



## PROJETO DE L E I N°

### ALTERA A LEI N°1.382, DE DEZEMBRO 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

### L E I:

**Art. 1º** - Fica alterada a Lei Municipal N°1.382, de 24 de agosto de 2020, em seus artigos 70 com a inclusão do § 4º; 73 em seu § 1º; 75; 76 em seu inciso II, inclusão do inciso III e alteração do parágrafo 1º; 80, em seus incisos I, II e parágrafo único e; alteração dos artigos 194, 195, 196 e inclusão do artigo 197, fica ainda alterados os anexos III, VI e VIII, que passam a ter a seguinte redação:

“Art. 70 (...)

§ 1º (...)

§ 2º (...)

§ 3º (...)

§ 4º Nos lotes de terreno que se defrontam com Área de Preservação Permanente (APP), exceto quando esta área for utilizada para sistema viário, inclusive ciclovia, o afastamento de fundos é obrigatório apenas em caso de abertura.

Art. 73- (...)





§ 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.

Art. 75- As vagas para estacionamento deverão ter área mínima de 10,80m<sup>2</sup> (dez metros e oitenta centímetros quadrados), tendo, no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de profundidade.

Art. 76- (...)

1- (...)

II- Na área do afastamento frontal desde que tenha, no mínimo, 5,00m, no caso de edificações comerciais e industriais, devendo estas serem perpendiculares a via.

III- Na área do afastamento frontal desde que tenha, no mínimo, 4,50m, no caso de edificações residenciais.

§ 1º- Nas edificações exclusivamente residenciais, a frente do imóvel poderá ser ocupada com vagas de garagem descobertas, desde que não ultrapasse 50% da testada com portões e/ou acesso, e que o afastamento de frente seja igual ou superior a 4,50 metros.

Art. 80- (...)

I- Edificações com área útil entre 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) - área de, no mínimo, 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) sendo largura mínima 3,40m x comprimento 7,35m;





II- Edificações com área útil superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), área de no mínimo 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único- As edificações destinadas, exclusivamente, a escritórios, consultórios, salas, instituições de ensino, comércio varejista, centros comerciais, oficinas de conserto de carros, agências bancárias e hospedagem ficam dispensadas da reserva de área de carga e descarga, desde que não possuam lojas/ salas com área superior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 194 - Fica vedado no entorno do Observatório Astronômico Remoto de Venda Nova do Imigrante – OVNI, situado nas Coordenadas Geográficas de Latitude 20°23'9.57"S e Longitude 41°6'59.49"O, num raio de 100m:

I - Edificação com altura superior a 5 (cinco) metros;

II - Rede de Iluminação Pública;

III - Aberturas/fugas de iluminação pelas janelas, vidraças, portas e esquadrias em geral;

Parágrafo Único: A iluminação externa das edificações no entorno deverão seguir padrões da Norma da ABNT nº 5101.

Art. 195- Integram esta Lei os seguintes documentos, sob a forma de anexos:

Anexo I – Macrozoneamento Municipal;

Anexo II – Zoneamento Urbano;

Anexo III – Classificação das Atividades por Grupo de Uso;

Anexo IV – Critérios de Uso das Macrozonas;

Anexo V – Critérios de Uso das Zonas Urbanas;

Anexo VI – Critérios Urbanísticos das Zonas Urbanas;





Anexo VII – Ilustração do Afastamento da Obra em Relação às Divisas do Lote.

Anexo VIII – Áreas Destinadas à Guarda e Estacionamento de Veículos;

Anexo IX – Incremento de Índices Urbanísticos para Parcelamento em Função da Declividade;

Anexo X – Hierarquização do Sistema Viário;

Anexo XI – Seções Transversais das Vias Urbanas;

Anexo XII – Características Físicas do Sistema Viário Básico;

Anexo XIII – Muro de Divisa Frontal dos Condomínios Horizontais Fechado.

Art. 196 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a lei Nº557/2002 e suas alterações.

Art. 197 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.”

