



PROJETO DE LEI Nº

ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 1.382, DE 24 DE AGOSTO DE 2020, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Venda Nova do Imigrante, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte;

LEI:

Art. 1º – Ficam alterados os incisos I e II do artigo 188 da Lei Municipal nº 1.382, de 24 de agosto de 2020, que passam a vigorar com a seguinte redação:

I – Os projetos que já obtiveram anuência prévia expedida pelo Município, apresentem as respectivas licenças exigidas para sua aprovação, no prazo, máximo de 06 (seis) anos, a contar da data de publicação desta Lei.

II – Os projetos que não obtiveram anuência prévia expedida pelo Município, apresentem a documentação necessária para a emissão da anuência prévia no prazo máximo de 06 (seis) meses, mantido o prazo máximo de 06 (seis) anos para a apresentação das respectivas licenças, a contar da data de publicação desta Lei;”

Art. 2º – Fica alterado o artigo 73 da Lei Municipal nº 1.382, de 24 de agosto de 2020, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 73 - O pavimento em subsolo poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, desde que seja aplicado o afastamento frontal e de fundos, a taxa de permeabilidade e demais exigências quanto à iluminação e ventilação.

§ 1º - Será considerado subsolo o pavimento cuja face superior da laje de teto não ultrapasse 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da cota média do lote, ou seja, a média entre o ponto mais baixo e mais alto da (s) testada (s) do lote será aplicado o critério acima descrito para terrenos com uma única testada.

§ 2º - Serão permitidos, no máximo, quatro pavimentos em subsolo, devendo as áreas receberem ventilação natural e cruzada.





§ 3º - Os pilares em subsolo não poderão impactar a paisagem local, devendo receber um tratamento estético ou paisagístico, cuja solução deverá ser apresentada quando da aprovação do projeto.

§ 4º - O uso do subsolo é exclusivo para garagem e área de lazer, não podendo ter residência e/ou ponto comercial.

§ 5º - Em terrenos com duas testadas, inseridos dentro de uma quadra, não caracterizando terreno de esquina, será indicado pelo profissional qual será a testada principal de acesso, aplicando a ela o critério descrito no § 1º.

§ 6º - Em terrenos esquina, com duas ou três testadas, será indicado pelo profissional qual será a testada principal de acesso, aplicando a ela o critério descrito no § 1º.”

Art. 3º – O Anexo II: ZONEAMENTO URBANO – ALTO CAXIXE/ BRAÇO DO SUL/ SÃO JOSÉ DO ALTO VIÇOSA/ CHÁCARAS CALIFORNIA/ BELA AURORA; ZONEAMENTO URBANO – SEDE; ZONEAMENTO URBANO SÃO JOÃO DE VIÇOSA/ VIÇOSINHA/ CAMARGO; ZONEAMENTO URBANO – BRAMBILA; ZONEAMENTO URBANO – VARGEM GRANDE; passa a vigorar com as alterações em anexo a presente Lei.

Art. 4º – O Anexo VI - CRITÉRIOS URBANÍSTICOS DAS ZONAS URBANAS passa a vigorar com as alterações em anexo a presente Lei.

Art. 5º – As demais disposições mantêm-se inalteradas.

Art. 6º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º – Revogam-se as disposições em contrário.

Venda Nova do Imigrante/ES, 07 de maio de 2025.

DALTON PERIM
Prefeito Municipal



**DO: GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VENDA NOVA DO
IMIGRANTE**

AOS: SENHORES VEREADORES E PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

J U S T I F I C A T I V A

PROJETO DE LEI Nº

Senhor Presidente e Senhores Vereadores,

O presente projeto ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 1.382, DE 24 DE AGOSTO DE 2020, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A alteração dos incisos I e II do artigo 188 versa acerca da extensão do prazo para a apresentação das licenças exigidas para a provação de projetos que obtiveram anuência prévia expedida na regência do Plano Diretor Urbano, vigente antes do Plano Diretor Municipal.

Além disso, por coerência, também a extensão do prazo para a apresentação das licenças exigidas para a aprovação da anuência prévia.

Outrossim, diante da aprovação da Lei Municipal nº 1.695/2025, que altera a largura da faixa marginal da Área de Preservação Permanente de curso hídricos naturais localizados em áreas urbanas consolidadas, ocorreram alterações em diversos projetos, fazendo com que seja necessária a presente alteração, prolongando os prazos dispostos no art. 188, incisos I e II, da Lei Municipal nº 1.382/2020.

A alteração do art. 73 tem como finalidade adequar o planejamento urbano às novas realidades socioeconômicas e demográficas do município, uma vez que, nos últimos anos, tem experimentado um crescimento populacional acelerado, com aumento da demanda por áreas residenciais e comerciais, o que tem gerado pressão sobre





os espaços urbanos já saturados. A proposta visa distribuir de forma equilibrada as atividades urbanas e melhorar a qualidade de vida da população.

As alterações do Anexo II tem como escopo facilitar a visualização das diferentes zonas, colocando cores mais díspares, uma vez que as cores atuais são muito próximas, o que dificulta a identificação das respectivas zonas.

Ademais, está se propondo uma pequena alteração no zoneamento da Sede, no bairro Vila Betânea, nos terrenos ao longo da rua planejada que dá acesso aos fundos do Hospital Padre Máximo, bem como no terreno ao lado do Hospital Padre Máximo, mudando de ZRN2 para ZCC2, para adequá-los à realidade atual de uso e ocupação do solo urbano.

Por fim, a alteração do Anexo VI, critérios urbanísticos das zonas urbanas, tem como finalidade somente alterar a numeração do asterisco da ZRC1 de *2 para *4, bem como para acrescentar a palavra “só” na redação do *6.

Assim, certos de que estamos buscando o melhor para o ente público, sempre visando o bem comum da coletividade, é que pedimos o apoio dos nobres Edis na aprovação do projeto conforme apresentado.

Venda Nova do Imigrante, 07 de maio de 2025.

DALTON PERIM

Prefeito Municipal





ANEXO VI – CRITÉRIOS URBANÍSTICOS DAS ZONAS URBANAS

Zona	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Coefficiente de aproveitamento	Afastamentos mínimos		Gabarito (*1)	Altura máxima edif. (h=metros)	Tamanho mínimo lote
ZONA CORREDOR CONSOLIDADO 1 (ZCC-1)	80%	10%	4,20	Frente	o existente *2	7 Pavimentos *3	23,50m	Área = 300,00 m ² Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA CORREDOR CONSOLIDADO 2 (ZCC-2)	75%	10%	4,00	Frente	3,00m	7 pavimentos *3	23,50m	Área = 300,00 m ² Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA CORREDOR NÃO CONSOLIDADO 1 (ZCN-1)	75%	10%	3,00	Frente	3,00m	5 pavimentos *4	17,00m	Área = 600,00m ² Testada = 15,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA CORREDOR NÃO CONSOLIDADO 2 (ZCN-2)VV	75%	10%	4,50	Frente	3,00m	6 pavimentos *5	22,00m	Área = 360,00m ² Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA 1 (ZRC-1)	75%	10%	3,50	Frente	3,00m	5 pavimentos *4	17,00m	Área = 300,00m ² Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA 2 (ZRC-2)	65%	10%	3,50	Frente	3,00m	6 pavimentos	22,00m	Área = 300,00m ² Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA RESIDENCIAL NÃO CONSOLIDADA 1 (ZRN -1)	60%	10%	3,50	Frente	3,00m	6 pavimentos	22,00m	Área = 300,00m ² Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA RESIDENCIAL NÃO CONSOLIDADA 2 (ZRN -2)	60%	10%	2,50	Frente	3,00m	4 pavimentos	15,00m	Área = 300,00m ² Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA	60%	10%	1,80	Frente	3,00m	3	12,00m	Área =





RESIDENCIAL ESPECIAL (ZRE)				Fundos	2,00m	pavimentos 6*		300,00m ² Testada = 12,00m
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL (ZDI)	80%	10%	2,40	Frente	3,00m	3 pavimentos	12,00m	Área = 500,00m ² Testada = 20,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONAS DE INTERESSE ESPECÍFICO (ZIE)	65%	10%	3,50	Frente	3,00m	6 pavimentos	22,00m	Área = 300,00m ² Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (ZEIS)	60%	10%	2,40	Frente	3,00m	4 pavimentos	13,00m	Área = 180,00m ² Testada = 9,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONAS RURBANA (ZRUR)	30%	10%	1,40	Frente	5,00m	2 pavimentos	8,00m	Área = 1000,00m ² Testada = 20,00m
				Fundos	2,00m (obrigatório)			
				Lateral	2,00m (obrigatório)			

*1 Os mezaninos não serão computados como pavimento quanto ocuparem até 50% da área comercial do pavimento inferior e possuírem acesso exclusivo pelo comércio a ele vinculado, respeitando a altura máxima para cada zona.

*2 Nas ruas e avenidas cujas edificações atingirem mais de 50% dos lotes, considera-se o afastamento do alinhamento já existente. Devendo ser realizado um levantamento no local pelo município.

*3 O 7º pavimento só poderá ser ocupado por terraço de uso comum ou em, no máximo, 50% da área do pavimento para apartamento duplex, sendo que, neste último caso, o acesso somente poderá ser pelo 6º pavimento. O 7º pavimento deverá seguir os afastamentos acima previstos, assim como as características dos pavimentos inferiores.

*4 O 5º pavimento só poderá ser ocupado por terraço de uso comum ou em, no máximo, 50% da área do pavimento para apartamento duplex, sendo que, neste último caso, o acesso somente poderá ser pelo 4º pavimento. O 5º pavimento deverá seguir os afastamentos acima previstos, assim como as características dos pavimentos inferiores.

*5 Nas zonas urbanas, classificadas como ZCN 2 de Vargem Grande, Caxixe e São José do Alto Viçosa o número de pavimentos fica limitado a 4 pavimentos.

*6 Um dos pavimentos **só** poderá ser ocupado exclusivamente por garagem.

