LEI N.º ____, DE __ DE _____ DE 2026

Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do Município de Nova Veneza.

ÂNGELA MARIANA PANATO GHISLANDI DE MELO, PREFEITA MUNICIPAL DE NOVA VENEZA, ESTADO DE SANTA CATARINA, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes do município que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituída, como parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Nova Veneza, a presente Lei que trata sobre o uso e a ocupação do solo do município.

Art. 2º A Lei de Uso e Ocupação do Solo abrange todo o território do Município de Nova Veneza, compreendendo áreas urbanas e rurais.

Seção I

Dos Objetivos

Art. 3º A presente lei tem como objetivos:

I – estabelecer critérios de utilização e ocupação do solo, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, em conformidade com a infraestrutura implantada ou projetada e a morfologia de todo o território municipal;

II – promover e compatibilizar o desenvolvimento e a diversidade de usos e atividades produtivas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço;

III – direcionar o uso e a ocupação do solo considerando as condicionantes ambientais e as áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e natural;

IV – orientar a distribuição da densidade demográfica, o uso e ocupação do solo na área urbanizada, de forma a proporcionar maior eficiência na distribuição dos serviços públicos à comunidade, de acordo com a infraestrutura existente e compatibilizado com um crescimento ordenado;

V – viabilizar o uso e a ocupação do espaço urbano por meio da aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 4º Para a consecução dos objetivos referidos no artigo anterior, serão observadas as seguintes diretrizes:

I – instituição de zoneamento e corredores com indicação de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo;

II – classificação dos usos do solo e atividades, com base na Classificação Nacional das Atividades Econômicas – CNAE;

VERSÃO PRELIMINAR

III –definição de áreas necessárias à preservação do patrimônio histórico, ambiental e paisagístico, denominadas restrições ocupacionais; e

IV – instituição de instrumentos e incentivos urbanísticos, conforme Estatuto da Cidade e a Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Seção II

Das Definições

Art. 5º Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – afastamento lateral: distância perpendicular mínima da edificação em relação à divisa lateral do terreno, não sendo edificável;

II – afastamento de fundos: distância perpendicular mínima da edificação em relação à divisa dos fundos do terreno, não sendo edificável;

III – alinhamento frontal: linha que delimita a divisa frontal do terreno e o logradouro público;

IV – ambiente de permanência prolongada: ambientes de ocupação contínua, como sala e dormitório;

V – alpendre: espaço coberto, sem paredes em pelo menos dois dos seus lados;

VI – alvará de construção: documento expedido pelo município que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;

VII – área útil: área total necessária para o desenvolvimento da atividade econômica;

VIII – arquitetura típica: edificação com um conjunto de elementos arquitetônicos típicos que configuram a identidade local;

IX – calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

X – coeficiente de aproveitamento (CA): relação entre a soma das áreas construídas e a área do terreno, expresso em mínimo, básico e máximo;

XI – coeficiente de aproveitamento básico (CA básico): valor de referência que resulta do potencial construtivo sem a aplicação de instrumentos urbanísticos;

XII – coeficiente de aproveitamento máximo (CA máximo): valor de referência passível de ser atingido por meio da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir;

XIII – coeficiente de aproveitamento mínimo (CA mínimo): valor mínimo obrigatório de construção no terreno, abaixo do qual o imóvel pode ser considerado subutilizado;

XIV – corredor: eixo estratégico que objetiva a concentração de determinados usos, atividades econômicas ou tipologias arquitetônicas, prevalecendo sobre os parâmetros urbanísticos do zoneamento que sobrepuserem;

XV – divisa: linha limítrofe de um terreno;

XVI – equipamentos comunitários: instalações e espaços destinados aos serviços públicos de educação e cultura, lazer, saúde, segurança pública, assistência social e similares;

XVII – equipamentos urbanos: instalações de infraestrutura urbana destinadas aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica,

VERSÃO PRELIMINAR

circulação, transporte público, limpeza urbana, gás canalizado, rede lógica, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, e similares;

XVIII – fachada ativa: fachada permeável de uso não residencial, localizada no alinhamento da calçada e com acesso à população;

XIX – gabarito máximo: dimensão vertical máxima da edificação, expressa em pavimentos, contada a partir do pavimento térreo;

XX – gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XXI – habitação multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família;

XXII – logradouro: área de terra de uso comum e/ou público, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

XXIII – lote mínimo: menor área permitida para cada zoneamento, resultante da subdivisão de glebas;