Art. 2º - Os demais termos da Lei Nº1.382/2020, permanecem inalterados, ficando o Chefe do Executivo autorizado a proceder a inclusão das alterações decorrentes desta Lei.

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º - Revogam-se as disposições em contrário.

Venda Nova do Imigrante/ES, 07 de abril de 2021

  
**JOÃO PAULO SCHETINO MINETI**  
**Prefeito Municipal**



**ANEXO III - CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO DE USO**

<b>ATIVIDADES</b>	<b>NOVA</b>
1610-2/01 Serrarias com desdobramento de madeira	I3
1610-2/02 Serrarias sem desdobramento de madeira	I3
1621-8/00 Fabricação de madeira laminada e de chapas de madeira compensada, prensada e	I3
1622-6/01 Fabricação de casas de madeira pré-fabricadas aglomerada	I3
42.11-1 Construção de rodovias e ferrovias	CS1
42.13-8 Obras de urbanização - ruas, praças e calçadas	CS1
4221-9/01 Construção de barragens e represas para geração de energia elétrica	CS1
4221-9/02 Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica	CS1
42.22-7 Construção de redes de abastecimento de água, coleta de esgoto e construções correlatas	CS1
42.92-8 Montagem de instalações industriais e de estruturas metálicas	CS1
42.99-5 Obras de engenharia civil não especificadas anteriormente	CS1
43.91-6 Obras de fundações	CS1
47.23-7 Comércio varejista de bebidas	CS1
47.41-5 Comércio varejista de tintas e materiais para pintura	CS1
47.42-3 Comércio varejista de material elétrico	CS1
47.54-7/03 Comércio varejista de artigos de iluminação	CS1
47.63-6 Comércio varejista de artigos recreativos e esportivos	CS1
56.11-2/05 Restaurantes e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento	CS2
58.21-2 Edição integrada à impressão de livros	CS1
58.22-1 Edição integrada à impressão de jornais	CS1
58.23-9 Edição integrada à impressão de revistas	CS1
58.29-8 Edição integrada à impressão de cadastros, listas e de outros produtos gráficos	CS1
59.13-8 Distribuição cinematográfica, de vídeo e de programas de televisão	CS1
93.13-1 Atividades de condicionamento físico	CS1
96.09-2/01 Clínicas de estética e similares	não existe
96.09-2/03 Alojamento, higiene e embelezamento de animais	não existe
96.09-2/05 Atividade de sauna e banhos	CS1
96.09-2/06 Serviços de tatuagem e colocação de piercings	CS1
96.09-2/08 Higiene e embelezamento de animais domésticos	CS1



**ANEXO VI - CRITÉRIOS URBANÍSTICOS DAS ZONAS URBANAS**

Zona	Taxa de ocupação	Taxa de permeabilidade	Coeficiente de aproveitamento	Afastamentos mínimos		Gabarito *1	Altura máxima edif. (h=metros)	Tamanho mínimo lote
				Frente	o existente *2			
ZONA CORREDOR CONSOLIDADO 1 (ZCC-1)	80%	10%	4,20	Frente	o existente *2	7 Pavimentos *3	23,50m	Área = 300m <sup>2</sup> Testada = 12m
				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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Testada = 15,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA CORREDOR NÃO CONSOLIDADO 2 (ZCN-2)	75%	10%	4,50	Frente	3,00m	6 pavimentos *5	22,00m	Área = 360,00m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
ZONA RESIDENCIAL	60%	10%	3,50	Frente	3,00m	6 pavimentos	22,00m	Área = 300,00m <sup>2</sup>
				Fundos	1,50m			



