



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2007
DE 26 DE DEZEMBRO DE 2007

Dispõe sobre o Ordenamento Territorial no Município de Nova Venécia, e dá outras providências.

O Prefeito de Nova Venécia-ES faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a presente Lei.

Art. 1º Em atendimento às disposições do art. 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e da Lei Orgânica Municipal, e de acordo com a da Lei nº 2.787 de 21 dezembro de 2006 que instituiu o Plano Diretor do Município de Nova Venécia ficam estabelecidas as normas do Zoneamento, Uso e Ocupação e Parcelamento do Solo Urbano no Município.

TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA E TERRITORIAL

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 2. Os agentes públicos, privados e sociais responsáveis pelas políticas e normas explicitadas neste Plano Diretor devem observar e aplicar os seguintes princípios:

- I. promoção da justiça social, da erradicação da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e regionais;
- II. promoção do município sustentável para todos, valorizando os aspectos relativos à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para os presentes e futuras gerações;
- III. respeito às funções sociais da propriedade;
- IV. recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- V. transferência para a coletividade da valorização imobiliária inerente à urbanização;
- VI. universalização da mobilidade e acessibilidade;
- VII. prioridade ao transporte coletivo público e ao não motorizado;
- VIII. organização da circulação garantindo a paz no trânsito;
- IX. preservação e recuperação do meio ambiente natural;
- X. fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da Política Urbana;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- XI. descentralização da Administração Pública;
- XII. gestão democrática, mediante participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade nos processos de decisão, planejamento, formulação, execução, acompanhamento e fiscalização do desenvolvimento urbano e territorial do Município;
- XIII. estímulo ao surgimento de novos negócios, especialmente daqueles que se enquadram nas vocações do Município.

Art. 3. O Município cumpre sua função social na medida em que assegura o direito de seus habitantes ao acesso:

- I. à moradia;
- II. ao transporte coletivo;
- III. ao saneamento ambiental;
- IV. à energia elétrica;
- V. à iluminação pública;
- VI. ao trabalho;
- VII. à educação;
- VIII. à saúde;
- IX. ao esporte;
- X. ao lazer;
- XI. à segurança;
- XII. ao patrimônio, à identidade e à memória cultural;
- XIII. ao meio ambiente preservado e sustentável;
- XIV. ao culto religioso;
- XV. à cultura.

Art. 4. Para garantir o cumprimento da função social, o Poder Público Municipal deverá atuar de maneira a:

- I. promover políticas públicas mediante um processo permanente de gestão democrática e de participação popular;
- II. ampliar a base de auto-sustentação econômica do Município gerando trabalho e renda para a população local;
- III. aumentar a oferta de moradias sociais evitando a degradação de áreas de interesse ambiental pela urbanização;
- IV. atender à demanda de serviços públicos e comunitários da população que habita e atua no Município;
- V. promover usos compatíveis com a preservação ambiental;
- VI. criar pontos de atratividade com implantação de equipamentos e atividades de turismo, eventos culturais e científicos.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Art. 5. A propriedade para cumprir sua função social, deve atender no mínimo aos seguintes requisitos:

- I. respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei e na legislação dela decorrentes;
- II. ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos de interesse urbano ou rural, caracterizadas como promotores da função social;
- III. ter uso e ocupação do solo compatível com:
 - a) a preservação, a recuperação e a manutenção ou melhoria da qualidade do meio ambiente;
 - b) o respeito ao direito de vizinhança;
 - c) a segurança dos imóveis vizinhos;
 - d) a segurança e a saúde de seus usuários e vizinhos;
 - e) a redução das viagens por transporte individual motorizado;
 - f) a oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento socioeconômico;
 - g) a oferta de condições dignas para moradias de seus habitantes;
 - h) a preservação da memória histórica e cultural.

§1º. Atividades de interesse urbano ou rural são aquelas inerentes ao pleno exercício do direito ao município sustentável, ao pleno respeito e cumprimento das funções sociais e ao bem-estar de seus habitantes e usuários, incluindo:

- a) moradia;
- b) produção industrial;
- c) produção agrícola, compreendendo o incentivo e proteção da agricultura familiar;
- d) comércio de bens;
- e) prestação de serviços;
- f) circulação e mobilidade urbana;
- g) preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico;
- h) preservação dos recursos naturais necessários à vida urbana e rural, tais como os mananciais, os corpos d'água, as áreas arborizadas e as reservas florestais;
- i) áreas de convívio e lazer;
- j) revitalização e utilização de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas para o atendimento das necessidades dos habitantes do Município quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento de atividades econômicas, geradoras de emprego e renda.

§2º. A compatibilidade com a preservação do meio ambiente se refere ao controle da poluição do ar, da água, do solo e da destinação dos resíduos, assim como à fluidez de



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

drenagem das águas pluviais e dos corpos d'água, à maior permeabilidade do solo, à maior preservação de sua cobertura vegetal e da vegetação significativa existente.

§3º. Sujeitam-se às sanções previstas em Lei os proprietários de imóveis urbanos ou rurais que por qualquer meio, artifício ou omissão, impeçam ou dificultem a realização de atividades de interesse urbano ou rural em sua propriedade.

TÍTULO II - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 6. Constituem princípios básicos do ordenamento do território municipal de Nova Venécia:

- I. expressar graficamente as diretrizes de desenvolvimento do Município, através do Macrozoneamento Municipal definido para o território municipal e do Zoneamento Urbano definido para as áreas urbanas do Município;
- II. estabelecer relações de complementaridade entre a área urbana e a área rural;
- III. valorizar o patrimônio cultural e ambiental.

Art. 7. A ordenação da ocupação urbana da sede tem por objetivo e políticas:

- I. estabelecer condições planejadas de ocupação e adensamento urbano
- II. manter a diversidade e a dinâmica dos espaços urbanos;
- III. racionalizar a intensificação da ocupação e do uso do solo e os custos de produção da cidade;
- IV. estabelecer relação do Município com a região.

Art. 8. O Zoneamento Urbano deverá atender às diretrizes expressas á Lei nºxxxx:

CAPÍTULO II - DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO

Art. 9. O Macrozoneamento é a divisão do território do Município de Nova Venécia: é composto pela Macrozona Urbana, Macrozona Rural e pela Macrozona Ambiental em conformidade com a Lei nº2.787 /06,ANEXO 2.

Art. 10. A Macrozona Urbana é composta por áreas dotadas de infra-estruturas, serviços e equipamentos públicos e comunitários e por áreas necessárias à expansão urbana.

Art. 11. Fazem parte da Macrozona Urbana as seguintes áreas:

- I - Áreas Urbanas, divididas em Zonas Residenciais, Zona Central e Eixos Comerciais
- II - Área de Especial Interesse, divididas em Zonas de Especial Interesse Ambiental e Zonas de Especial Interesse Social;
- III - Área de Expansão Urbana, inseridas nas proximidades dos Bairros Altoé, Dom



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

José Dalvit, Municipal e Bela Vista.

- IV - Áreas Urbanas Estratégicas, divididas em Zona Industrial, Zona Industrial de Expansão e Zona Especial de Projetos Específicos.

Art. 12. Em todo território municipal, poderão existir as Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA definidas em função das necessidades de proteção integral e dos diferentes graus de usos sustentáveis permitidos são compostas por ecossistemas de interesse para a preservação, conservação e ao desenvolvimento de atividades sustentáveis.

Art. 13. A Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA tem como diretrizes:

- I. proteger os ecossistemas e recursos naturais como condicionamento da ocupação do espaço urbano, promovendo a recuperação daqueles que se encontrem degradados;
- II. qualificar ou conter a ocupação do espaço urbano, compatibilizando-a com a proteção ao meio ambiente, regulando os usos, a ocupação e o desenvolvimento de atividades sustentáveis que induzam a conservação de ecossistemas, recursos naturais e atributos relevantes da paisagem urbana;
- III. controlar a ocupação urbana em áreas de interesse e fragilidade ambiental;
- IV. referenciar a elaboração de um Plano de Manejo para os diversos ecossistemas preservados;
- V. preservar amostras significativas das diversas formações ecológicas e dos recursos naturais;
- VI. conservar os recursos hídricos;
- VII. assegurar a qualidade ambiental;
- VIII. conservar as belezas cênicas;
- IX. proporcionar a recreação, educação ambiental e espaços propícios ao desenvolvimento de atividades de turismo sustentável;
- X. proteger a diversidade natural;
- XI. preservar áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis;
- XII. proteger e recuperar o mananciais, nascentes e corpos d'água;
- XIII. integrar os ambientes naturais ao cotidiano da população através de harmonia paisagística, de opções recreacionais e de lazer ou mesmo pelo estabelecimento de limites preservacionistas de forma a propiciar a melhoria da qualidade de vida;
- XIV. garantir a conectividade de áreas de relevante interesse ambiental, estabelecendo a ligação entre as mesmas e propiciando a formação de corredores ecológicos;

Art. 14. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA é composta por áreas localizadas em quaisquer das macrozonas, que, por suas características físicas ou ambientais, são consideradas *non aedificandi* e destinadas à preservação integral dos ecossistemas e dos recursos naturais, garantindo a reserva genética da fauna e flora e seus habitats, podendo ser utilizada para fins de pesquisa científica, monitoramento, educação ambiental e o uso indireto dos recursos naturais, não envolvendo dano ou destruição dos



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

mesmos, respeitando-se os usos e zoneamento estabelecidos em seus respectivos planos de manejo;

§1º. Nas Unidades de Conservação, os usos definidos pela Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA deverão respeitar os usos e zoneamento estabelecidos nos respectivos planos de manejo.

§2º. Nos Parques Naturais Municipais, além dos usos definidos pela Zona Especial Interesse Ambiental - ZEIA é permitida a recreação orientada em áreas previamente destinadas e aquelas identificadas nos respectivos planos de manejo.

§3º. O uso sustentável dos recursos naturais referidos no *caput* deste artigo envolve a captura, cata, coleta, pesca, extração, desde que seguindo as normas legais correlatas e os estudos ambientais que indiquem a forma de utilização e a capacidade suporte do ambiente.

CAPÍTULO III – DA MACROZONA URBANA

Art. 15. Para a ordenação de uso e ocupação do solo considera-se como área urbana os perímetros delimitados no ANEXO 1 e a Sede do Distrito de Patrimônio do XV e a ocupação urbana do Povoado do Patrimônio do BIS.

Art. 16. A subdivisão da Macrozona Urbana em Zonas de Uso no Município de Nova Venécia considerou:

- I. a infra-estrutura instalada;
- II. as características de uso e ocupação do território do Município;
- III. as características do meio ambiente natural e construído;
- IV. a implementação de ações de planejamento, consolidado na Lei 2.787/06.

Art. 17. A Macrozona Urbana fica subdividida pelo zoneamento urbano nas seguintes Zonas de Uso:

- I. Zona Residencial – ZR;
 - a) ZR 1
 - b) ZR 2
- II. Zona de Expansão Urbana – ZEU;
- III. Zona Central – ZC;
- IV. Eixo Comercial;
- V. Zona de Equipamentos Especiais – ZEE;
- VI. Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA
- VII. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- VIII. Zonas Industriais
 - a) ZIC – Zona Industrial Consolidada;
 - b) ZIE – Zona Industrial de Expansão



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Parágrafo Único - Os limites entre as zonas de uso constantes do Anexo 3, tem como base a Planta Aerofotogramétrica do Município de Nova Venécia e consideram a ocupação existente na data de vigência desta Lei e as áreas de preservação ambiental e paisagística.

SEÇÃO I - Da Zona Residencial - ZR

Art. 18. A Zona Residencial é composta por áreas de uso predominantemente residencial com alguma concentração de comércio e de serviços de abrangência local.

Art. 19. Devido às suas características, a Zona de Residencial está subdividida em ZR 1 e ZR 2.

§1º. A ZR 1 apresenta as seguintes características:

- I. áreas urbanas da Sede de Nova Venécia de uso predominantemente residencial
- II. áreas com média densidade consubstanciada a possibilidade de comércio e prestação de serviço de atendimento local.

§2º. A ZR 2 apresenta as seguintes características:

- I. áreas urbanas dos distritos e localidades de uso predominantemente residencial
- II. áreas com baixa densidade consubstanciada a possibilidade de comércio e prestação de serviço de atendimento local e de atividades de apoio ao uso rural.

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona Residencial 1 e 2 – ZR 1 e ZR 2 – as áreas delimitadas no Anexo 3 desta Lei.

SEÇÃO II - Da Zona de Expansão Urbana - ZEU

Art. 20. A Zona de Expansão Urbana é composta por áreas ainda não parceladas reservadas à futura expansão urbana.

Art. 21. Só será admitido loteamento para fins urbanos na ZEU quando 70% da área da Zona Residencial 1 - ZR 1 -estiver ocupada.

Art. 22. Será admitido o loteamento para fins de interesse social na ZEU desde que aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano -.

Art. 23. Na Zona de Expansão Urbana devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarreta nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo;
- II. impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;
- III. limitar a implantação de loteamento urbano enquanto 70% da Zona Residencial 1 não estiver ocupada;
- IV. garantir áreas de uso público quando da aprovação de novos loteamentos;
- V. compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Expansão Urbana as áreas delimitadas no Anexo 3. desta Lei.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

SEÇÃO III - Da Zona Central - ZC

Art. 24. A Zona Central – ZC - apresenta as seguintes características:

- I. áreas de uso predominantemente destinado ao exercício de atividades institucionais, comerciais e de prestação de serviço.
- II. núcleo central do Município.

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona Central – ZC – as áreas delimitadas conforme Anexo 3 desta Lei.

SEÇÃO IV – Dos Eixos Comerciais - EC

Art. 25. Os Eixos Comerciais EC são compostos por vias arteriais, principais e coletoras.

Art. 26. Os Eixos Comerciais EC apresentam as seguintes características:

- I. vias coletoras e arteriais existentes ou projetadas;
- II. concentração de fluxos viários;
- III. largura condizente com a atividade comercial e com o fluxo de carga.

Art. 27. Os Eixos Comerciais têm como diretrizes:

- I. concentrar as atividades de comércio, serviço, e institucional de porte regional, preservando com isso as áreas de uso preferencialmente residenciais para atividades de comércio, serviço e institucional de porte local;
- II. viabilizar no eixo SUL a implantação de indústrias.

§1º. Para fins de uso do solo, consideram-se como integrantes do Eixo Comercial – EC os lotes ou parte dos lotes limítrofes aos logradouros públicos referidos no caput deste artigo.

§2º. Ficam enquadradas no Eixo Comercial – EC – as áreas delimitadas conforme Anexo 3 desta Lei.

SEÇÃO V – Zona de Equipamentos Especiais - ZEE

Art. 28. A Zona de Equipamentos Especiais – ZEE apresenta as seguintes características:

- I. áreas de uso preferencialmente empresarial com concentração de comércio e serviços de abrangência principal e especial.
- II. concentração de vazios urbanos;

Art. 29. A Zona de Equipamentos Especiais – ZEE tem como diretrizes:

- I. garantir a diversidade de usos, em especial o empresarial, restringindo os conflitos de vizinhança;
- II. equacionar a preservação ambiental;
- III. preservar a diversidade social;
- IV. controlar o adensamento;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- V. promover a ocupação de glebas e lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;
- VI. compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Equipamentos Especiais – ZEE os perímetros delimitados no Anexo 3 desta Lei.

SEÇÃO VI – Da Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA

Art. 30. A Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA caracteriza-se, por seus aspectos físicos ou ambientais, como áreas *non aedificandi* e destinadas à preservação integral dos ecossistemas e dos recursos naturais, garantindo a reserva genética da fauna e flora e seus habitats, podendo ser utilizada para fins de pesquisa científica, monitoramento, educação ambiental e o uso indireto dos recursos naturais, não envolvendo dano ou destruição dos mesmos, respeitando-se os usos e zoneamento estabelecidos em seus respectivos planos de manejo.

Art. 31. Integram a Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA as seguintes áreas:

- I. ao longo do Rio Cricaré e seus afluentes, numa faixa de 15 metros para cada margem;
- II. aquelas com declividade acima de 30%;
- III. aquelas consideradas como de preservação permanente, conforme legislação vigente.

SEÇÃO VII - Das Zonas Especiais Interesse Social - ZEIS

Art. 32. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são áreas urbanas onde há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda, existentes e consolidados, a partir de regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo e o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social nas áreas não utilizadas ou subutilizadas.

Art. 33. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS:

- I. efetivar o cumprimento das funções sociais assegurando a preservação, a conservação e a recuperação ambiental;
- II. induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social de modo a ampliar a oferta de terra para a produção de moradia digna para a população de baixa renda;
- III. promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;
- IV. eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas ou, quando não for possível, reassentar seus ocupantes;
- V. ampliar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, bem como áreas livres de uso público;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- VI. introduzir mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos públicos em urbanização para consolidar os assentamentos.