XXIV – núcleo urbano informal: agrupamento clandestino, irregular, ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

XXV – pilotis: sistema construtivo em que o pavimento térreo é vazado, contendo apenas pilares, hall de entrada e o bloco de circulação vertical do prédio, podendo ser utilizado como garagem ou área de lazer;

XXVI – recuo frontal: distância perpendicular mínima frontal livre e não edificável entre a divisa do terreno e o limite externo da área a ser ocupada pela edificação;

XXVII – testada mínima: dimensão da largura do terreno, definida pela distância entre suas divisas laterais, voltado para o logradouro público;

XXVIII – taxa de ocupação: relação entre a área de projeção horizontal máxima das edificações sobre o terreno, a qual fixa o limite máximo de construção projetada sobre o solo;

XXIX – taxa de permeabilidade: relação entre a área permeável e a área total do terreno, a qual fixa o limite máximo de impermeabilidade do lote;

XXX – terreno: porção de solo urbano ou rural que conforma uma propriedade imobiliária, podendo ser um lote, gleba ou semelhante;

XXXI – uso do solo: relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, classificados em usos permitidos, permissíveis e proibidos;

XXXII – uso misto: uso residencial e não residencial em um mesmo imóvel; e

XXXIII – zoneamento: divisão da área do perímetro urbano e área rural do município em zonas, com definição de normas destinadas a regular a ordenação do uso e ocupação do solo urbano.

CAPÍTULO II

DOS ZONEAMENTOS

Art. 6º As delimitações dos zoneamentos estão representadas no Cartograma de Zoneamento Municipal e Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano, constantes, respectivamente nos Apêndices I e II, integrantes desta Lei.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 1º Os zoneamentos são delimitados tendo por referência o perímetro urbano, os cursos d'água, as vias públicas, as divisas de lotes e as áreas de interesse ambiental.

§ 2º O município poderá, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente e conforme parecer técnico do setor competente do município, promover a adequação das linhas divisórias dos zoneamentos sempre que houver divergências entre a representação cartográfica e os elementos descritos no parágrafo anterior.

§ 3º Quando em terrenos e glebas de até 10 ha (dez hectares) incidirem dois ou mais zoneamentos, deverão ser considerados os parâmetros urbanísticos da zona que incidir sobre a maior parte da área.

§ 4º Quando em terrenos e glebas maiores de 10 ha (dez hectares) incidirem dois ou mais zoneamentos, deverão ser considerados os parâmetros urbanísticos de cada zona sobre a área que esta estiver sobreposta.

Art. 7º Os parâmetros urbanísticos dos zoneamentos estão definidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, constante no Apêndice V, integrante desta Lei.

Seção I

Da Zona Mista Central – ZMC

Art. 8º A Zona Mista Central – ZMC caracteriza-se pelas áreas centrais do perímetro urbano da Sede e do Caravaggio, onde se encontram atividades urbanas diversificadas, com predominância do uso comercial e de serviços, associados com os usos residenciais unifamiliares e multifamiliares, permanentes e transitórios, com o objetivo de orientar um maior adensamento construtivo e populacional por meio do uso misto, bem como a concentração de atividades econômicas de baixo risco e impacto.

Art. 9º As novas edificações localizadas na Zona Mista Central deverão incorporar elementos característicos da arquitetura típica italiana, observados os critérios estabelecidos em regulamentação específica.

Seção II

Da Zona de Proteção Cultural – ZPC

Art. 10. A Zona de Proteção Cultural – ZPC caracteriza-se pelas seguintes áreas:

I – região localizada a leste do Rio Mãe Luzia, no perímetro urbano da Sede, onde se encontra um conjunto arquitetônico histórico;

II – o Santuário Diocesano Nossa Senhora de Caravaggio e os imóveis adjacentes, no perímetro urbano de Caravaggio; e

III – a Paróquia São João Batista, lotes adjacentes e os lotes confrontantes com a Rua José Michels, no perímetro urbano de São Bento Baixo.

Parágrafo único. A ZPC tem por objetivos preservar a identidade local, as tipologias arquitetônicas originais, estimular o turismo local e a implantação de novas edificações de arquitetura típica por meio de parâmetros urbanísticos restritivos em relação ao adensamento urbano.