<b>NÃO CONSOLIDADA 1 (ZRN -1)</b>				Lateral	1,50m no caso de abertura			Testada = 12,00m
<b>ZONA RESIDENCIAL NÃO CONSOLIDADA 2 (ZRN -2)</b>	60%	10%	2,50	Frente	3,00m	4 pavimentos	15,00m	Área = 360,00m <sup>2</sup> Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
<b>ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL (ZRE)</b>	60%	10%	1,00	Frente	3,00m	3 pavimentos 6*	12,00m	Área = 500,00m <sup>2</sup> Testada = 15,00m
				Fundos	2,00m			
				Lateral	1,50m em um dos lados			
<b>ZONA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL (ZDI)</b>	80%	10%	2,40	Frente	3,00m	3 pavimentos	12,00m	Área = 500,00m <sup>2</sup> Testada = 20,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
<b>ZONAS DE INTERESSE ESPECÍFICO (ZIE)</b>	65%	10%	3,50	Frente	3,00m	6 pavimentos	22,00m	Área = 300,00m <sup>2</sup> Testada = 12,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			
<b>ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (ZEIS)</b>	60%	10%	2,40	Frente	3,00m	4 pavimentos	13,00m	Área = 180,00m <sup>2</sup> Testada = 9,00m
				Fundos	1,50m			
				Lateral	1,50m no caso de abertura			

\*1 Os mezaninos não serão computados como pavimento quando 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 igual ao 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 poderá ser ocupado exclusivamente por garagem.





**ANEXO VIII**

**ÁREAS DESTINADAS À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS**

USOS	TIPOS	VAGAS
<b>Residencial</b>	Unifamiliar e Multifamiliar	1 vaga, por unidade habitacional, até 100 m <sup>2</sup>
		2 vagas, por unidade, por unidade habitacional, acima de 100m <sup>2</sup> *1
<b>Comercial e Serviços</b>	Restaurantes e casas e diversão	1 vaga / 20m <sup>2</sup> de área útil*3
	Escritórios, consultório ou salas	1 vaga / 30m <sup>2</sup> de área útil*3
	Comércio Varejista, Supermercados*2, Shoppings Centers*2 e Centros Comerciais, Oficinas de Conserto de carros e agencias bancárias, galpão comercial.	1 vaga / 35m <sup>2</sup> de área útil*3
	Lojas de departamento	1 vaga / 50m <sup>2</sup> de área útil*3
<b>Ensino</b>	Instituições de ensino até Ensino Médio	1 vaga/sala
	Escolas profissionalizantes, de ginástica, dança e congêneres	1 vaga/35m <sup>2</sup> de área útil*3
	Ensino Superior	5 vagas/por sala de aula
<b>Hospedagem</b>	Motéis	1 vaga/suíte
	Hotéis	2 vagas a cada 3 acomodações
<b>Indústria e Comércio Atacadista</b>	-	1 vaga/100m <sup>2</sup> de área útil*3
<b>Estádios e Ginásios</b>	-	1 vaga/ Para cada 35m <sup>2</sup> de área dos locais destinados ao público *4
<b>Clubes e Centros de Eventos</b>	-	1 vaga/35m <sup>2</sup> de área útil*3
<b>Saúde</b>	Farmácias e drogarias	1 vaga a cada 35 m <sup>2</sup> de área útil*3
	Pronto-socorros, hospitais e sanatórios *5	1 vaga a cada 5 leitos*3
	Clínicas e laboratórios de análises	1 vaga/35m <sup>2</sup> de área útil*3
	Unidades de Saúde *5	1 vaga/ 50m <sup>2</sup> de área útil*3



<b>Cinemas, Teatro, Auditórios de Convenções, Salões de Exposição e Igrejas</b>	-	1 vaga a cada 35 m <sup>2</sup> de área dos locais destinados ao público.
---	---	---

\*1 Uma das vagas poderá ser presa desde que vinculada a mesma unidade habitacional.

\*2 Deverá ser demarcada área de carga e descarga conforme art. 80;

\*3 Para o cálculo do número de vagas, exceto para unidades residenciais, será considerada a área útil ocupada pela atividade, sendo que o arredondamento será feito para o número inteiro imediatamente superior. Considera-se área útil o somatório das áreas internas e/ou externas cobertas, excluindo banheiros, copas e circulações.

\*4 Locais destinados ao público corresponde a área de arquibancada e de circulação no entorno das quadras de esportes, ou seja, representa a capacidade do estádio,

\*5 Além das vagas destinadas ao uso público deverá ser demarcada uma vaga para ambulâncias.

**THASSIA GARBELOTTO FACCIM**

**GERENTE DE ENGENHARIA E PROJETOS**





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,

Com a entrada em vigor do novo Plano Diretor Municipal – PDM, Lei Municipal Nº1.382, de 24 de agosto de 2020, logo surgiram alguns questionamentos e sugestões, que após análise pelo setor competente, chegou-se à conclusão que vários tinham procedência e que as alterações propostas só vem a melhorar a aplicação da lei, sem prejudicar a sua essência que é o desenvolvimento e crescimento ordenado do Município, especialmente quanto às construções, instalações, comércios e indústrias.

Em face das alterações propostas, altera-se também alguns anexos, que no caso em apreço, refere-se aos anexos III, VI e VIII, onde se classificam as atividades, os critérios urbanísticos das zonas urbanas e as áreas destinadas a guarda e estacionamento de veículos.

As alterações ora propostas vão ajudar a dar um melhor ordenamento nas novas edificações e no que for possível organizar e adaptar as hoje existentes, e assim, continuar a dar especialmente no perímetro urbano um melhor ordenamento para o desenvolvimento futuro.

Ante ao exposto, esperamos, diante das razões aduzidas, que o projeto encontre favorável acolhimento dos nobres Edis para a sua aprovação.

Venda Nova do Imigrante, 07 de abril de 2021.

**JOÃO PAULO SCHEITINO MINETI**  
**Prefeito Municipal**





Venda Nova do Imigrante, 18 de Março de 2021.

Ao Gabinete do Prefeito

João Paulo Schettino Mineti

Venho por meio deste encaminhar ao Sr. Prefeito Municipal algumas sugestões de alterações na legislação do Plano Diretor Municipal (Lei nº 1391), tendo em vista alguns questionamentos por parte dos profissionais e contribuintes do município.

Solicitamos ainda que se pertinente encaminhar aos veradores para análise e aprovação, respeitando as formalidades legais.

**Fica alterado o § 1º do artigo 73, passado a vigorar com a seguinte redação:**

§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.

**Fica alterado o artigo 75, passado a vigorar com a seguinte redação:**

**Art. 75** As vagas para estacionamento deverão ter área mínima de 10,80m<sup>2</sup> (dez metros e oitenta centímetros quadrados), tendo, no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de profundidade.

**Fica alterado o artigo 76, passado a vigorar com a seguinte redação:**

**Art. 76** As áreas destinadas ao estacionamento de veículos poderão se localizar:

- I.
- II. Na área do afastamento frontal desde que tenha, no mínimo, 5,00m, no caso de edificações comerciais e industriais, devendo estas serem perpendiculares a via.



III. Na área do afastamento frontal desde que tenha, no mínimo, 4,50m, no caso de edificações residenciais.

§1º Nas edificações exclusivamente residenciais, a frente do imóvel poderá ser ocupada com vagas de garagem descobertas, desde que não ultrapasse 50% da testada com portões e/ou acesso, e que o afastamento de frente seja igual ou superior a 4,50 metros.

**Art. 80** As edificações de uso comercial e industrial deverão reservar área de carga e descarga, na seguinte proporção:

- I. Edificações com área útil entre 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) - área de, no mínimo, 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) sendo largura mínima 3,40m x comprimento 7,35m;
- II. Edificações com área útil superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) - área de, no mínimo, 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único. As edificações destinadas, exclusivamente, a escritórios, consultórios, salas, instituições de ensino, comércio varejista, centros comerciais, oficinas de conserto de carros, agências bancárias e hospedagem ficam dispensadas da reserva de área de carga e descarga, desde que não possuam lojas/ salas com área superior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

**Fica alterado o artigo 195, passado a vigorar com a seguinte redação:**

**Art. 195** Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a lei 557/2002 e suas alterações.