Parágrafo único – O reassentamento de que trata o inciso IV deste artigo deverá, necessariamente, ocorrer em local mais próximo possível de suas moradias de acordo com os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade.

Art. 34. As Zonas Especiais de Interesse Social classificam-se:

- I. ZEIS 1 – áreas públicas ou particulares que apresentam parcelamentos ilegais ocupados pela população de baixa renda, caracterizados pela total precariedade do ponto de vista urbanístico e habitacional, riscos ao meio ambiente e/ou demandas por serviços urbanos e equipamentos comunitários, devendo o poder público promover a regularização fundiária e urbanística;
- II. ZEIS 2 – áreas públicas ou particulares não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, dotadas parcialmente de infra-estrutura e serviços urbanos, destinadas à implantação de Loteamentos Habitacionais de Interesse Social.

Parágrafo Único – Ficam enquadradas como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS as áreas delimitadas conforme Anexo 3 desta Lei.

Art. 35. O reconhecimento como ZEIS de loteamentos irregulares ou clandestinos não eximirá seus promotores ou proprietários das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais previstas em lei.

Art. 36. Não poderão ser declarados como ZEIS 1 e 2 os assentamentos habitacionais totalmente localizados:

- I. sob pontes e viadutos;
- II. sobre oleodutos e troncos do sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos;
- III. sob redes de alta tensão;
- IV. em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com parecer técnico elaborado por órgão municipal competente;
- V. onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes.

Art. 37. São critérios para o reconhecimento de uma área como ZEIS 1 e 2:

- I. ser ocupados por famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos;
- II. não possuir infra-estrutura completa de saneamento básico;
- III. ser passível de urbanização e regularização fundiária, de acordo com avaliação técnica que verificará a existência dos padrões mínimos de salubridade e segurança.
- IV. apresentar precariedade quanto aos equipamentos públicos, acessibilidade e mobilidade urbana.

Art. 38. Para cada Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1 e ZEIS 2 será elaborado um Plano de Desenvolvimento Local, entendido como um conjunto de ações integradas que visam o desenvolvimento global da área, elaborado em parceria entre o poder público¹⁰



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

e os ocupantes da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de regularização fundiária, de infra-estrutura, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana.

Parágrafo único - O Plano de Desenvolvimento Local deverá possibilitar:

- I. a preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos, garantidas as exigências técnicas mínimas necessárias à execução de unidades habitacionais, da infra-estrutura básica e circulação de pedestres e veículos;
- II. a regularização urbanística e fundiária;
- III. a garantia da participação efetiva da comunidade envolvida e o usufruto da valorização urbanística;
- IV. recuperação de Áreas de Preservação Permanente - APP.

Art. 39. O Plano de Desenvolvimento Local deverá abranger o seguinte conteúdo:

- I. Leitura da realidade local contendo, no mínimo, a análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária, caracterização socioeconômica da população e dimensionamento das demandas coletivas dos moradores locais; a caracterização geral e análise do assentamento quanto ao nível de urbanização, infra-estrutura e os serviços públicos existentes e projetados; identificação preliminar e análise da situação fundiária da área informal; caracterização geral e análise das formas de mobilização e organização da sociedade civil;
- II. diretrizes para preservação, conservação e usos sustentáveis dos ecossistemas, recursos naturais e belezas cênicas existentes no local;
- III. estratégias para a geração de emprego e renda;
- IV. planos intersetoriais de ação social e promoção humana;
- V. plano de urbanização;
- VI. plano de regularização fundiária;
- VII. fontes de recursos para a implementação das intervenções.

§1º. Os Planos de Desenvolvimento Local das ZEIS, de caráter multisetorial, deverão ser avaliados pelas Secretarias que atuam em cada um dos setores envolvidos no plano;

§2º. As entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão apresentar propostas para o Plano de Desenvolvimento Local de que trata este artigo;

§3º. Para a implementação dos Planos de Desenvolvimento Local das ZEIS, o Poder Executivo Municipal disponibilizará assessoria técnica, jurídica e social gratuita à população de baixa renda.

Art. 40. Na elaboração do Plano de Urbanização e do Plano de Regularização Fundiária integrante do Plano de Desenvolvimento Local, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. promoção do desenvolvimento humano;
- II. articulação intersetorial nos programas e ações públicas de promoção humana;
- III. participação da população diretamente beneficiária;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- IV. controle do uso e ocupação do solo urbano;
- V. integração dos acessos e traçados viários das ZEIS à malha viária do entorno;
- VI. respeito às tipicidades e características da área nas formas de apropriação do solo;
- VII. observância às necessidades de preservação, conservação e usos sustentáveis dos ecossistemas, recursos naturais e belezas cênicas existentes.

§1º. Entende-se como Plano de Urbanização o conjunto de ações integradas que visam atender às demandas da região por infra-estrutura urbana, solução para áreas de risco, equipamentos comunitários, áreas de lazer, sistema viário e de transportes, estabelecendo diretrizes para a elaboração dos respectivos projetos.

§2º. Entende-se como Plano de Regularização Fundiária o conjunto de ações integradas, abrangendo aspectos jurídicos, urbanísticos e sócio-ambientais, que visam legalizar as ocupações existentes em desconformidade com a lei, mediante ações que possibilitem a melhoria do ambiente urbano e o resgate da cidadania da população residente no assentamento.

Art. 41. Os Planos de Urbanização para cada ZEIS deverão conter, no mínimo:

- I. definição das áreas passíveis de ocupação e as que devem ser resguardadas por questões ambientais e/ou de risco;
- II. os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos comunitários e serviços urbanos complementares ao uso habitacional;
- III. proposta das ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções;
- IV. orçamento e cronograma para implantação das intervenções;
- V. definição dos índices de controle urbanístico para uso, ocupação e parcelamento do solo;
- VI. definição do lote mínimo e, para os novos parcelamentos, as áreas mínimas e máximas dos lotes.

Art. 42. O Plano de Urbanização das ZEIS determinará os padrões específicos, e deverá ser estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 43. Os Planos de Regularização Fundiária para cada ZEIS deverão conter, no mínimo:

- I. identificação da titularidade da propriedade fundiária;
- II. cadastramento sócio-econômico da população beneficiada;
- III. definição dos instrumentos jurídicos a serem utilizados para a titulação e a forma de repasse das unidades;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- IV. a forma de disponibilização de assistência técnica, social e jurídica gratuita à população de baixa renda;
- V. projeto de parcelamento para a regularização fundiária contendo a subdivisão das quadras em lotes, quadro de áreas demonstrando a área total a ser regularizada, as áreas destinadas ao sistema viário, praças e equipamentos comunitários, bem como o dimensionamento, áreas e confrontações de todos os lotes, por quadra;
- VI. Estimativa de custos para a implementação das ações.

Art. 44. Os projetos para regularização fundiária nas ZEIS ficam dispensados das exigências urbanísticas para parcelamento estabelecidas nesta lei, devendo ser devidamente aprovados pelo órgão técnico municipal competente.

Art. 45. A demarcação de novas ZEIS não poderá localizar-se em áreas de risco e de proteção ambiental.

Parágrafo Único - Os Loteamentos Habitacionais de Interesse Social localizados nas ZEIS 2 deverão, prioritariamente, atender à população residente no Município de Nova Venécia.

SEÇÃO VIII – Da Zona Industrial

Subseção I – Da Zona Industrial Consolidada - ZIC

Art. 46. A Zona Industrial Consolidada – ZIC é composta por áreas que englobam atividades com características especiais implantadas no Município de Nova Venécia, que exercem impactos econômicos, ambientais e funcionais.

Parágrafo único. Ficam enquadrados na Zona Industrial Consolidada - ZIC o perímetro delimitado no Anexo 3 desta Lei.

Subseção II – Da Zona Industrial de Expansão - ZIE

Art. 47. A Zona Industrial de Expansão – ZIE é destinada ao uso predominantemente industrial de médio e grande porte, de apoio logístico e de suporte aos grandes empreendimentos e de atividades retro-portuárias.

Parágrafo único. Ficam enquadrados na Zona Industrial de Expansão – ZIE os perímetros delimitados no Anexo 3 desta Lei.

Art. 48. A ZIE apresenta as seguintes características:

- I . proximidade com a zona industrial consolidada;
- II . existência de grandes glebas;
- III . atendida pela Rodovia do Café.

Art. 49. A ZIE tem como diretrizes:

- I . implantar grandes projetos industriais;
- II . elaborar plano específico de ocupação, levando-se em consideração a totalidade da área;
- III . implantar preferencialmente atividades de apoio logístico e de suporte às grandes empresas localizadas na ZIE;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- IV . permitir a implantação de indústrias de médio potencial poluente;
- V . garantir a implantação de cinturão verde no entorno dos empreendimentos de grande porte;
- VI . proteger os ecossistemas, as unidades de conservação, a fauna e a flora da região, mantendo o equilíbrio ecológico;
- VII . garantir a análise pelos órgãos ambientais dos projetos de implantação das indústrias;
- VIII . minimizar os impactos ambientais;
- IX . controlar e reduzir os níveis de poluição do ar, das águas e do solo.

§1º. O Poder Executivo Municipal, em conjunto com os responsáveis pelos equipamentos a serem implantados nas ZIE, deverão elaborar planos específicos para a ordenação das formas de uso e ocupação do solo para os futuros empreendimentos.

§2º. Os planos específicos de que trata o caput deste artigo devem envolver os usuários e ser aprovados por Decreto do Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

SEÇÃO IX – Dos Imóveis de Interesse de Preservação Histórica e Cultural

Art. 50. São de Interesse de Preservação Histórica e Cultural as expressões arquitetônicas ou históricas do patrimônio cultural edificado, compostas por conjuntos de edificações e edificações isoladas e constituem suporte físico de manifestações culturais e de tradições populares do Município, especialmente as festas religiosas, o folclore, a culinária e o artesanato.

Parágrafo único – Ficam desde já identificados como de interesse de preservação, os imóveis dispersos pelo território conforme Anexo 4 desta Lei.

CAPÍTULO VI - DO SISTEMA VIÁRIO

SEÇÃO I - Da Hierarquização e das Diretrizes Viárias

Art. 51. As vias a serem implantadas na Macrozona Urbana devem observar os critérios de funcionalidade, hierarquia e os padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

Art. 52. A hierarquização viária compreende as seguintes tipologias de vias:

- I. rodovias;
- II. vias arteriais;
- IV. vias coletoras;
- V. vias locais;
- VI. vias com circulação de bicicletas;
- VII. vias de circulação para pedestres;
- VIII. vias rurais.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

§1º. As rodovias que interligam o Município de Nova Venécia com as demais regiões do Estado e do País, operam sob gestão estadual e são as seguintes:

- I. Rodovia ES-220 – ligação entre Nova Venécia e Vila Pavão;
- II. Rodovia ES-130 – ligação entre Nova Venécia e Boa Esperança;
- III. Rodovia ES-137 – ligação entre Nova Venécia e Colatina no sentido Sul e Nova Venécia Ponto Belo no sentido Norte;
- IV. Rodovia ES -344 – ligação entre Nova Venécia e Vila Valério;
- V. Rodovia ES 381 – ligação entre Nova Venécia e São Mateus, no sentido Norte, denominada rodovia Miguel Curry Carneiro Nova Venécia a Barra de São Francisco, no sentido Sul, trecho também conhecido como Rodovia do Granito Oswaldo Sechim.

§2º. As vias arteriais são aquelas que permitem ligações entre diferentes regiões da cidade com ênfase na mobilidade e nas condições satisfatórias de fluidez, possibilitando a acessibilidade aos lotes de forma a não comprometer a operação da via e a segurança de seus usuários.

§3º. Vias arteriais são vias estruturantes podendo ocorrer em setores urbanos já consolidados que demandem ampliação, ou ocorrer em novos empreendimentos internos ao perímetro urbano, caracterizando-se pela concentração de usos lindeiros destinados ao comércio e prestação de serviços.

§4º. Vias coletoras são aquelas que recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e as arteriais, em conformidade com o Anexo 5 desta Lei, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando integração com os usos lindeiros à via dentro das seguintes características:

- I. podem ocorrer na área urbana consolidada ou em novos parcelamentos;
- II. prioritariamente destinadas ao transporte coletivo e vinculadas ao uso misto;
- III. pavimento dimensionado para tráfego médio ou pesado;
- IV. operam em mão dupla ou em sistema binário;

§5º. Vias da área central são aquelas situadas no quadrilátero comercial constituindo internamente as vias especificadas a seguir, que configuram áreas com alta demanda por estacionamento, exigindo normas e critérios especiais para a adequação de novos projetos de edificações.

- I. Avenida Vitória;
- II. Rua Eurico Sales;
- III. Rua Colatina;
- IV. Travessa Av. Vitória;
- V. Praça Jones Santos Neves;
- VI. Av. São Mateus.

§6º. Vias locais são aquelas que promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez e alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com os usos lindeiros.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- I. Via com seção transversal de 12m (doze metros) de largura mínima, de curta extensão, não sendo seccionada por mais de uma via de nível superior, servindo, predominantemente, como acesso do morador ao seu imóvel, podendo a mesma terminar em praça de retorno (*coul-de-sac*);

§7º. Vias com tráfego compartilhado são aquelas que operam em regime especial que comporta pedestres, automóveis e ciclistas, exigindo controle de velocidade e implantação de infra-estrutura adequada para os modos não motorizados.

§8º. Vias ou espaços viários destinados à circulação de bicicletas podem ocorrer por meio de ciclovias com características geométricas e infra-estruturais próprias ao uso exclusivo de bicicletas e de ciclofaixas, que são espaços definidos no leito carroçável por meio de sinalização de trânsito.

- I. via exclusiva para a circulação de bicicleta, sendo separada fisicamente do tráfego geral de veículo, podendo ser implantada ao longo de uma via arterial ou coletora, ou isoladamente, com largura mínima de 1,50m (um metro e meio), quando com um sentido de tráfego, e de 2,50m (dois metros e meio), quando com dois sentidos de tráfego;
- II. Faixa cicloviária: faixa exclusiva ou prioritária para a circulação de bicicleta, implantada ao longo das pistas de rolamento de uma via de tráfego geral de veículos, sendo separada das demais por meio de sinalização adequada, podendo ser implantada, com tráfego compartilhado, ao longo de via de pedestres.

§9º. Vias de circulação para pedestres são espaços abertos compostos por calçadas com as seguintes características:

- I. faixa de passeio é o espaço destinado exclusivamente à circulação dos pedestres;
- II. faixa de mobiliário é a área destinada à implantação de lixeiras, sinalização toponímica, postes de energia, orelhões, caixas de correio e arborização;
- III. faixa de permeabilidade é a área permeável, ou provida de pavimento permeável, para infiltração de águas pluviais e a implantação de vegetação.

§10º. Vias Rurais são as vias que interligam a zona rural entre seus diferentes pontos e estes, com as vias urbanas.

TÍTULO III – DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DO USO DO SOLO

Art. 53. Para efeito desta lei, ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

- I. Uso residencial unifamiliar: compreende as edificações destinadas à habitação permanente com até 2 (duas) unidades residenciais autônomas;
- II. Uso residencial multifamiliar: compreende as edificações destinadas à habitação permanente com mais de 2 (duas) unidades residenciais autônomas;
- III. Uso não residencial: compreende as atividades de comércio, prestação de serviços e indústrias que, devido às suas características de funcionamento e porte



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

da atividade, podem causar impactos urbanos, impactos à vizinhança e interferência no tráfego de veículos;

- IV. Uso misto: compreende o empreendimento que apresenta a associação do uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar, com o uso não residencial.

§1º. Os usos mistos são admitidos em lotes e edificações desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei, bem como a previsão de acesso e circulação independente para cada uso instalado numa mesma edificação.

§2º. Os usos não residenciais se agrupam em função das suas características peculiares a partir dos seguintes grupos de atividades:

Grupo 1 – atividades de pequeno porte que não causam incômodos significativos à vizinhança ou poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle, e nem atraem tráfego pesado ou intenso.

Grupo 2 – atividades de médio porte necessárias ao atendimento dos bairros e que podem causar algum tipo de incômodo ao entorno, demandando maior controle para sua implantação.

Grupo 3 – atividades urbanas peculiares que, pela escala de empreendimento ou função, independentemente do porte, são potencialmente geradoras de impacto na zona de sua implantação.

§3º. A classificação das atividades não residenciais tem como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE Fiscal.

Art. 54. A classificação das atividades por tipos de grupos é a constante no Anexo 6.

Art. 55. Para a aprovação do projeto de construção da edificação, deverá ser indicada a classificação de usos e/ou atividades referidas nesta Lei, para efeito de se verificar a sua adequação à Zona de Uso de sua localização.