VERSÃO PRELIMINAR

Seção III

Da Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1

Art. 11. A Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1 caracteriza-se pelas áreas adjacentes à Zona Mista Central – ZMC, no perímetro urbano da Sede e do Caravaggio, onde se encontram núcleos urbanos consolidados e com relevo propício para o parcelamento do solo, destinadas à produção de novos lotes e edificações de uso residencial unifamiliar e multifamiliar permanente e transitório, concomitantemente com usos comerciais e de prestação de serviços.

Seção IV

Da Zona de Interesse Residencial 2 – ZIR2

Art. 12. A Zona de Interesse Residencial 2 – ZIR2 caracteriza-se pelas áreas adjacentes à Zona de Proteção Cultural – ZPC e Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1 no perímetro urbano da Sede e do Caravaggio, e nos demais perímetros urbanos de São Bento Baixo, Garuvinha, Jardim Florença, Mãe Luzia, Rio do Cedro Médio, São Bonifácio, São Francisco, Vila Maria, São Bento Alto, São José, Eldorado, Nossa Senhora de Lourdes e Guarapari, onde se encontram localidades urbanas dispersas, e tem como objetivo o controle da expansão da urbanização, promovendo um padrão de ocupações de menor densidade e parâmetros urbanísticos mais restritivos.

Seção V

Da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

Art. 13. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS caracteriza-se pelas áreas do território municipal no perímetro urbano da Sede, de Caravaggio e de Eldorado, compreendendo núcleos informais, populações de baixa renda e vazios urbanos destinados à produção de lotes e unidades de habitações de interesse social, bem como à implantação de equipamentos urbanos e serviços destinados à população de baixa renda.

§ 1º A produção de unidades imobiliárias na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS será estritamente viabilizada por meio de loteamentos de interesse social ou habitações multifamiliares, sejam eles públicos ou privados, destinados a atender famílias inscritas no Cadastro Único do município, bem como reassentadas de áreas de risco e Áreas de Preservação Permanente - APP.

§ 2º Usos não residenciais deverão ocupar no máximo 5% (cinco por cento) das áreas privadas, descontadas áreas verdes, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários.

Seção VI

Da Zona de Expansão Industrial – ZEI

Art. 14. A Zona de Expansão Industrial – ZEI caracteriza-se pelas áreas do perímetro urbano do Picadão e pelas áreas externas e contíguas aos perímetros urbanos da Sede, Caravaggio, Mãe Luzia e Jardim

VERSÃO PRELIMINAR

Florença, onde são localizadas indústrias, principalmente nas proximidades da Rodovia Giácomo Destro e Rodovia Estadual SC-446, e tem como objetivo orientar a expansão das atividades industriais e de prestação de serviços, de médio e grande porte, com grande impacto e potencial poluidor.

Art. 15. As novas atividades industriais, com área útil superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados), previstas nas Seções "B" e "C" da Tabela de Classificação do Uso do Solo, estabelecida em regulamentação específica, implantadas na Zona de Expansão Industrial — ZEI e localizadas na divisa com outro zoneamento não industrial no perímetro urbano, deverão reservar uma faixa destinada à instalação de cortina arbórea.

Parágrafo único. A cortina arbórea de que trata o *caput* deverá ser dimensionada para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade industrial no seu entorno, devendo atender às disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

Seção VII

Da Zona de Apoio Industrial – ZAI

Art. 16. A Zona de Apoio Industrial – ZAI caracteriza-se por áreas nas margens dos perímetros urbanos da Sede e Caravaggio, onde se encontram empreendimentos industriais consolidados, e tem como objetivo a implantação de atividades industriais e de prestação de serviços de médio e grande porte, com baixo impacto e potencial poluidor.

Art. 17. As novas atividades industriais, com área útil superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados), previstas nas Seções "B" e "C" da Tabela de Classificação do Uso do Solo, estabelecida em regulamentação específica, implantadas na Zona de Apoio Industrial — ZAI e localizadas na divisa com outro zoneamento no perímetro urbano, deverão reservar uma faixa destinada à instalação de cortina arbórea.

Parágrafo único. A cortina arbórea disposta no *caput* deverá ser dimensionada para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade industrial no seu entorno, devendo atender às disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

Seção VIII

Da Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR

Art. 18. A Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR caracteriza-se pelas áreas rurais do município, nas quais se encontrem áreas com declividades favoráveis às atividades de produção agrícola e tem como objetivo a manutenção das atividades de exploração extrativa agrícola, pecuária, agroindustrial ou similares existentes e a implantação de outras atividades econômicas que sejam compatíveis com o desenvolvimento rural e com as demais legislações que disciplinam a área rural.

CAPