 1.1 do anexo 1 do PDM.** Análise Técnica Superintendente de Planejamento Urbano Gustavo Conopca Lievore SEDUMA: Trata-se de aprovação de projeto de edificação galpão industrial. Conforme indicado pelo analista do projeto, trata-se de Zona Industrial, porém o porte do empreendimento torna a classificação como tolerado. Visto tal aspecto, verificou-se que trata-se de lote cadastrado desde 2013 como urbano, entretanto a localidade não foi originada de loteamento ou desmembramento, sendo o acesso por via aparentemente sem infraestrutura. **Ao CPDMC para deliberação quanto ao mérito de uso tolerado.** Apresentou-se a questão do projeto em pré-análise, indicando-se a existência de cadastro imobiliário do imóvel como urbano, porém com a ausência de infraestrutura e implantação de processo de parcelamento do solo na região, ainda que esta está inserida em Zona Industrial conforme Lei Municipal 5273/2007. **Deliberação:** Da análise do processo e encerrada a discussão, foi discutida a ausência de infraestrutura de forma geral, sendo apontada a existência de rede elétrica apenas monofásica, para atender a propriedades rurais, ausência de pavimentação e drenagem e outras



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

infraestruturas necessárias para uma ocupação urbana ordenada no local. Apontou-se ainda preocupações ambientais com os córregos existentes na área e movimentação de terra realizada. Os conselheiros apresentaram preocupações com a possível indução de ocupações irregulares que a instalação do galpão poderia induzir. Os conselheiros sugeriram que antes da aprovação do galpão sejam realizadas adequações. Foi questionado a existência de zoneamento industrial no local, visto as características ambientais existentes no entorno, sendo solicitada também análise do caso pelo setor de meio ambiente. Foram citadas outras áreas do município que possuíam características ambientais similares e que sofreram diversas alterações a medida que foram valorizadas. **Deliberou-se pelos conselheiros que a implantação dessa e outras indústrias no local se torna inviável com a conformação existente, somente sendo possível com a implantação de infraestrutura urbana adequada no local, de forma a garantir que não haja ocupações irregulares no entorno e para garantir o desenvolvimento ordenado no local, preferencialmente via processo formal de parcelamento do solo.** Não existindo qualquer outra manifestação, o presidente deu por encerrada a reunião as 11h00min, lavrando-se a presente Ata, a qual foi por mim, **Natália Stein Polez Pereira** \_\_\_\_\_, redigida e lida e, ao final, aprovada e assinada por todos os conselheiros presentes.

---

**FERNANDA LAVAGNOLI GOMES**

**SEDUMA** – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e Presidente do Conselho

---

**GUSTAVO CONOPCA LIEVORE**

**SEDUMA** – Superintendente de Planejamento Urbano

---

**WILLIAN DA CUNHA VENTURA**

**SEDUMA** – Engenheiro Civil Analista

---

**LEANDRO GRAMELIKI ESPALENZA**

**SEDUMA** – Assessor Jurídico



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

---

**ALLEX BRUNO GUERRA DE CARVALHO CARDOSO**

**Defesa Civil** – Coordenador Municipal de Defesa Civil

---

**MARIA JORGINA DA SILVA**

Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

---

**FRANCISCO HERMES LOPES**

**AEAC** - Associação de Engenheiros e Arquitetos de Colatina

---

**OLIVIA ZON**

**AEAC** - Associação de Engenheiros e Arquitetos de Colatina

---

**FRANCO BERETTA**

**ASSEDIC** - Associação Empresarial de Colatina e Região

---

**HUGO LEONARDO STEFENONI GUERRA**

**OAB** - Ordem dos Advogados do Brasil

---

**GUILHERME RIBEIRO**

**SEMDER** - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural

---

**NESTOR ANDRADE**

**APROC** – Associação dos Profissionais de Contabilidade de Colatina



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

---

**AGOSTINHO DE VASCONCELOS LEITE DA CUNHA**

IFES – Instituto Federal do Espírito Santo

---

**RAFAEL REBELO DE OLIVEIRA ALBANE**

IDAF – Instituto de Defesa Agropedauária e Florestal

---

**RÔMULO CROCE**

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo

---

**LEANDRO COUTINHO**

CREA-ES – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

---

**FERNANDO CASARI**

ELFSM – Empresa de Luz e Força Santa Maria

---

**RITA ELIETE TARDIN**

ACODE – Associação Colatinense de Defesa Ecológica

---

**DANIELLY DO NASCIMENTO**

SEMTTRAN – Secretaria Municipal de Trânsito e Secretário de Trânsito