Parágrafo Único – A ausência de indicação ou desvirtuamento do uso ou atividade indicada não gera qualquer direito à implantação do novo uso pretendido, salvo se passível de adequação aos termos fixados nesta lei.

Art. 56. As atividades não previstas no Anexo 6 deverão ser enquadradas nos Grupos definidos no art. 53, mediante proposta do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, em função do nível de incômodo gerado.

Art. 57. A classificação dos grupos de atividades descritas no §1º do art. 53 como de uso permitido ou tolerado, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona urbana e classificação viária de sua implantação, consta na Tabela de Controle Urbanístico do Anexo 8.

§1º. O uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.

§2º. O uso proibido compreende as atividades que apresentam clara inadequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.

§3º. O uso tolerado compreende os empreendimentos geradores de impacto urbano que podem comprometer a zona de uso onde se localizam, devem atender a condições específicas para sua implantação e está condicionada a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

§4º. Todas as categorias de uso que não estão relacionadas no Anexo 8 como de uso permitido ou tolerado serão consideradas de uso proibido em cada zona urbana e classificação viária.

Art. 58. Ficam vedadas:

- I. A construção de edificações para atividades, as quais sejam consideradas como de uso proibido na zona onde se pretenda a sua implantação.
- II. A mudança de destinação de edificação para atividades, as quais sejam consideradas como de uso proibido, na zona onde se pretenda a sua implantação.

Art. 59. A alteração da inscrição imobiliária de uso residencial para uso não residencial ou a situação inversa, só poderá ser efetivada após parecer favorável da secretaria responsável pela gestão urbana do Município, para efeito de se verificar a adequação aos usos e aos índices de controle urbanísticos utilizados na edificação.

SEÇÃO I - Dos Empreendimentos Geradores de Impactos Urbanos, Incômodo e Interferências no Tráfego

Art. 60. Os empreendimentos geradores de impactos urbanos, incômodos e interferências no tráfego são aquelas edificações, usos ou atividades que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

Art. 61. Os empreendimentos geradores de impacto urbano, em função do porte, do uso, atividades ou edificações podem causar impactos e ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construção pública ou privada, residenciais ou não residenciais serão denominados de Empreendimentos de Impacto Urbano.

Art. 62. Os Empreendimentos de Impacto Urbano – são aqueles nas hipóteses previstas nos incisos I e II deste artigo, para fins de análise do nível de incômodo e/ou impacto, deverão ser observados os seguintes fatores:

- a) Poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno próximo.
- b) Poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção ou, simplesmente, lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis;
- c) Poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;
- d) Geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- e) Vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem estar ou à saúde pública;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- f) Periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP) e gás natural, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;
- g) Geração de tráfego pesado: pela operação ou atração de veículos pesados como ônibus, caminhões, carretas, máquinas ou similares que apresentem lentidão de manobra com ou sem utilização de cargas;
- h) Geração de tráfego intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários.

Parágrafo Único – A aprovação de projetos de reformas e ampliações de edificações já existentes que passarem a ter as características dos Empreendimentos de Impacto Urbano, também está condicionada à análise do Conselho e à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 63. A aprovação de projetos e a emissão de alvará de funcionamento para os Empreendimentos Especiais dependerão de análise prévia do Conselho.

Art. 64. Em função da análise de cada empreendimento, o Conselho poderá determinar:

- I. a execução de medidas necessárias ao controle da incômodo causado pela implantação e funcionamento do estabelecimento;
- II. que o empreendedor forneça informações complementares, necessárias à análise do empreendimento;
- III. que o empreendimento seja submetido à elaboração de EIV;
- IV. que seja ouvida a população inserida na área de influência do empreendimento.

Art. 65. Os Empreendimentos de Impacto Urbano estão relacionados no Anexo 7.

Art. 66. A instalação de Empreendimentos de Impacto Urbano no Município de Nova Venécia é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo Municipal, do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

SEÇÃO II - Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 67. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser elaborado por profissional habilitado e contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária do local devendo incluir, no que couberem, as análises e recomendações sobre:

- I. os aspectos relativos ao uso e ocupação do solo
- II. as possibilidades de valorização imobiliária
- III. os impactos nas áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- IV. os impactos nas infra-estruturas urbanas de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgotos, de drenagem e de fornecimento de energia elétrica, dentre outros;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- V. as demandas por equipamentos comunitários, especialmente de saúde, educação e lazer;
- VI. os impactos no sistema viário, de circulação de pedestres, de transportes coletivos e de estacionamentos;
- VII. as interferências no tráfego de veículos, de bicicletas e de pedestres;
- VIII. a geração de poluição sonora, visual, atmosférica e hídrica;
- IX. a geração de vibrações;
- X. os riscos ambientais e de periculosidade;
- XI. a geração de resíduos sólidos;
- XII. os impactos sócio-econômicos na população residente ou atuante no local.

§1º. Para a elaboração do EIV o empreendedor deverá solicitar ao órgão competente da Prefeitura, um Termo de Referência que deverá indicar todos os aspectos que devem ser estudados, em cada caso específico.

§2º. Compete ao Conselho a aprovação do EIV e de suas respectivas medidas mitigadoras.

Art. 68. O Poder Executivo Municipal deverá exigir do empreendedor a execução de medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias capazes de eliminar e reduzir os impactos urbanos, a geração de incômodo e as interferências no tráfego provocadas pela implantação do empreendimento.

§1º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes da execução das medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias previstas no caput e outras exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§2º. A execução das medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias poderá ser efetuada diretamente pelo empreendedor ou o valor correspondente às despesas dela decorrentes poderá ser depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§3º. Caso o empreendedor não deposite o valor correspondente às despesas decorrentes das medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, deverá apresentar garantia real equivalente.

§4º. No caso do descumprimento do Termo de Ajustamento de Conduta pelo empreendedor, o Município poderá levantar a garantia e executar as medidas necessárias.

§5º. O Certificado de Conclusão da Obra e o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas no Termo de Ajustamento de Conduta.

§6º. Na hipótese de evidente impossibilidade de eliminação e minimização dos impactos urbanos, geração de incômodo e interferências no tráfego após as análises e discussões públicas sobre o empreendimento, o Poder Executivo Municipal junto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá recusar a aprovação da implantação do empreendimento.

Art. 69. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV não substitui o licenciamento ambiental e demais licenciamentos de competência do Município requeridos nos termos da legislação pertinente.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Art. 70. Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ficarão disponíveis para consulta e obtenção de cópias, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Parágrafo Único – O órgão público responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, quando for o caso.

Art. 71. A aprovação de projetos de reforma ou ampliação de empreendimentos resultantes de Estudos de Impacto de Vizinhança está condicionada à análise Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 72. Decreto do Poder Executivo Municipal definirá as formas de apresentação, processo de tramitação e prazos para validade, elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

CAPÍTULO II – DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I – Dos Índices de Controle Urbanístico

Art. 73. Consideram-se índices de controle urbanísticos o conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas, e ao uso a que se destinam.

§1º. Os índices de controle urbanísticos são definidos como se segue:

- I. Taxa de ocupação é o percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote;
- II. Coeficiente de aproveitamento básico é o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo básico daquele lote;
- III. Taxa de permeabilidade é o percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do terreno;
- IV. Gabarito é número máximo de pavimentos da edificação;
- V. Altura da edificação é a distância entre o ponto mais elevado da fachada principal, excluída a platibanda ou o telhado, e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas dos alinhamentos;
- VI. Afastamento de frente estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote de sua acessão, no alinhamento com a via ou logradouro público;
- VII. Afastamento de fundos estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote;
- VIII. Afastamento lateral estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote;
- IX. Número de vagas para garagem ou estacionamento de veículo é o quantitativo estabelecido em função da área do empreendimento.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- X. Área e testada de lote estabelece as dimensões quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.
- XI. No caso de reformas de edificações aprovadas antes da vigência desta Lei, apenas os índices que estão sendo alterados deverão atender à legislação em vigor, excetuados os empreendimentos geradores de impacto urbano, que deverão ser analisados de acordo com o estabelecido nesta lei.

Art. 74. Os índices de controle urbanísticos incidentes nas Zonas de Uso estão definidos no Anexo 8.

Art. 75. Nas áreas de afastamento de frente somente poderão ser construídas:

- I. Elementos descobertos, tais como piscinas, jardineiras, muros de arrimo e divisórios;
- II. Escadarias para acesso à edificação ou rampas para deficientes físicos;
- III. Construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente, abaixo da cota mínima do lote, no alinhamento com o logradouro público;
- IV. Central de gás;
- V. Depósito de lixo, passadiços, guaritas, abrigos de portão e, nos casos de edifícios destinados a hospitais já construídos até a data desta Lei, grupo gerador de energia elétrica, ocupando em todos os casos, área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento de frente, obedecido o limite máximo de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados).
- VI. Garagens, quando as faixas de terreno compreendidas pelo afastamento de frente comprovadamente apresentarem declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 76. Sobre o afastamento de frente obrigatório poderão avançar marquises, balcões, varandas e sacadas avançando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento.

Art. 77. Em casos excepcionais, quando se tratar de reforma de edificações já existentes até a vigência desta lei, a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá ser avaliada, com base em estudos relativos ao sistema viário, a viabilidade de utilização do afastamento de frente para vagas de estacionamento em função de:

- I. dimensionamento e testada do lote;
- II. conformação natural do terreno;
- III. possibilidade de interferência no sistema viário.

Art. 78. Nos lotes de terreno de esquina será exigido, integralmente, o afastamento de frente em cada uma das testadas para a via ou logradouro público.

Art. 79. Nos lotes que possuam mais de uma testada, deverá ser exigido afastamento frontal para cada uma das testadas.

Art. 80. O valor do afastamento de frente poderá ser alterado, em algumas ruas, através de Decreto, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, em função de:

- I. existência de 70% dos lotes já ocupados com edificações no alinhamento da via;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

II. melhor adequação à conformação no terreno ou ao sistema viário.

Art. 81. É facultada a soma dos afastamentos laterais, em uma das divisas do lote, encostando a edificação na outra divisa, desde que nesta exista parede cega de uma edificação, com gabarito superior a três pavimentos.

Art. 82. O número de vagas de estacionamento de veículos estabelecidos para as edificações nas diversas zonas de uso, é o constante do Anexo 8 e 10.

Parágrafo Único. A critério Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, o número de vagas de estacionamento de veículos poderá ser diminuído, quando se tratar de equipamentos públicos e comunitários.

Art. 83. A disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

Parágrafo Único – Excetua-se da exigência de movimentação independente, as vagas destinadas à mesma unidade residencial e as vagas suplementares às exigidas pela legislação, sem prejuízo do dimensionamento mínimo e da proporção mínima de vagas estabelecidas para cada edificação.

SEÇÃO II – Dos Parâmetros para a Preservação da Paisagem

Art. 84. Fica estabelecido o prazo de dois anos para a elaboração de estudos específicos para definição de critérios de preservação da visualização dos elementos naturais e construídos, componentes da imagem da cidade.

§1º. Ficam desde já pré-definidos, para efeito desses estudos, no mínimo os seguintes elementos naturais:

- a) Santuário da Gameleira;
- b) Pedra da Fortaleza;
- c) Pedra do Dedo;
- d) Pedra da Travessia;
- e) Pedra dos 3 Pontões;
- f) Pedra da Invejada;
- g) Pedra do Elefante;
- h) Complexo da APA.
- i) Circuito das águas (Cachoeira do Córrego da Areia, Piont, Grillo, Lagedão, Prainha, Patrimônio do Bis).
- j) Mangueira, situada na Rua Salvador Cardoso;
- k) Palmeiras imperiais (Praça São Marcos, Praça Três Poderes e Praça do Granito)

§2º. O estudo a que se refere este artigo deverá considerar, no mínimo:

- I. identificação e caracterização dos elementos naturais e construídos representativos na imagem da cidade, analisando pelo menos:
 - a). a caracterização geomorfológica do Município de Nova Venécia;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- b). a caracterização dos elementos naturais abrangendo aspectos geográficos, geológicos, morfológicos, de vegetação e os efeitos da ação antrópica;
 - c). a caracterização dos elementos construídos;
 - d). a localização geográfica e inserção urbana dos elementos naturais e construídos;
 - e). a caracterização do uso e da ocupação do solo no entorno imediato dos elementos naturais;
 - f). o potencial de acessibilidade e visibilidade de cada um dos elementos naturais e construídos em relação aos eixos de circulação viária, às áreas de praça, às áreas de grande concentração e/ou circulação de pessoas, e demais áreas públicas em geral;
 - g). a participação na configuração da linha de coroamento das diferentes áreas da cidade;
 - h). a presença dos elementos naturais e construídos na construção da memória coletiva dos moradores e visitantes;
 - i). a presença dos elementos naturais e construídos em documentos históricos, produções culturais, manifestações folclóricas e populares;
 - j). a capacidade dos elementos naturais e construídos de atuarem como referência simbólica na construção da imagem da cidade.
- II. definição de critérios de preservação da visualização dos elementos naturais e construídos representativos da construção da imagem coletiva da cidade, contemplando:
- a) indicação dos principais eixos e dos principais pontos de visibilidade de cada um dos elementos naturais e construídos;
 - b) demarcação das áreas atingidas pelos cones de visualização, as quais serão objeto de legislação específica a fim de preservar e garantir a visibilidade dos elementos naturais e construídos na paisagem;
 - c) definição de normas e índices específicos de uso e ocupação do solo para as áreas atingidas pelos cones de visualização, garantindo a preservação visual dos elementos em estudo;
 - d) simulação gráfica destas ocupações, indicando a visibilidade alcançada para cada elemento considerado, a partir dos pontos e eixos visuais pré-definidos;
 - e) análise e indicação das restrições e do potencial construtivo estabelecido para cada imóvel atingido pelos cones de proteção visual;
 - f) indicação, quando necessário, de possíveis alterações físicas a serem executadas sobre estrutura urbana a fim de potencializar e/ou viabilizar a visibilidade dos elementos representativos da construção da imagem da cidade;
 - g) indicação, quando necessário, de possíveis desapropriações de áreas particulares necessárias a potencializar e/ou viabilizar a visibilidade dos elementos representativos da construção da imagem da cidade;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- h) indicação de instrumentos urbanísticos passíveis de serem utilizados como potencializadores e/ou viabilizadores das ações para preservação visual dos elementos representativos da construção da imagem da cidade.

Art. 85. Os índices de controle urbanísticos decorrentes dos estudos específicos para a preservação da paisagem deverão ser aprovados pelo COMDUR antes do seu encaminhamento à Câmara Municipal.

CAPÍTULO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I – Das Disposições Gerais

Art. 86. O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento, será procedido na forma desta Lei.

§1º. Admite-se o parcelamento do solo para fins urbanos apenas no perímetro urbano definido pela nesta Lei, conforme ANEXO 1.

§2º. O parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as características físicas e infra-estruturais do sistema viário, bem como as exigências de área mínima e máxima e testada mínima do lote constantes dos ANEXOS 5 e 8.

§3º. Em todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos não poderá resultar lote encravado sem saída para via pública.

§4º. No parcelamento de glebas ou lotes já edificados é necessários que sejam atendidas, além das normas previstas neste Capítulo, os índices de controle urbanístico das edificações nos lotes resultantes, conforme Anexo 8.

Art. 87. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes.

Art. 88. Considera-se desmembramento a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 89. Considera-se desdobro a subdivisão do lote em dois ou mais lotes.

Art. 90. Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

Art. 91. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em locais:

- I. alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. que tenham sido aterrados com lixo, resíduos ou materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. onde for técnica e economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;
- IV. sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas às providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;
- V. onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas sem que sejam previamente saneados;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- VI. com declividade superior à 30% (trinta por cento);
- VII. onde houver proibição para este tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

Parágrafo único – Mediante estudo técnico apresentado pelo interessado, que indique as medidas corretivas e comprove a viabilidade de utilização da área, poderá ser aprovado o parcelamento do solo urbano nos terrenos relacionados nos incisos I a VI, deste artigo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e o órgão ambiental estadual que deverá apreciar a matéria com base em parecer técnico do órgão municipal competente.

Art. 92. Os procedimentos para regularização de parcelamento serão estabelecidos em legislação específica.

SEÇÃO II – Dos Requisitos Urbanísticos

Subseção I – Do Loteamento

Art. 93. Os lotes de terreno terão as dimensões de testada e área mínima e máxima exigidas pela zona de localização da área a ser parcelada conforme Anexo 8 desta Lei.

Parágrafo Único – Nos lotes de terreno de esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima deverá ser de 15,00m (quinze metros).

Art. 94. O parcelamento de áreas com mais de 25.000 (vinte e cinco mil) metros quadrados somente poderá ser efetuado sob a forma de loteamento.

Art. 95. A percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como, aos espaços livres de uso público, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, observado o mínimo de 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público e 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários.

§1º. No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba, a diferença deverá ser adicionada aos espaços livres de uso público ou para equipamentos comunitários.

§2º. Quando a percentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituir uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, a metade da área total, sendo que, em algum ponto de qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros).

§3º. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser mantidos com a vegetação natural e não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).

§4º. As vias públicas devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água, e as demais áreas de uso comum do povo.

§5º. A infra-estrutura básica deve ser implantada pelo empreendedor;

§6º. Consideram-se como espaços livres de uso público aqueles destinados a praças, parques e áreas verdes, que não se caracterizam como Áreas de Preservação Permanente e como Reserva Ecológica.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

§7º. As Áreas de Preservação Permanente e as de Reserva Ecológica não serão computadas para efeito de cálculo de áreas destinadas aos espaços livres de uso público.

§8º. Consideram-se como comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte, segurança, entre outros.

§9º. Consideram-se equipamentos urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, serviços de esgoto, coleta de águas pluviais, distribuição de gás e rede telefônica.

§10º. Considera-se como infra-estrutura básica, os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, disposição de energia elétrica e solução de manejo de águas pluviais.

Art. 96. Os Loteamentos de Interesse Social – LIS poderão ter padrões urbanísticos diferentes dos estabelecidos nesta Lei, qualquer que seja a zona de uso de sua implantação, a serem estabelecidos em legislação específica que regulamentará os parâmetros para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS.

Art. 97. Quando o loteamento se destinar à urbanização específica, o órgão público municipal competente deverá estabelecer os padrões urbanísticos específicos para o caso.

Art. 98. Ao longo das águas, correntes e dormentes, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória à reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo Único – A reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 99. Não poderão ser demarcadas como áreas públicas a serem transferidas ao município as seguintes áreas:

- I. áreas não parceláveis previstas nesta lei;
- II. áreas em faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica e dutos;
- III. áreas com menos de 15 m (quinze metros) de testada e áreas sem acesso direto à via pública.
- IV. áreas com declividade superior a 15% (quinze por cento).

Art. 100. A execução do arruamento, pela abertura das vias de comunicação e demais logradouros públicos, vinculados à circulação urbana e rede viária do Município, obedecerá ao traçado e às características funcionais, geométricas, infra-estrutura e paisagísticas, estabelecidas no Anexo 5.

Art. 101. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinqüenta metros) e a largura máxima admitida será de 120,00m (cento e vinte metros).

Parágrafo único – Na hipótese do lote apresentar inclinação superior a 15% (quinze por cento) serão admitidas quadras com tamanho diferente ao referido no caput deste artigo, desde que as vias sejam abertas no sentido das curvas de nível.

Art. 102. A declividade máxima permitida para os lotes será de 25% (vinte e cinco por cento), devendo haver os movimentos de terra necessários para atingir este valor nas áreas



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

excessivamente acidentadas.

Art. 103. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias, praças, os equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 104. A elaboração do projeto das vias de comunicação e demais logradouros públicos do loteamento e a sua execução deve observar os seguintes critérios:

- I. articulação com as vias adjacentes, existentes e projetadas;
- II. classificação de acordo com as categorias de hierarquização estabelecidas no Anexo 5;
- III. observância do traçado e das características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas estabelecidas no Anexo 5.

Subseção II – Do Desmembramento

Art. 105. Os desmembramentos de glebas com área entre 10.000m² e 25.000m² deverão transferir ao Município 10 % (dez por cento) da gleba para uso público quando a área a ser desmembrada não for resultante de loteamento.

Subseção III – Do Remembramento

Art. 106. O remembramento de lotes é obrigatório quando a área destes for utilizada para atendimento às normas estabelecidas na legislação urbanística e edilícia do Município, devendo ser solicitado, antes ou simultaneamente ao processo de aprovação de projeto de edificação.

SEÇÃO III – Do Processo de Aprovação de Loteamentos

Art. 107. Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal que defina as diretrizes urbanísticas municipais, apresentando para tanto os seguintes documentos:

- I. Planta plani-altimétrica na escala mínima de 1:2.000 da gleba de terreno, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo:
 - a) as divisas da gleba a ser parcelada;
 - b) as curvas de nível, no mínimo de 5 em 5 metros;
 - c) a localização dos cursos d'água e construções existentes;
 - d) a localização de florestas, bosques e demais formas de vegetação natural
 - e) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e em suas adjacências, com a respectivas distancias da área a ser parcelada;
 - f) o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- II. Declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto a viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;
- III. Título de propriedade ou domínio útil da gleba de terreno;
- IV. Certidão negativa de tributos municipais que incidam sobre o imóvel.

Parágrafo Único – Nos projetos de parcelamento de solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções para a construção de acessos junto ao Departamento Nacional de Infra-Estrutura e Transportes – DNIT ou o Departamento de Estradas de Rodagens do Estado do Espírito Santo – DER/ES, conforme for o caso.

Art. 108. Atendidas as exigências quanto à documentação necessária, o órgão municipal competente, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, fixará as seguintes diretrizes urbanísticas municipais para a área a ser parcelada contendo, no mínimo:

- I. Indicação dos índices urbanísticos e das categorias de usos previstos;
- II. Traçado e indicação na planta apresentada pelo interessado:
 - a) das principais vias de comunicação existentes ou projetadas, em articulação com o sistema viário municipal e regional;
 - b) das praças e áreas verdes, localizadas de forma a se beneficiarem e preservarem os elementos naturais;
 - c) a localização aproximada do terreno destinada aos equipamentos urbanos e comunitários;
 - d) das faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais;
 - e) as faixas *non aedificandi* de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos.

Art. 109. As diretrizes urbanísticas municipais, fixadas para a área a ser parcelada, valerão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 110. Obtida a definição municipal referente às diretrizes urbanísticas, o interessado, a seu critério, poderá submeter um estudo de viabilidade urbanística do loteamento, à apreciação da Prefeitura, através de requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador e pelo profissional responsável pelo estudo de viabilidade.

§1º. O conteúdo dos estudos de viabilidade que acompanharão o requerimento deverá conter no mínimo:

- I. o sistema viário com a respectiva hierarquia;
- II. a subdivisão das quadras em lotes;
- III. a indicação das áreas públicas;
- IV. a indicação das áreas de preservação ambiental;
- V. as faixas *non aedificandi*.

§2º. A Prefeitura terá um prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de apresentação da documentação, para responder à solicitação.

§3º. Na hipótese da documentação estar incompleta ou se fizer necessário qualquer outro elemento para pleno esclarecimento do estudo de viabilidade urbanística, o²⁹



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

prazo referido no parágrafo anterior será contado da data em que a documentação for plenamente completada ou os esclarecimentos satisfatoriamente atendidos.

§4º. O não atendimento aos esclarecimentos ou correções solicitados no prazo máximo de 90 dias implicará na negativa da solicitação.

§5º. O reconhecimento da viabilidade do estudo urbanístico apresentado, não implica em aprovação de loteamento, não sendo passível de registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis.

§6º. O Estudo de Viabilidade Urbanística não suspende nem interrompe o prazo de validade das diretrizes urbanísticas.

§7º. Consideradas viáveis as propostas contidas no estudo apresentado, o interessado será oficiado para que possa dar início a elaboração dos projetos exigidos.

Art. 111. A aprovação do projeto de loteamento do solo urbano, pela Prefeitura Municipal, será precedida da expedição, pelo Estado, de laudo técnico do órgão florestal e de licenciamento ambiental.

Art. 112. Para a aprovação do projeto do loteamento o interessado apresentará à Prefeitura Municipal, dentro do prazo de validade das diretrizes urbanísticas, requerimento firmado pelo proprietário do imóvel ou seu procurador legal acompanhado de:

- I. Projetos do loteamento (escala do projeto, no mínimo, de 1:2.000), assinado pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;
- II. Laudo técnico do órgão florestal estadual;
- III. Licenciamento emitido pelo órgão ambiental estadual;
- IV. Certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;
- V. Certidão negativa de tributos municipais;
- VI. Cronograma de execução das obras;
- VII. Memorial descritivo;
- VIII. Instrumento de garantia competente.

§1º. Deverão acompanhar o requerimento:

- I. Projetos contendo no mínimo:
 - a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - b) o sistema viário com a respectiva hierarquia;
 - c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias;
 - d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
 - e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- f) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- g) a indicação de todas as áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Projeto de drenagem pluvial contendo o projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletas, assim como o local de lançamento.
- III. Projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pela prefeitura, quando for, o caso;
- IV. Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, aprovado pelo órgão competente responsável pelo serviço de distribuição de água, indicando a fonte abastecedora e volume;
- V. Projeto completo do sistema de esgoto sanitário aprovado pelos órgãos competentes, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;
- VI. Projeto completo da rede de energia elétrica aprovado pelo órgão competente, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;
- VII. Projeto de iluminação pública, cujo tipo será indicado pela Prefeitura, observando as medidas, padrões e normas definidos pelo órgão competente, quando for o caso;
- VIII. Projetos especiais, a critério da Prefeitura, quando for o caso;

§2º. O memorial descritivo deverá conter obrigatoriamente, pelo menos:

- a) a descrição sucinta do parcelamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b) as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos, já existentes na gleba e adjacências;
- d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento.

§3º. A Prefeitura terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data de apresentação da documentação, para a aprovação ou não do projeto, prazo este que recomeçará a contar na hipótese de solicitação de correções para atendimento de exigências legais.

§4º. O projeto de loteamento aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade de aprovação.

Art. 113. Na implantação do loteamento, é obrigatória a instalação das seguintes infra-estruturas urbanas:

- I. redes e equipamentos para o abastecimento de água potável;
- II. redes e equipamentos para fornecimento de energia elétrica;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- III. redes e equipamentos para a coleta e escoamento adequado de águas pluviais;
- IV. obras de pavimentação viária com as características geométricas, infra-estruturais e paisagísticas das vias, de acordo com o Anexo 5 desta lei.

Parágrafo Único – É de responsabilidade exclusiva do proprietário a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 114. A execução das obras, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, pelo menos em uma das seguintes modalidades:

- I. Garantia hipotecária;
- II. Caução em dinheiro;
- III. Seguro-garantia

Parágrafo Único – A garantia, referida neste artigo, terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 115. Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinado no mínimo 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para este fim, observado o seguinte:

- I. nas cópias das plantas do projeto de loteamento, o Município, de acordo com o interessado, relativamente às parcelas da gleba a serem dadas em garantia hipotecária ao Município, fará a sua localização, segundo descrição e caracterização, que levará em conta o sistema viário, as quadras e os lotes projetados;
- II. a Prefeitura fornecerá ao interessado, para efeito de registro, juntamente com a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, cópia autenticada da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

Art. 116. No ato de aprovação do loteamento será celebrado um termo de compromisso, que constará:

- I. expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- II. indicação e comprovante da modalidade da prestação de garantia. Na hipótese de garantia hipotecária, indicação da quadra e dos lotes gravados;
- III. indicação das áreas públicas;
- IV. indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuá-las, não podendo exceder a 2 anos;
- V. fazer constar nos compromisso e/ou escritura de compra e venda de Lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução da infra-estrutura em pelo menos toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, com vistoria e recebimento pela Prefeitura,

Art. 117. O Poder Público Municipal só poderá emitir o Alvará de Aprovação do projeto após prestada a garantia.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Art. 118. O Alvará de Execução para início de obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do Alvará de Aprovação, caracterizando-se o início de obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§1º. O requerimento do Alvará de Execução deverá ser acompanhado dos projetos do sistema de alimentação e distribuição de água, da rede de energia elétrica e da rede de iluminação pública, aprovados pelas respectivas empresas concessionárias de serviço público, e da certidão de registro em cartório competente.

§2º. O requerimento do alvará de execução deverá ser também acompanhado pela carta de supressão de vegetação emitida pelo órgão florestal estadual.

§3º. O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Execução.

§4º. O prazo estabelecido no §3º deste artigo, poderá ser prorrogado, a pedido do interessado por período nunca superior à metade do prazo concedido anteriormente, a critério dos órgãos técnicos municipais.

Art. 119. Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 120. Realizadas as obras constantes dos projetos aprovados, a Prefeitura, a requerimento do interessado, e após a competente vistoria, liberará a garantia prestada através de um Termo de Verificação de Obras.

Parágrafo Único – A garantia prestada poderá ser liberada, a medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- a) 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meio-fios e de rede de águas pluviais;
- b) 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- c) 40% (quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e demais serviços.

Art. 121. Compete ao loteador as custas da averbação e matrícula própria das áreas públicas para equipamentos comunitários destinadas ao Poder Público Municipal, exceto dos Loteamentos Habitacionais de Interesse Social.

Art. 122. A expedição do alvará de aprovação de edificações em lotes de terreno resultantes de loteamentos aprovados na vigência desta lei depende de sua inscrição no Registro Imobiliário.

Parágrafo único – A expedição do alvará de execução de obras para as edificações referidas no caput deste artigo só poderá ocorrer após a completa execução das obras de urbanização, constantes do cronograma aprovado pelo município, comprovada mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipal.

SEÇÃO IV – Do Processo de Aprovação de Desmembramento

Art. 123. Aplica-se aos projetos de desmembramento e remembramento as mesmas



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

exigências estabelecidas para a aprovação do loteamento, quando a área a ser desmembrada ou lembrada for superior a 25.000m².

SEÇÃO V – Dos Condomínios Urbanísticos

Art. 124. Para os efeitos desta Lei considera-se condomínio urbanístico a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§1º. As unidades autônomas a que se refere o caput deste artigo são as unidades imobiliárias destinadas à edificação e, as áreas destinadas a uso comum dos condôminos são aquelas que, por sua natureza, se destina ao uso coletivos, incluídos os acessos, não passível de apropriação individualizada.

§2º. Será obrigatória a destinação de área de uso público que devem estar situadas fora do perímetro fechado do condomínio sendo que o Poder Público municipal indicará as possíveis localizações dentro do perímetro urbano.

§3º. As unidades autônomas podem apresentar uso unifamiliar isoladas, geminadas ou constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar.

Art. 125. Os condomínios urbanísticos devem atender à ordem urbanística expressa nessa lei, bem como aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. as unidades autônomas devem ter área mínima de 400m² (quatrocentos metros quadrados);
- II. as áreas destinadas ao uso público e ao uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação;
- III. a infra-estrutura básica deve ser implantada;
- IV. a área murada do empreendimento não poderá ser maior que 100.000 m² (cem mil metros quadrados);
- V. as quadras que contêm os condomínios fechados não poderão exceder a 400 m (quatrocentos metros) na sua maior dimensão;
- VI. os empreendimentos deverão reservar ao longo das vias de seu entorno, além do passeio público, faixas mínimas de 5 (cinco) metros, para implementação de jardins voltados para as vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada;
- VII. os condomínios não poderão interromper o sistema viário principal existente da cidade.

Art. 126. O percentual de áreas destinadas a uso público nos condomínios urbanísticos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento).

Art. 127. Cabe ao empreendedor:

- I. a demarcação das unidades autônomas, áreas destinadas a uso comum dos condôminos e áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;
- II. a implantação:



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

- a) do sistema viário;
 - b) da infra-estrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;
 - c) das medidas necessárias à recuperação das Áreas de Preservação Permanente, definidas pela licença ambiental estadual;
- III. a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, das áreas destinadas a uso público e da infra-estrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis.
- IV. Apresentação da convenção do condomínio registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Art. 128. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infra-estrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis.

Parágrafo único – A manutenção de que trata o caput pode ser realizada pelo Poder Público ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com os condôminos.

Art. 129. As relações entre os condôminos do condomínio urbanístico regulam-se pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e pelo Código Civil Brasileiro.

Art. 130. O projeto de condomínio urbanístico inclui desenhos, memorial descritivo e cronograma físico das obras e serviços, laudo técnico florestal e licenciamento ambiental expedidos pelo órgão estadual competente.

Parágrafo Único. Os desenhos devem conter, pelo menos:

- a) o sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de vias;
- b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;
- c) a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;
- d) a indicação das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo as respectivas dimensões, área e localização;
- e) a indicação da localização da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

SEÇÃO VI – Da Fiscalização, Notificação, Vistoria e do Alvará de Conclusão de Obras

Subseção I – Da Fiscalização

Art. 131. A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo será exercida pelo órgão competente, através de seus agentes fiscalizadores, que utilizarão no exercício de suas funções o Poder de Polícia Administrativa.

Art. 132. Cabe à fiscalização:

- I. verificar a obediência dos greides, largura das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação de rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;
- II. efetuar as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do projeto aprovado;
- III. comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado, para as providências cabíveis;
- IV. realizar vistorias requeridas pelo interessado para concessão do Alvará de Conclusão de Obras;
- V. adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados;
- VI. autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

Subseção II – Da Notificação e Vistoria

Art. 133. Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei, o proprietário será notificado para corrigi-la.

Art. 134. As informações expedidas pelo órgão fiscalizador mencionarão o tipo de infração cometida, determinando o prazo para correção.

Parágrafo Único – O não atendimento à notificação determinará aplicação de auto de infração, com embargo das obras porventura em execução e multas aplicáveis de acordo com o Código Tributário Municipal.

Art. 135. Os recursos de auto de infração serão interpostos no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data do 1º. (primeiro) dia útil após o recebimento da Notificação ou auto de infração dirigidos ao Secretário Municipal de Obras.

Art. 136. A Prefeitura determinará “ex-offício” ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de desabamentos de terra ou rochas, obstrução ou desvio de cursos d’água e canalização em geral, desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

Art. 137. As vistorias serão feitas por comissão designada pelo Executivo Municipal.

§1º. A Comissão procederá às diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

§2º. A comunicação das conclusões apuradas será encaminhada ao Prefeito Municipal, no prazo por este estipulado, que adotara as providências cabíveis.

Art. 138. Das conclusões apuradas e da determinação do Prefeito Municipal, o proprietário



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

será notificado para sanar as irregularidades mencionadas na notificação, no prazo estabelecido.

Subseção III – Do Alvará de Conclusão de Obras

Art. 139. A conclusão das obras dos projetos de parcelamento do solo deverá ser comunicada pelo proprietário à Secretaria Municipal de Obras, para fins de vistoria e expedição do Alvará.

Parágrafo Único – Quando se tratar de Loteamento de Interesse Social, a concessão do “habite-se” fica vinculada à expedição do Alvará de conclusão das obras exigido no projeto de parcelamento do solo.

Art. 140. Verificada qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente não expedirá o Alvará de Conclusão de Obras e, através do agente fiscalizador, notificará o proprietário para corrigi-la.

Art. 141. O prazo para concessão do Alvará de Conclusão de Obras não poderá exceder a 30 (trinta) dias, contados da data de entrada do requerimento no protocolo da Prefeitura Municipal.

Art. 142. Não será concedido o Alvará de Conclusão de Obras, enquanto não forem integralmente observados o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Compromisso.

TÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 143. Os processos administrativos, inclusive os que tratam de parcelamento, uso e ocupação do solo, ainda sem despachos decisórios, protocolizados em data anteriores a da publicação desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

Art. 144. Para cumprir as diretrizes estabelecidas nesta Lei, o Poder Executivo encaminhará a Câmara Municipal, a contar da publicação desta Lei:

- I. Projeto de Lei das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, no prazo máximo de 300 (trezentos) dias;
- II. Projeto de Lei de atualização do Código Tributário Municipal, no prazo máximo de 240 (duzentos e quarenta) dias;
- III. Projeto de Lei de Regularização Fundiária, no prazo máximo de 400 (quatrocentos) dias;

Art. 145. A descrição dos limites das zonas criadas por esta lei deverá ser realizada por ato do Poder Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado a partir da data de aprovação desta lei e deverão conter as coordenadas dos vértices definidores georeferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

Art. 146. Deverá ser elaborado no prazo de 3 (três) anos, contados a partir da vigência desta lei, os seguintes planos complementares previstos nesta lei:

- I. Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade;
- II. Plano Municipal de Drenagem;
- III. Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- IV. Plano Municipal de Habitação;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

V. Plano Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 147. O Plano Diretor Municipal deverá ser revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos, contados da data de sua publicação.

§1º. Considerar-se-á cumprida a exigência prevista no *caput* deste artigo com o envio do projeto de lei por parte do Poder Executivo à Câmara Municipal, assegurada a participação popular.

§2º. O disposto neste artigo não impede a propositura e aprovação de alterações durante o prazo previsto neste artigo.

§3º. Qualquer proposição de alteração ou revisão do Plano Diretor Municipal deverá ser formulada com a participação direta do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 148. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 149. Revogam-se as disposições em contrário.

Nova Venécia, 26 de dezembro de 2007.

WALTER DE PRÁ

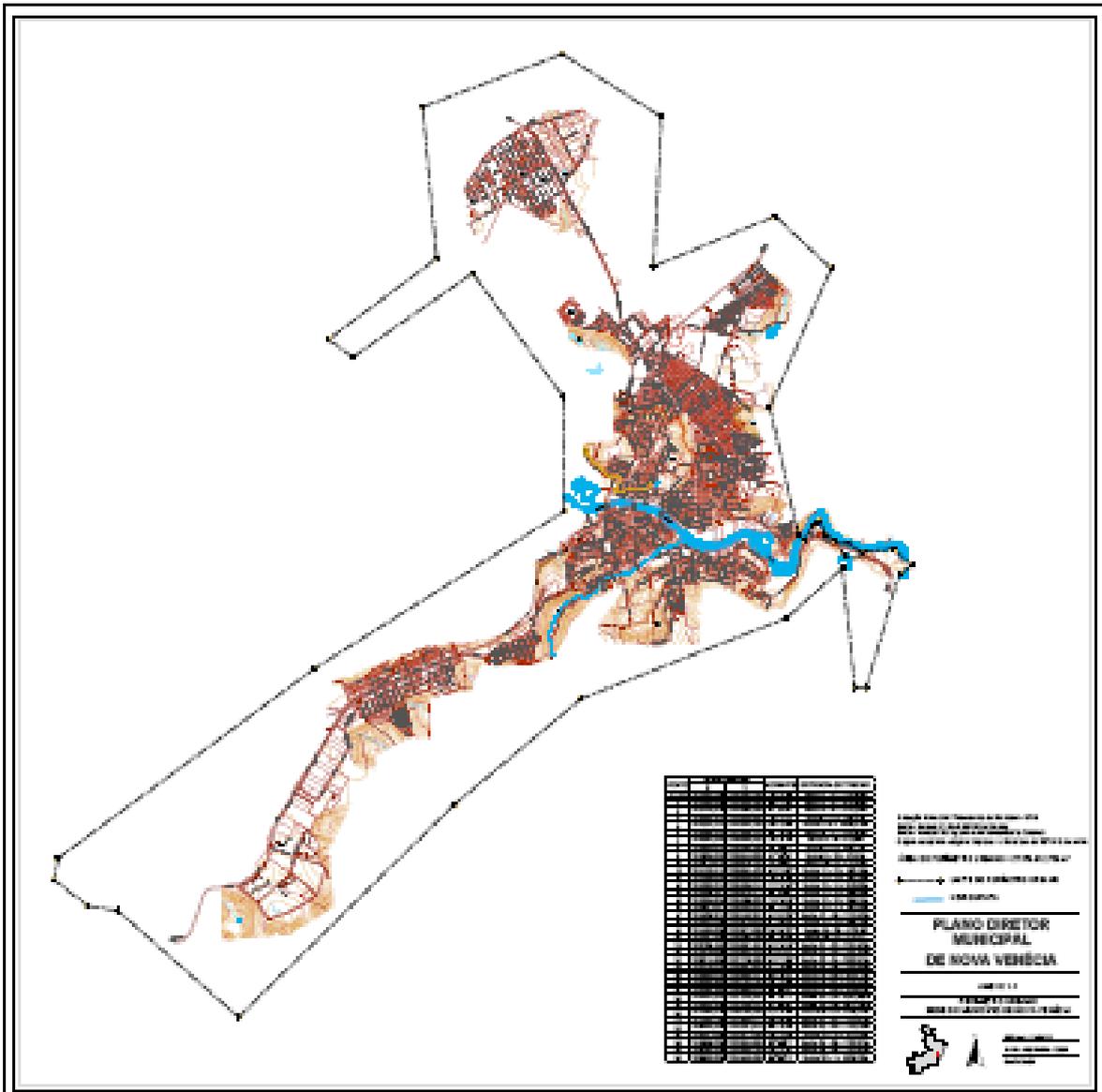


PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXOS

ANEXO 1 – MAPA PERÍMETRO URBANO

ANEXO 1.1. – MAPA DO PERÍMETRO URBANO – SEDE DO DISTRITO DE NOVA VENÉCIA



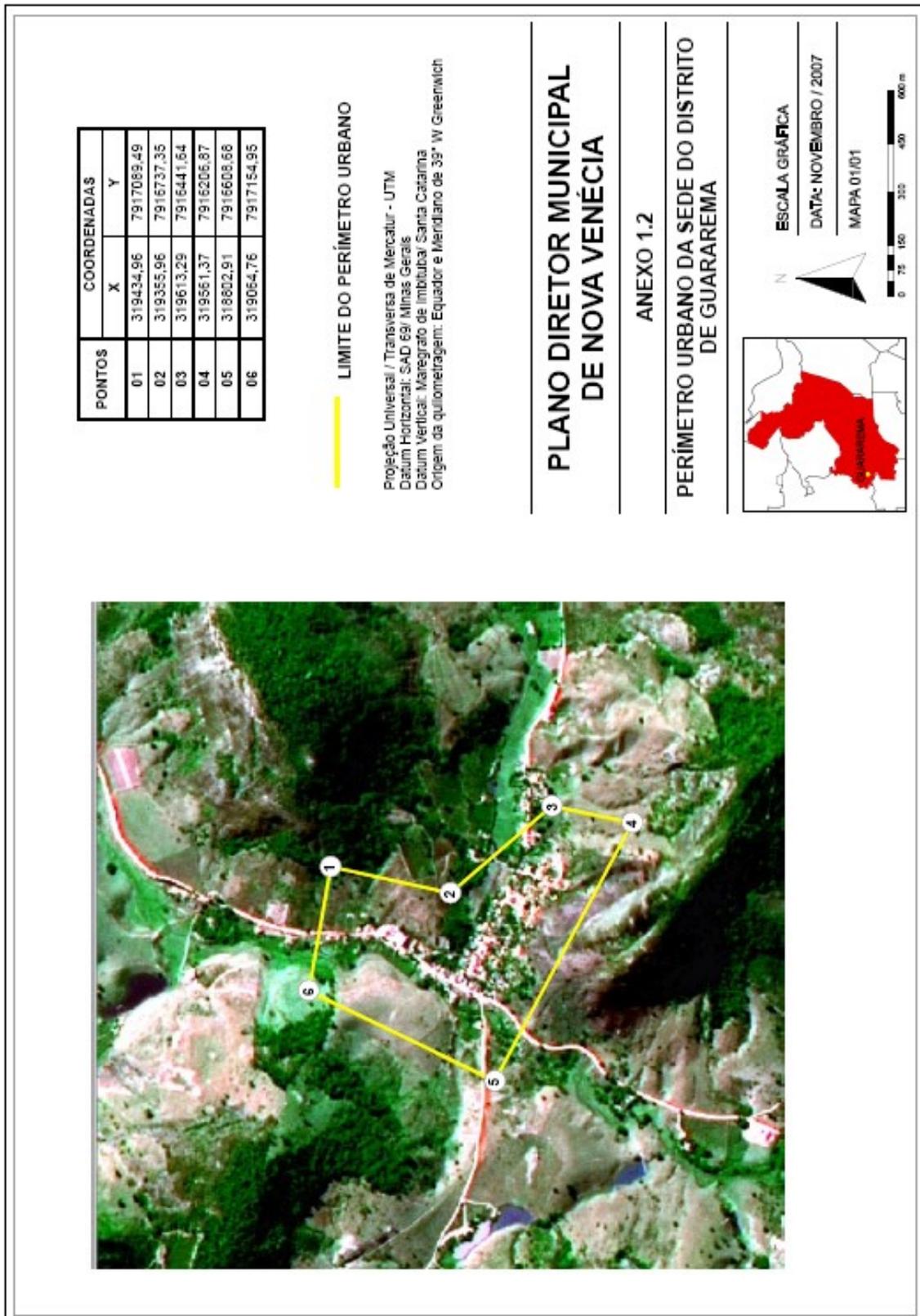


PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

**ANEXO 1.2. – MAPA DO PERÍMETRO URBANO – SEDE DO DISTRITO DE
GUARAREMA**



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito



ANEXO 1.3. – MAPA DO PERÍMETRO URBANO – LOCALIDADE DE BOA VISTA



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

PONTOS	COORDENADAS		PONTOS	COORDENADAS	
	X	Y		X	Y
01	314823,07	7517853,77	14	314248,47	751815,84
02	314795,21	7517761,56	16	314305,71	7518266,30
03	314735,52	7517771,35	18	314357,67	7518397,33
04	314688,20	7517822,22	17	314403,77	7518504,11
06	314666,36	7517780,87	18	314442,60	7518542,93
08	314464,44	7517659,54	19	314563,93	7518564,77
07	314367,37	7517581,99	20	314644,01	7518579,33
08	314284,87	7517487,35	21	314682,84	7518528,37
08	314076,18	7517484,52	22	314715,24	7518455,57
10	314085,88	7517715,45	23	314760,49	7518373,07
11	314115,00	7517750,68	24	314826,01	7518254,16
12	314163,54	7517507,15	26	314876,97	7518157,10
13	314212,07	7518021,21	28	314888,59	7517960,54

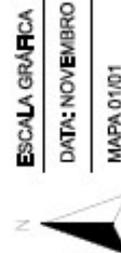
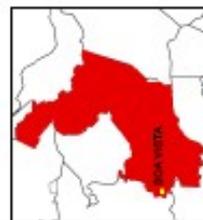
LIMITE DO PERÍMETRO URBANO

Projeção Universal / Transversa de Mercator - UTM
Datum Horizontal: SAD 69/ Minas Gerais
Datum Vertical: Maregrafo de Imbituba/ Santa Catarina
Origem da quilometragem: Equador e Meridiano de 39° W Greenwich

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL
DE NOVA VENÉCIA**

ANEXO 1.3

**PERÍMETRO URBANO DA ÁREA URBANA DA
LOCALIDADE DE BOA VISTA**



ESCALA GRÁFICA

DATA: NOVIEMBRO / 2007

MAPA.01/01





PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

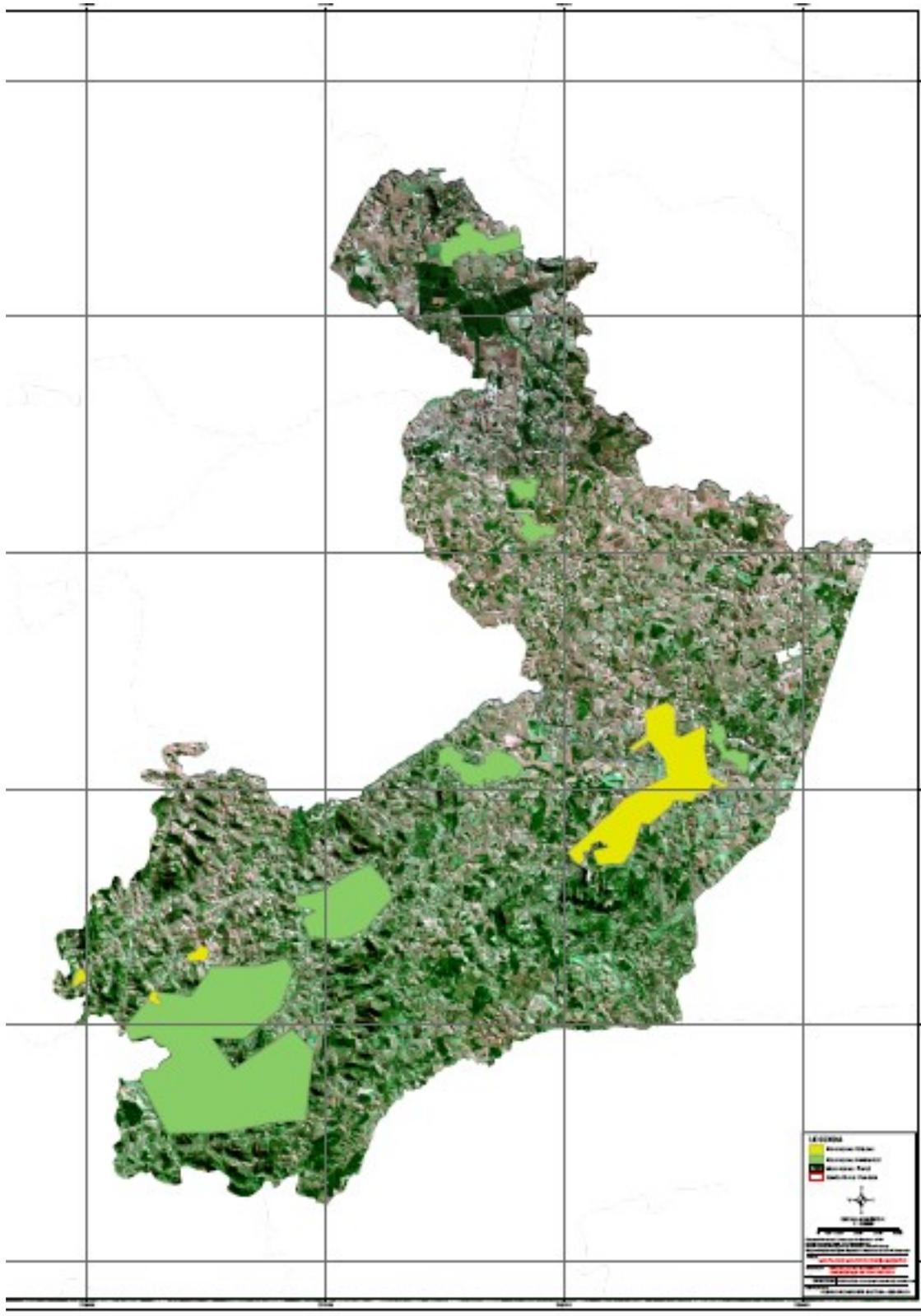
ANEXO 1.4. – MAPA DO PERÍMETRO URBANO – LOCALIDADE DE CEDROLÂNDIA





PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 2 – MAPA MACROZONEAMENTO MUNICIPAL





PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 4 – IMÓVEIS DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO HISTÓRICA E CULTURAL

ITEM	IIPC
1	Casarão Cultural
2	Casa de Pedra
3	Fazenda Santa Rita
4.	Fachadas das seguintes casas: -Casa situada na Rua Salvador Cardoso, nº 62 (pertenceu a Mateus Toscano); -Casa situada na Rua Eurico Sales, nº 171 (pertenceu a Dacílio Duarte Santos -Casa situada na Travessa Rio Novo, nº 13 (pertenceu a Antonio Daher), Av. Vitória, 300,(pertenceu a Waldemar de Oliveira, Av. Vitória, 252, (pertenceu a Dacílio Duarte Santos), Av. Vitória, nº 396, (pertenceu a José Marciano e Av. Vitória, 286 (pertenceu a Manoel Karitos Papazanack)
5.-	



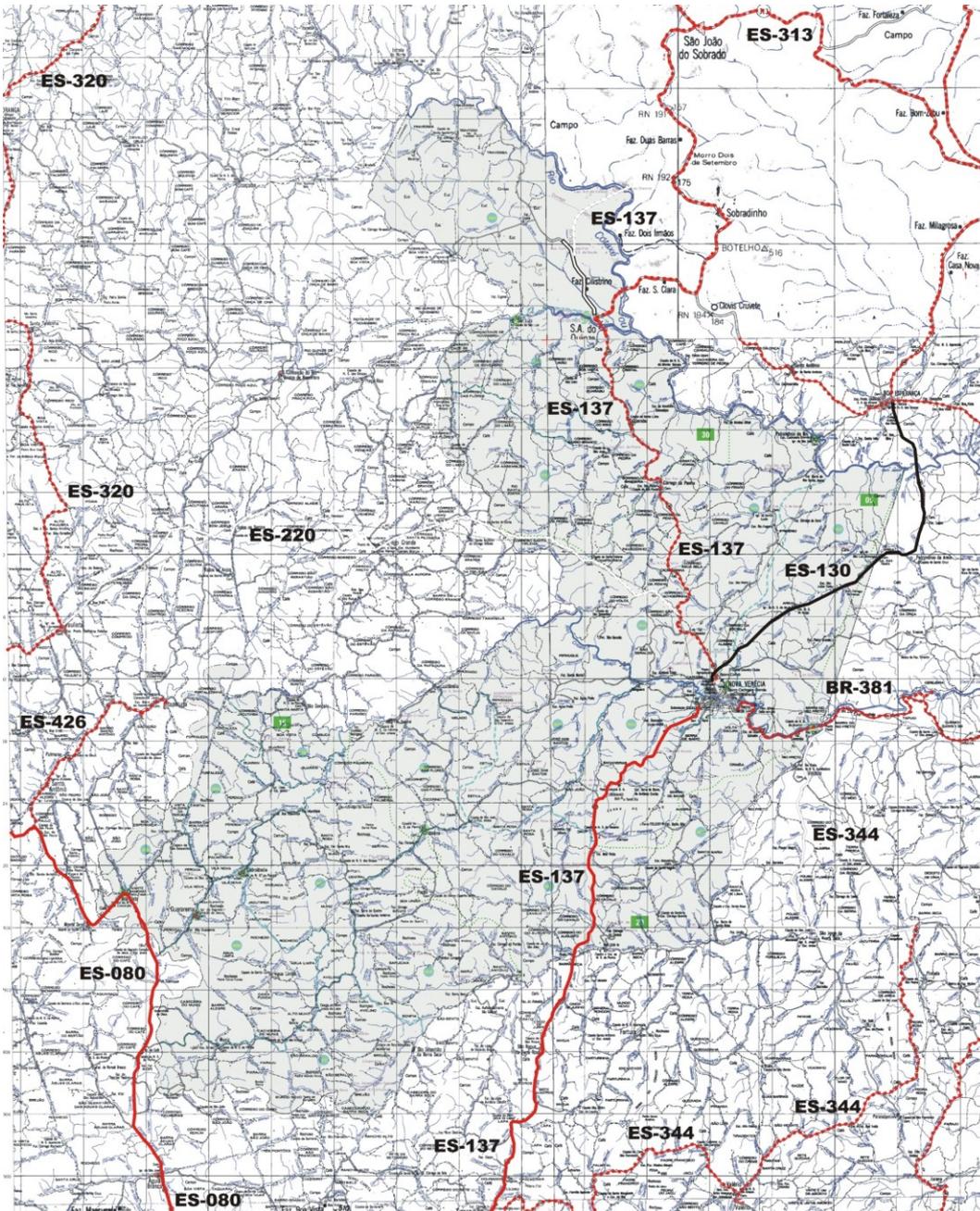
PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 5 – SISTEMA VIÁRIO

ANEXO 5.1. MAPA DE SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito



CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

Rodovias	
auto-estrada	
pavimentada	
sem pavimentação	
sem pavimentação	
caminho carroçável	
trilha, caminho e picada	
prefixo de estrada: federal, estadual	
Ferrovias	
bitola larga	
bitola estreita	

SISTEMA DE PROJEÇÃO UTM
Origem da quilometragem UTM: Equador e Meridiano 39 W Gr.
Acrescidas as constantes de 10.000 e 500 Km respectivamente.
DATUM HORIZONTAL: SAD 69

Mapa Municipal elaborado em ambiente digital pela junção das folhas do Mapeamento Sistemático Brasileiro, produzidas pelo IBGE, DSG e outros, em formato matricial (raster) referenciado pelo método "projctive".

Este Mapa Municipal objetiva a coleta do Censo 2000.
Produto cartográfico híbrido, oriundo de documentos cartográficos diversos, não mantendo a precisão do mapeamento topográfico.

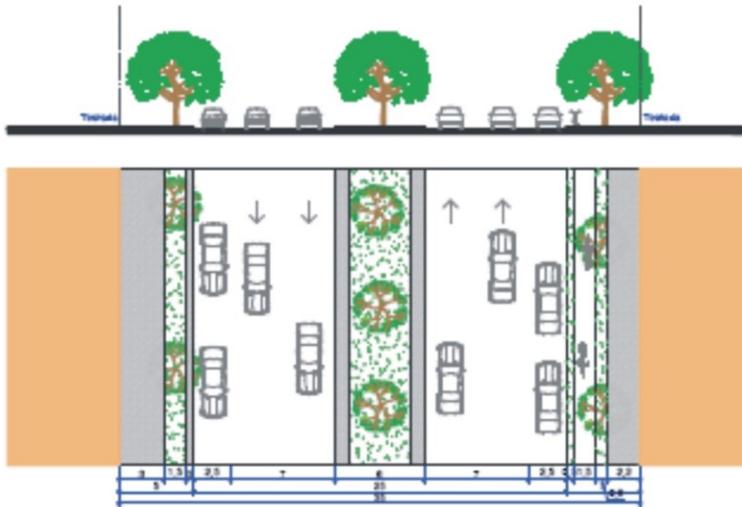
Escala 1 : 50.000



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

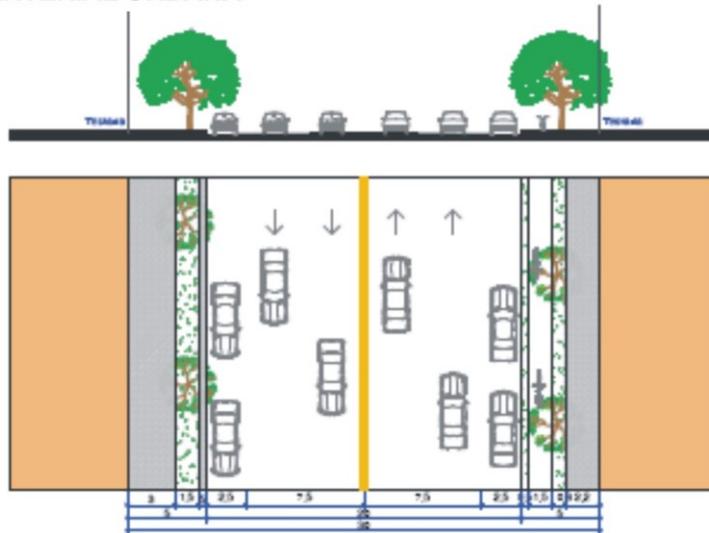
ANEXO 5.3 – PLANTA E SEÇÃO DA HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA

ARTERIAL URBANA



ARTERIAL URBANA- faixa da via 35m

ARTERIAL URBANA



ARTERIAL URBANA- faixa da via 30m



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

COLETORA





PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 6 – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR TIPOS DE GRUPO

GRUPO 1 – G1

Corresponde aos seguintes estabelecimentos, com área total até 200,00m²:

Açougue e casas de carne e aves abatidas
Administração pública em geral
Agência de empregos e treinamento de pessoal
Agências de publicidade e propaganda
Aluguel de aparelhos de jogos eletrônicos, fitas, vídeos, discos, cartuchos e similares, de outros objetos pessoais e domésticos inclusive livros
Associação beneficente, filantrópica
Atividades de agências de viagens e organizadores de viagem
Atividades de clínica médica e odontológica (clínicas, consultórios e ambulatórios)
Atividades de contabilidade e despachante
Atividades dos laboratórios de análises clínicas
Banco e casa bancária
Bar e Lanchonete
Biblioteca - Atividades de bibliotecas e arquivos
Cartório
Casa lotérica
Centro comunitário e associação de bairro
Charutaria e tabacaria
Chaveiro
Clínica veterinária e alojamento, higiene e embelezamento de animais domésticos
Comércio de tecidos
Comércio de antiguidades, pinturas e outros artigos de arte
Comercio de artigos de armarinho, bijuterias e artesanatos
Comércio de artigos de caça, pesca, "camping" e esportivos
Comercio de artigos de cama, mesa e banho
Comércio de artigos de colchoaria
Comércio de artigos de iluminação
Comércio de artigos de perfumaria, cosméticos e de higiene pessoal
Comércio de artigos de relojoaria e joalheria



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Comércio de artigos do vestuário e complementos
Comércio de artigos fotográficos e cinematográficos
Comércio de artigos para cabeleireiros
Comércio de artigos para animais, ração e animais vivos para criação doméstica
Comércio de artigos para limpeza
Comércio de artigos religiosos
Comércio de balas, bombons e semelhantes
Comércio de bicicletas e triciclos; suas peças e acessórios
Comércio de brinquedos e artigos recreativos
Comércio de calçados, bolsas, guarda-chuvas
Comércio de couros e espumas
Comércio de discos e fitas
Comércio de eletrodomésticos
Comércio de gelo
Comércio de gêneros alimentícios inclusive de hortifrutigranjeiros
Comércio de instrumentos musicais e acessórios
Comércio de jornais e revistas
Comércio de laticínios, frios e conservas
Comércio de materiais de construção em geral
Comércio de materiais elétricos para construção
Comércio de mercadorias em lojas de conveniência
Comércio de móveis novos e/ou usados
Comércio de ornamentos para bolos e festas
Comércio de peças e acessórios para aparelhos elétricos e eletrônicos
Comércio de peças e acessórios para eletrodomésticos
Comércio de persianas, divisórias, lambris, tapetes, cortinas e forrações
Comércio de piscinas, equipamentos e acessórios
Comércio de refeições prontas (sem consumo local)
Comércio de utensílios e aparelhos odontológicos
Comércio de vidros e espelhos
Comércio e/ou cultivo de plantas, flores naturais e artificiais, frutos ornamentais e vasos ornamentais e serviço de jardinagem
Confecção de roupas
Cursos de informática



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Cursos ligados às artes e cultura inclusive música

Drogaria e Farmácia - Comércio varejista de produtos farmacêuticos com ou sem manipulação de fórmulas

Educação Infantil - Creche

Educação Infantil – Pré-escola

Empresa de conserto, conservação e reparação de máquinas e equipamentos em geral

Empresa de consultoria e assessoria em geral

Empresa de instalação e manutenção de acessórios de decoração

Empresa de reparação e instalação de energia elétrica

Empresa, sociedade e associação de difusão cultural, artística e esportiva

Estúdio e laboratório fotográfico

Exploração de jogos de sinuca, bilhar e similares

Exploração de fliperamas, jogos eletrônicos e internet

Fabricação de artefatos diversos de bambu, palha, vime, cortiça e materiais

Fabricação de artigos de joalheria, ourivesaria e bijouterias

Fabricação de artigos de madeira e artigos de carpintaria e marcenaria

Fabricação de artigos de mesa, cama, banho, cortina e tapeçaria

Fabricação de balas, caramelos, pastilhas, drops, bombons, chocolate e similares

Fabricação de brinquedos e de outros jogos recreativos

Fabricação de condimentos e essências alimentícias

Fabricação de outras bebidas não especificadas

Fabricação de peças e ornatos, gesso ou cerâmica

Fabricação de produtos alimentícios

Fabricação de produtos de padaria e confeitaria

Fabricação de sorvetes, bolos, tortas geladas e componentes

Fotocópias, digitalização, impressão e serviços correlatos

Galeria de arte e museus

Lavanderias e tinturarias

Livraria

Locação de bens móveis e imóveis

Mercearia

Organização e exploração de atividades e instalações desportivas

Ótica

Padaria, confeitaria, panificadora



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Papelaria

Peixaria

Prestação de serviço de entretenimento infantil

Prestação de Serviços a pessoas de terceira idade

Prestação de serviços de informática

Prestação de serviços de reparação e conservação de bens imóveis

Prestação de serviços de telecomunicações

Prestação de serviços para tratamento de água e de efluentes líquidos

Prestação de serviços postais

Processamento, preservação e produção de conservas e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais

Produção de artigos artesanais

Recondicionamento de cartuchos de impressoras e toners

Reparação de bicicletas, triciclos e outros veículos recreativos

Reparação de calçados

Reparação de jóias e relógios

Restaurante

Salão de beleza e estética

Serviços advocatícios

Serviços de decoração, instalação e locação de equipamentos para festas

Serviços de encadernação e plastificação

Serviços de fisioterapia e terapia ocupacional

Serviços de fotografias aéreas, submarinas e similares

Serviços de medição de consumo de energia elétrica, gás e água

Serviços de organização de festas e eventos

Serviços de raio-x, radiodiagnóstico e radioterapia

Serviços de tradução, interpretação e similares

Serviços de promoção de planos de assistência médica e odontológica

Serviços técnicos de cartografia, topografia e geodesia

Sorveteria

Atividades enquadradas em G1 com limite de área total, excetuando o estacionamento, até 600,00m²:

Supermercado - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Atividades enquadradas em G1 sem limite de área:

Centro comunitário e associação de bairro

GRUPO 2 – G2

Corresponde às atividades listadas como G1 e mais os seguintes estabelecimentos, com área total até 600,00m².

Abate de aves

Academia de Ginástica

Academia de Dança

Aluguel de máquinas e equipamentos para construção e engenharia civil, inclusive andaime - escritório

Armazéns gerais

Atividades de produção de filmes e fitas de vídeo - exceto estúdios cinematográficos

Atividades de vigilância e segurança privada

Associação de entidade de classe, profissional

Auto-escola ou Formação de condutores

Borracharia

Casa de câmbio

Casas de festas e eventos

Casas de shows

Centro de convenções

Clubes sociais, desportivos e similares.

Comércio de artigos auditivos e ortopédicos

Comércio de ferragens, ferramentas e produtos metalúrgicos

Comércio de ferro e aço

Comércio de gás liquefeito de petróleo (GLP)

Comércio de insumos para gráficas e similares

Comércio de lubrificantes para veículos automotores

Comércio de madeira e seus artefatos

Comércio de máquinas e equipamentos agrícolas

Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos de precisão, suas peças e acessórios.

Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos de uso agropecuário



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos elétricos, eletrônicos de usos doméstico e escritório.

Comércio de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso industrial, suas peças e acessórios

Comércio de máquinas, equipamentos e materiais de comunicação.

Comércio de máquinas, equipamentos e utensílios comerciais, suas peças e acessórios

Comércio de materiais de engenharia em geral

Comércio de motocicletas, inclusive peças e acessórios

Comércio de peças e acessórios para veículos automotores

Comércio de pedras (sem beneficiamento)

Comércio de pneumáticos e câmaras de ar

Comércio de produtos adesivos (adesivos de publicidade)

Comércio de produtos e equipamentos para tratamento de águas e efluentes líquidos

Comércio de tintas, vernizes e resinas

Comércio de utensílios e aparelhos médico-hospitalares, ortopédicos e odontológicos

Comércio e manutenção de veículos automotores novos e/ou usados

Cooperativa, inclusive agrícola, médica, etc. (exceto de crédito).

Corretora de títulos e/ou valores

Corretores e agentes de seguros e de planos de previdência complementar e de saúde

Cursos de idiomas

Cursos preparatórios para concursos

Depósito de material de construção em geral

Distribuidora de produtos para bares e mercearias

Distribuidora de sorvete

Edição de livros, revistas, jornais e de outros materiais impressos

Educação profissional de nível técnico

Empresa de administração em geral

Empresa de assistência a produtores rurais

Empresa de auditagem, peritagem e avaliação

Empresa de construção em geral

Empresa de execução de pinturas, letreiros, placas e cartazes

Empresa de financiamento, seguros e créditos

Empresa de florestamento e reflorestamento

Empresa de instalação, montagem de aparelhos, máquinas e equipamentos em geral

Empresa de pintura de bens móveis (exceto veículos e aparelho de refrigeração)



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Empresa de radiodifusão

Empresas limpadoras, higienizadoras, desinfetadoras, dedetizadoras e desentupidoras.

Engarrafamento e gaseificação de água mineral

Escritório de contato para Auto-Socorro Volante

Escritório de empresa de beneficiamento de cereais

Escritório de empresa de criação de animais para corte ou consumo humano

Escritório de empresa de cultivo de produtos de lavoura de qualquer natureza

Escritório de empresa de extração e ou beneficiamento de minerais não metálicos

Escritório de empresa de transporte

Exploração de estacionamento para veículos

Exploração de salas de espetáculos

Fabricação de artigos de couros e peles.

Fabricação de calçados, bolsas, malas, valises e outros produtos similares

Fabricação de canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório

Fabricação de embalagens e artigos de papel, papelão e papéis aluminizados

Fabricação de escovas, vassouras, pincéis e semelhantes

Fabricação de estofados e capas para veículos

Fabricação de fraldas descartáveis e de absorventes higiênicos

Fabricação de gelo

Fabricação de instrumentos e material ótico

Fabricação de instrumentos musicais, peças e acessórios

Fabricação de instrumentos, utensílios e aparelhos inclusive de medidas

Fabricação de material de comunicação inclusive peças e acessórios

Fabricação de material e serviços gráficos

Fabricação de material fotográfico e cinematográfico

Fabricação de membros artificiais, aparelhos p/ correção de defeitos físicos e cadeira de rodas

Fabricação de mobiliário e artefatos de madeira

Fabricação de móveis e artefatos de metal ou com predominância de metal

Fabricação de óleos e gorduras comestíveis

Fabricação de óleos vegetais, animais ou minerais

Fabricação de portas, janelas e estruturas em madeira

Fabricação de produtos de limpeza e polimento

Fabricação de produtos farmacêuticos, perfumaria, cosméticos, sabões e velas



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Fabricação de rações balanceadas para animais
Fabricação de toldos e artefatos de lona
Fabricação de vestuário e artefatos de tecidos, malharia, rendas, bordados e artigos de armarinho
Fabricação de vinhos e vinagres
Fabricação e acabamento de móveis e artigos mobiliários não especificados
Funerária
Impermeabilização em obras de engenharia civil
Impressão de outros materiais e serviços gráficos inclusive litografia, serigrafia e fotolito
Impressão, edição de jornais, livros, edições e revistas
Incorporação de imóveis
Laboratório de análises técnicas
Locação de aparelhos, máquinas e equipamentos eletro-eletrônicos, esportivos e de lazer
Locação de caçamba de entulhos
Locação de equipamentos de sonorização
Locação de máquinas e equipamentos comerciais, industriais e agrícolas
Locação de veículos
Loja de departamentos ou magazines
Manutenção e reparação de aparelhos e utensílios para usos médico-hospitalares, odontológicos e de laboratório
Manutenção e reparação de equipamentos transmissores de rádio e televisão e de equipamentos para estações telefônicas, para radiotelefonia e radiotelegrafia - inclusive de microondas e repetidoras
Marcenaria
Montagem e desmontagem de andaimes e outras estruturas temporárias
Outras atividades relacionadas à limpeza urbana e esgoto
Perfuração e construção de poços de água
Preparação de carne, banha e produtos de salsicharia não associada ao abate
Prestação de serviços de carga e recarga de extintores de incêndio
Recondicionamento ou recuperação de motores para veículos automotores
Representação estrangeira e consulado
Serralheria
Serviço de remoção de pacientes
Serviços de adestramento de cães de guarda
Serviços de banco de sangue



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Serviços de bufê
Serviços de cobrança e de informações cadastrais
Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores
Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos
Serviços de prótese dentária
Serviços de revestimentos e aplicação de resinas em interiores e exteriores
Serviços de reboque de veículos
Serviços subaquáticos em geral
Sindicato e sede de partidos políticos
Transporte escolar

Atividades enquadradas em G2 sem limite de área:

Apart-hotel
Atividades de organizações religiosas
Boliche
Campo desportivo
Cinema
Ensino Fundamental
Ensino Médio
Educação profissional de nível tecnológico
Educação superior – Graduação e/ou pós-graduação
Hotel, Pensão, Pousada
Igrejas e/ou Templos
Supermercado ou Hipermercado - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, com área até 2.000 m².
Motel
Teatro

GRUPO 3 – G3

Corresponde às atividades listadas como G1 e G2, mais os seguintes estabelecimentos, área total até 2.000,00m².

Boate, Discotecas, danceterias e similares
Distribuidora de produtos farmacêuticos



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Empresa de transporte coletivo urbano e interurbano
Empresa de transporte de cargas e mudanças
Estação de tratamento de lixo
Fabricação de aparelhos elétricos inclusive peças e acessórios
Fabricação de artefatos de cordoaria
Fabricação de artefatos de fibra de vidro
Fabricação de automóveis, camionetas e utilitários
Fabricação de bicicletas e triciclos não-motorizados - inclusive peças
Fabricação de blocos, placas e outros artigos de cimento moldadas de concreto
Fabricação de café solúvel
Fabricação de cerveja e chopp
Fabricação de colchões
Fabricação de couros, peles e produtos similares
Fabricação de estruturas metálicas
Fabricação de fibras, fios, cabos e filamentos contínuos sintéticos
Fabricação de fósforos de segurança
Fabricação de material cerâmico
Fabricação de material elétrico e de comunicação
Fabricação de outros tubos de ferro e aço
Fabricação de peças e acessórios para veículos auto-motores ou não
Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido
Fabricação de válvulas, torneiras e registros, inclusive peças
Fabricação e engarrafamento de aguardente e outras bebidas alcoólicas
Fabricação e engarrafamento de bebidas não alcoólicas
Fabricação e preparação de fumo e fabricação de cigarros, cigarrilhas e charutos
Fabricação de material eletrônico. Excluem-se os de comunicação
Ferro velho e sucata
Frigorífico e preparação de carne e subprodutos sem abate
Galvanoplastia, cromeação e estamparia de metais
Garagem (de empresas)
Hipermercado - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, com área de venda superior a 2000,00m² (dois mil metros quadrados)
Indústria têxtil
Limpeza urbana - exceto gestão de aterros sanitários



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Moagem de trigo e fabricação de derivados
Montagem de estruturas metálicas - exceto temporárias
Parque de exposições
Posto de abastecimento de veículos automotores
Preparação do leite e produtos de laticínios
Preparação do pescado e conservas do pescado
Prestação de serviços complementares da atividade de transportes aéreos
Secador de Café
Serviço de cromagem e niquelação
Serviço de guarda-móveis
Serviço de tornearia e soldagem
Serviços de manutenção e reparação de caminhões, ônibus e outros veículos pesados
Terminais rodoviários e ferroviários
Torrefação e moagem de café

Observações:

1. As atividades não enquadradas nos Grupo 1, Grupo 2 e Grupo 3 deverão ser apreciadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 7 – EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

ATIVIDADES	ÁREA CONSTRUÍDA
-------------------	----------------------------



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

<p>Academias de Dança Academias de Ginástica Apart-hotel Armazéns Gerais Atividades de Clínica Médica (clínicas, consultórios e ambulatórios) Atividades de organização religiosa Banco e Casas Bancárias Bares, Choperias, Wiskerias e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas Boate, Discotecas, Danceterias e similares Boliche Campo Desportivo Casas de festas e eventos Centro de Convenções Cinema Clubes Sociais, Desportivos e similares Comércio de Ferro e Aço Comércio de Gêneros Alimentícios Comércio de Hortifrutigranjeiros Comércio de Máquinas e Equipamentos Agrícolas Comércio de Máquinas, Aparelhos e Equipamentos para uso industrial, suas peças e acessórios Comércio de Material de Construção em geral Cursos de Idiomas Cursos preparatórios para concursos Depósito de Material de Construção em geral Distribuidora da Gelo Distribuidora de Petróleo e derivados Distribuidora de Produtos Farmacêuticos Distribuidora de Produtos para Bares e Mercarias Distribuidora de Sorvete Educação Infantil – Creche Educação Infantil – Pré Escola Educação Profissional de Nível Técnico Educação Profissional de Nível Tecnológico Educação Superior – Graduação e/ou Pós-graduação Empresa de Transporte Coletivo Urbano e/ou Interurbano Empresa de Transporte Escolar Hipermercado</p>	<p>Acima de 2.000m²</p>
---	------------------------------------



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ATIVIDADES	ÁREA CONSTRUÍDA
Igrejas/ Templos Parque de Exposições Posto de Abastecimento de Veículos Automotores Restaurante Serralheria Serviços de Organização de Festas e Eventos Serviços de Bufê Serviços de Raio-X, Radiodiagnóstico e radioterapia Teatro Terminais Rodoviários e Ferroviários Treinamento e Desenvolvimento Profissional e Gerencial Salas de Espetáculos – Casa de Shows Supermercado	Acima de 2.000m ²

Observações

1. São também considerados empreendimentos de impacto urbano quaisquer atividades que gerem mais de 100 vagas obrigatórias;
2. Para efeito de enquadramento como Empreendimento de Impacto Urbano é considerada área vinculada toda a área efetivamente utilizada pelo empreendimento para exercício de sua atividade, incluindo as áreas descobertas destinadas à circulação, praça de alimentação e outras áreas de uso exclusivo das unidades, excluídas as áreas destinadas a estacionamento de veículos.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 8 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO

ANEXO 8.1 - ZONA DE RESIDENCIAL – ZR 1 (Sede do Distrito de Nova Venécia)

USOS		ÍNDICES								
		CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
						FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
PERMITIDOS	Residencial Unifamiliar	1,95	65%	10%	3 pav incluída cobertura	3,00m	Ver Anexo 9	12,00m	300,00m ²	
	Condomínio Residencial Unifamiliar									
	Atividades não residenciais classificadas como G1									
	Residencial Multifamiliar									
	Misto (Residencial e não-residencial) Hotel, Apart-Hotel e similares									
Restaurantes										

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

OBSERVAÇÕES:

1. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do Anexo 10.
2. O primeiro e segundo pavimentos não em subsolo, quando destinado ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não-residenciais em edificações com uso misto e em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
3. Caso do lote ser lindeiro para via com Projeto de Alinhamento Viário deve prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.

* Depende de anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 8.2 - ZONA DE RESIDENCIAL 2 – ZR 2(Guararema, Boa Vista, Cedrolândia, Patrimônio do XV e Patrimônio do BIS)

USOS		ÍNDICES								
		CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARIT O	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
						FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTAD A MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
PERMITIDOS	Residencial Unifamiliar	1,3	65%	10%	2 pav.	3,00m	Ver Anexo 9	10,00m	300,00m ²	
	Condomínio Residencial Unifamiliar									
	Atividades não residenciais classificadas como G1									
	Residencial Multifamiliar									
	Misto (Residencial e não-residencial) Hotel, Apart-Hotel e similares									
Restaurantes										

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

OBSERVAÇÕES:

- A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do Anexo 10.**
- As atividades não-residenciais nas edificações destinadas ao uso misto deverão acrescer ao coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5 (incluído no C.A. máximo + 0,5).
- O primeiro pavimento não em subsolo, quando destinado ao uso comum em residências multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações com uso misto e em Hotéis e Apart-hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
- Caso do lote ser lindeiro para via com Projeto de Alinhamento Viário deve prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.**

67



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 8.3 - ZONA DE EXPANSÃO URBANA – ZEU

USOS		ÍNDICES								
		CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARIT O	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
						FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTAD A MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
PERMITIDOS	Chácaras de recreio Condomínio Residencial Unifamiliar			10%	2 pav. Inclusive cobertura	10,00	Ver Anexo 9		50,00	5.000,00
TOLERADOS*	Loteamentos de interesse social									

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

OBSERVAÇÕES:

1. A área destinada a Loteamentos para fins urbanos só será permitida após 70% de ocupação da ZR.
2. Os condomínios só serão permitidos em glebas maiores que 100.000m² e menores de 500.000m².

* Depende de anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 8.4 - ZONA CENTRAL – ZC

USOS		ÍNDICES								
		CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARIT O	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
						FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
PERMITIDOS	Residencial Unifamiliar Condomínio Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Misto (Residencial e não-residencial) Hotel, Apart-Hotel e similares Restaurantes	1,95	70%	10%	3 pav.	3,00 m	Ver Anexo 9		12,00 m	300,00 m ²
TOLERADOS *	Atividades não-residenciais classificadas como G1.	1,4								

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

OBSERVAÇÕES:

1. **A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do Anexo 10.**
2. As atividades não-residenciais nas edificações destinadas ao uso misto deverão acrescer ao coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5 (incluído no C.A. máximo + 0,5).
3. O primeiro pavimento não em subsolo, quando destinado ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não-residenciais em edificações com uso misto e em Hotéis e Apart-Hotéis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.

* Depende de anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

ANEXO 8.5 –EIXOS COMERCIAIS – EC

USOS		ÍNDICES								
		CA MÁXIM O	TO MÁXIM A	TP MÍNIM A	GABARIT O	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
						FRENT E	LATERAL	FUNDOS	TESTAD A MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
PERMITIDOS	Residencial Unifamiliar	1,95	70%	10%	4 pav. Inclusive cobertura	3,00m	Ver Anexo 9	12,00m	300,00m ²	
	Condomínio Residencial Unifamiliar									
	Residencial Multifamiliar									
	Atividades não residenciais classificadas como G1 e G2									
	Misto (residencial e não-residencial)									
TOLERADOS*	Empreendimentos geradores de impacto urbano ¹	1,4	65%							

CA – Coeficiente de aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

OBSERVAÇÕES:

1. As atividades não residenciais nas edificações destinadas ao uso misto deverão acrescer ao coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5 (incluído no C.A. máximo + 0,5).



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

2. A área destinada a vagas de estacionamento de veículos, carga e descarga de mercadorias e embarque e desembarque de passageiros é a constante do Anexo 10.

3. Caso do lote ser lindeiro para via com Projeto de Alinhamento Viário deve prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.

* Depende de anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

ANEXO 8.6 – ZONA DE EQUIPAMENTOS ESPECIAIS – ZEE

USOS		ÍNDICES								
		CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
						FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
PERMITIDOS	Atividades não residenciais classificadas como G3	1,95	65%	15%	3 pavtos	5,00m	Ver Anxo 9		30,00m	1.500,00m ²

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 8.7. – ZONA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL - ZEIA

ÍNDICES								
CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
				FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Serão definidos índices específicos para cada área no Plano de Manejo								

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 8.8. – ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - ZEIS

USOS		ÍNDICES								
		CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
						FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTAD A MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
PERMITIDO S	Residencial Unifamiliar Condomínio Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Atividades não residenciais classificadas como G1 Misto (residencial e não-residencial)	Serão definidos índices específicos para cada área no Plano de Desenvolvimento Local								

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

OBSERVAÇÕES

- 1. Caso do lote ser lindeiro para via com Projeto de Alinhamento Viário deve prevalecer as exigências de recuo do alinhamento frontal do lote ou de afastamento da edificação para fins de expansão viária.**



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 8.9. – ZONA INDUSTRIAL CONSOLIDADA – ZIC

USOS		ÍNDICES								
		CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARIT O	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
						FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
PERMITIDOS	Atividades não residenciais classificadas como G3	1,5	70%	10%	3 pvtos	5,00m	3,00m	3,00m	20,00m	600m ²

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade

OBSERVAÇÕES:

1. Os índices poderão ser alterados com anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 8.10 – ZONA INDUSTRIAL DE EXPANSÃO – ZIE

USOS		ÍNDICES								
		CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
						FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
PERMITIDOS	Atividades não residenciais classificadas como G3	Nos termos do artigo 49 desta Lei								

CA – Coeficiente de Aproveitamento TO – Taxa de Ocupação TP – Taxa de Permeabilidade



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 9 – TABELA DE AFASTAMENTOS

Nº de Pavimentos	LATERAL (m)		FUNDOS (m)	FRONTAL (m)
	COM ABERTURA	SEM ABERTURA	COM OU SEM ABERTURA	
1 e 2	1,50	-	- ¹	3,00
3	1,50	1,50	1,50	
4	2,50	1,50	3,00	

Observações:

1. O afastamento de fundos no 1º e 2º pavimentos com abertura será de 1,50 m.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

**ANEXO 10 – ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E CARGA E
DESCARGA**

**ANEXO 10.1 – NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS À GUARDA E
ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS**

Atividades	Área construída	Vagas
Uso Residencial unifamiliar	Até 50m ²	Garagem não obrigatória
	De 50 a 110m ²	01 vaga por unidade
	Acima de 110m ²	02 vagas por unidade
Uso Residencial multifamiliar	Unidades habitacionais de até 60m ²	01 vaga a cada 02 unidades habitacionais
	Unidades habitacionais acima de 60m ²	01 vaga a cada unidade habitacional
Comércio e Serviço	Até 400m ²	01 vaga a cada 100m ² construído
	De 400m ² até 3.000m ²	01 vaga a cada 60m ² construído
	Acima de 3.000m ²	Será definido pelo Conselho, em análise específica
Hotéis	Até 3.000m ²	01 vaga para cada 03 quartos
	Acima de 3.000m ²	Será definido pelo Conselho, em análise específica
Motéis	Qualquer área	01 vaga para cada quarto
Hospitais, Clínicas e Casas de Saúde	Até 200m ²	Garagem não obrigatória
	Acima de 200m ²	01 vaga para cada 50m ² de área construída, excetuando os 200m ²
Indústria	Até 200m ²	Garagem não obrigatória
	De 200m ² até 600m ²	01 vaga para cada 50m ² de área construída
	Acima de 600m ²	Será definido pelo Conselho, em análise específica



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

**ANEXO 10.2 – VAGAS DESTINADAS A CARGA E DESCARGA DE
MERCADORIAS E EMBARQUE E DESEMBARQUE DE PASSAGEIROS**

Atividades	Área construída	Vagas de Carga e Descarga	Vagas de Embarque e Desembarque
Lojas comerciais isoladas ou em conjunto	De 600m ² a 2000m ²	1 vaga para caminhão	-
	Acima de 2000m ² a 5000m ²	2 vagas para caminhão	
	Acima de 5000m ²	A ser definido na análise do EIV	
Supermercado, Hortomercado e Hipermercado	Até 5000m ²	1 vaga para caminhão para cada 750m ²	-
	Acima de 5000m ²	7 vagas, podendo ser feitas maiores exigências pelo COMDUR	
Hotel, apart-hotel e similares	Até 3.000m ²	1 vaga	3 vagas c/ circ. independente
	Acima de 3.000m ²	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pelo COMDUR	3 vagas c/ circ. independente
Motel	Qualquer Área	1 vaga	-
Ensino Superior e Pós Graduação	Qualquer Área	-	1 vaga a cada 800 m ² c/ circ. independente
Estabelecimento de Ensino Infantil, Fundamental e Médio	Qualquer Área	-	1 vaga a cada 400 m ² c/ circ. independente
Hospitais e Prestação de Serviços de Atendimento Médico e Correlatos	Acima de 1000m ² até 5000m ²	1 vaga	1 vaga c/ circ. independente
	Acima de 5000m ²	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pelo COMDUR	A ser definido no EIV
Indústria	Acima de 1000m ² até 5000m ²	1 vaga a cada 1000m ²	-
	Acima de 5000m ²	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pelo COMDUR	
Centro de Convenções	Acima de 600m ² até 5000m ²	1 vaga	Até 9.000m ² - 02 vagas Acima de 9.000m ² mais 01 vaga a cada 1.000m ² excedente, c/ circ. independente
	Acima de 5000m ²	1 vaga, podendo ser feitas maiores exigências pelo COMDUR	A ser definido no EIV



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 11 – TERMO DE COMPROMISSO

**TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRA-
ESTRUTURA EM LOTEAMENTO QUE PERANTE A PREFEITURA MUNICIPAL
NOVA VENÉCIA, SE OBRIGA**

.....
...(nome do proprietário ou responsável)

I. PARTES, FUNDAMENTO LEGAL, LOCAL E DATA

1. PARTES:

De um lado, a Prefeitura Municipal de Nova Venécia - ES neste Termo simplesmente nomeada Prefeitura, representada pelo Prefeito Municipal.....,o Secretário Municipal.....e o Procurador Geral do Município e, de outro com sede ou residente a CPF ou CGC, doravante designado loteador, proprietário e/ou responsável pelo Loteamento constante do Processo nº..... em,

2. FUNDAMENTO LEGAL:

Este Termo de Compromisso tem seu fundamento legal na Lei nº., de, que aprovou as normas para o parcelamento do solo no Município.

3. LOCAL E DATA:

Lavrado e assinado aos dias do mês de do ano de na Prefeitura Municipal, à rua

II. FINALIDADE E OBJETO

1. FINALIDADE:

O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, as obras de infra-estrutura em loteamento por ela aprovado, bem como, da prestação de garantia para a execução das referidas obras.

2. OBJETO:

É objeto deste termo de Compromisso a execução das obras de infra-estrutura do Loteamento.....



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

.... referido pelo Processo nº. /, e respectivo Projeto nº. /, aprovado pelo Decreto nº. de/...../.....

III. OBRIGAÇÕES E PRAZOS:

1. Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o Loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais e pertinentes, a:

1.1. Executar, no prazo de 2 (dois) anos e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:

.....
.....
.....
.....

1.2. Facilitar a fiscalização permanente, por parte da Prefeitura Municipal, da execução das obras e serviços;

1.3. Fazer constar dos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução de obras de infra-estrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela Prefeitura, consignando, inclusive, a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes.

1.4. Solicitar, caso não concluído, os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Prefeitura, sujeitá-lo-á à multa no valor de UFPM, por dia útil de atraso;

1.5. Prestar garantia para execução das obras de infra-estrutura, na modalidade admitida na Lei nº., que dispõe sobre o parcelamento do solo no Município, equivalente ao custo orçado da obra pelo órgão municipal competente:

a) garantia hipotecária das quadras números perfazendo um total de lotes

b) caução em dinheiro no valor de R\$.....;

c) seguro – garantia no valor de R\$.....;

1.6. Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega total e parcial, e sem quaisquer ônus para a Prefeitura das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo.

2. A garantia prestada será liberada à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

a) 30% (trinta por cento), quando concluída a abertura das vias, assentamentos de meios-fios, e de rede de águas pluviais;

b) 30% (trinta por cento), quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

c) 40% (quarenta por cento), quando concluídos os demais serviços.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

IV. EFICÁCIA, VALIDADE E REVOGAÇÃO

1. EFICÁCIA E VALIDADE:

O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de Licença pelo órgão competente da Prefeitura, e terá seu encerramento, depois de verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

2. RESCISÃO:

É motivo de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes de seu objeto.

V. FORO E ENCERRAMENTO

1. FORO:

Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal dos Feitos da Fazenda Pública Municipal, da Comarca de Nova Venécia.

2. ENCERRAMENTO:

E, por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

..... de de 20

PREFEITO MUNICIPAL

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 12 – DECRETO

DECRETO Nº.

Aprova o
“.....
.....”, situado no lugar
denominado
....., neste Município, a
requerimento de
.....
.....

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA, Estado do Espírito Santo, usando de atribuição legal e tendo em vista o que consta do processo protocolado sob o nº.
.....

DECRETA:

Art. 1º. - Fica aprovado o
“.....”, no lugar
denominado no Distrito de
neste Município, de propriedade de
....., com área de m²
(.....), sendo destinada a área
de..... m² (.....), equivalente
a.....% da gleba para o sistema de circulação,
..... m² (.....),
equivalente a% da gleba para áreas livres de uso público e a área de
..... m² (.....),
equivalente a% da gleba para equipamentos comunitários, tudo
em conformidade com a planta aprovada pela Secretaria Municipal de Obras desta
Prefeitura, anexa a supramencionado processo.

Art. 2º. - O “.....” compreende:

- a) áreas dos lotes - m² (.....);
- b) áreas de vias - m²
(.....);
- c) áreas da praça - m² (.....);
- d) área para equipamentos comunitários - m²
(.....);
- e) outras áreas;



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

f) números de lotes
(.....);

g) números de quadras
(.....);

h) área total loteada - m2
(.....);

Art. 3º. - Este Decreto entrará em vigor a partir da data de publicação, juntamente com o Termo de Compromisso, revogadas as disposições em contrário.

..... de de 200.....



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

ANEXO 13 – GLOSSÁRIO

Afastamentos: Representam as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos.

Afastamento da edificação para futuro alargamento da via: Distância mínima que a edificação deve respeitar, quando aplicado índice de aproveitamento do terreno igual ou inferior a 1 (um), a lote lindeiro a via integrante do sistema viário básico, assim definido em lei. Neste afastamento, definido por distância medida a partir do eixo da via, a única edificação permitida é aquela necessária para o fechamento do terreno na divisa do lote.

Afastamento de Frente: Estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa frontal do lote de sua acessão, no alinhamento com a via ou logradouro público.

Afastamento de Fundos: Estabelece a distância mínima entre a edificação e a divisa dos fundos do lote de sua acessão.

Afastamento Lateral: Estabelece a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do lote de sua acessão.

Altura da Edificação: É a distância entre o ponto mais elevado da fachada principal, excluída a platibanda ou o telhado, e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas dos pontos extremos do alinhamento.

Altura Máxima da Edificação: É a distância entre o ponto mais elevado da edificação e a cota zero do Conselho Nacional de Geografia.

Área e Testada de Lote: Estabelece as dimensões quanto à superfície e o comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo.

Áreas de Preservação Permanente: São porções do território municipal onde estão localizadas florestas de preservação permanente, que poderão ser definidas por lei ou por ato declaratório do Poder Público Municipal, respectivamente, nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei Federal 4771/65.

Audiência Pública: É uma instância de discussão onde os cidadãos exercem o direito de manifestarem suas opiniões sobre certos planos e projetos e onde a Administração Pública informa e esclarece dúvidas sobre estes mesmos projetos para população interessada que será atingida pela decisão administrativa.

Coefficiente de Aproveitamento Básico: É o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo básico daquele lote, reconhecido pelo Poder Executivo Municipal.

Coefficiente de Aproveitamento Máximo: É o fator que, multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo máximo daquele lote, outorgado onerosamente pelo Poder Executivo Municipal.

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia: Nos termos da Medida Provisória 2220/01, é um direito subjetivo do ocupante de imóvel público que haja possuído até 30 de junho de 2001 como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição imóvel de 250 m² situado em área urbana, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Concessão de Direito Real de Uso: Nos termos do Decreto-lei nº 271/67, é um direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Trata-se de um órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, de acordo com os critérios estabelecidos no Plano Diretor.

Consórcio Imobiliário: O Consórcio Imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Trata-se de um instrumento de cooperação entre o poder público e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infra-estrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

Consulta Pública: É uma instância decisiva que poderá ocorrer na forma de Assembléias, onde a Administração Pública tomará decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.

Contribuição de Melhoria: Nos termos do artigo 145, III da Constituição Federal, o Município poderá instituir este tributo toda vez que ocorrer valorização imobiliária decorrente de obra pública, como forma de recompor os gastos originados pela realização da obra.

Desapropriação com Pagamento em Títulos: Caso o proprietário do imóvel que deixou de ser utilizado adequadamente continue a ser tributado pelo IPTU progressivo durante 5 anos pela alíquota máxima (15%) e mesmo assim não parcelar ou edificar seu bem, o Poder Público Municipal utilizará a desapropriação do imóvel com pagamento da indenização em títulos da dívida pública.

Desdobro: Subdivisão do lote em dois ou mais lotes.

Desmembramento: É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Direito de Preempção: Na hipótese do Poder Público Municipal necessitar do imóvel para realizar finalidades enumeradas no artigo 26 do Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Direito de Superfície: Trata-se de uma faculdade atribuída ao proprietário de imóvel urbano de conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, através de escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Empreendimentos geradores de impactos urbanos, incômodos e interferências no tráfego: São aquelas edificações, usos ou atividades que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS): São considerados EHIS, nos termos do Plano Diretor, loteamentos de interesse social para a



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

população de baixa renda, conjuntos habitacionais de interesse social unifamiliares e multifamiliares para população de baixa renda, imóveis vagos requalificados para o uso habitacional de interesse social para população de baixa renda e unidades habitacionais isoladas, inseridas em programas públicos.

Estudo de Impacto de Vizinhança: Deve ser considerado um instrumento preventivo do ente estatal destinado a evitar o desequilíbrio no crescimento urbano, garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

Faixa não edificante: É a parcela de área onde não se permite edificar.

Gabarito: É número máximo de pavimentos da edificação.

Gleba: Trata-se do terreno antes de ser submetido ao parcelamento do solo.

Imóvel Urbano Abandonado: Trata-se de imóvel urbano que o proprietário demonstra a intenção de não mais conservá-lo em seu patrimônio. Neste caso, não estando o bem na posse de outrem, o imóvel poderá ser arrecadado como bem vago, sendo que decorridos três anos será a propriedade transferida ao Município.

Índices de Controle Urbanístico: Trata-se do conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas e ao uso a que se destinam.

IPTU progressivo no tempo: Na hipótese do proprietário do imóvel, após ter sido notificado, deixar de cumprir os prazos para parcelar, edificar ou utilização compulsoriamente seu bem, o Poder Público poderá impor esta sanção pecuniária, através da majoração da alíquota deste tributo, nos termos definidos por este plano diretor, pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Lote: Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe.

Loteamento: É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Número de vagas: Para garagem ou estacionamento de veículo, é o quantitativo estabelecido em função da área construída.

Operações Urbanas Consorciadas: São consideradas o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Outorga Onerosa do Direito de Construir: Permite que o Poder Público autorize o particular a realizar uma construção acima dos índices de controle urbanístico estabelecidos, mediante o pagamento de contra partida.

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: Trata-se de uma sanção imposta pelo Poder Público Municipal ao proprietário do bem que deixou realizar o adequado aproveitamento do imóvel, definido nos termos do Plano Diretor e Lei Municipal específica.

Parcelamento do Solo: Nos termos do Plano Diretor, é a divisão da gleba realizada sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento.



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

Parcelamento Irregular: É aquele implantado em desacordo com os Planos aprovados ou sem autorização do Poder Executivo.

Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico do Município: É o conjunto de expressões material e imaterial, tomadas individual ou em conjunto em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

Patrimônio Material: São todas as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico - culturais.

Patrimônio Imaterial: São todos os conhecimentos e modos de criar, fazer e viver identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, tais como as festas, danças, o entretenimento, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, entre outras práticas da vida social.

Plebiscito: É caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre determinada questão política ou institucional relacionada aos interesses da comunidade local.

Recuo do alinhamento do lote: Distancia que o alinhamento do lote deve recuar, quando lindeiro à via integrante do sistema viário básico, assim definido em lei. A área resultante do recuo do alinhamento do lote passa a integrar a via pública no ato da expedição do habite-se da edificação.

Referendo: É utilizado para ratificar ou regular matérias que já foram decididas pelo Poder Público Municipal.

Regularização fundiária: Compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e sócio-ambientais, que objetiva legalizar a permanência de populações ocupantes de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Rememoração: É a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação.

Taxa de Ocupação: É um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote.

Taxa de Permeabilidade: É um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do terreno.

Tombamento: Constitui regulação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, cuja conservação e proteção seja de interesse público.

Transferência do Direito de Construir: Com base no Plano Diretor, Lei Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente quando o imóvel for considerado para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários,



PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA
Gabinete do Prefeito

preservação histórica, ambiental, paisagística, social, cultural, e programas de regularização fundiária.

Usucapião Especial de Imóvel Urbano: Nos termos do artigo 183 da Constituição Federal, o ocupante de terra particular que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m², por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.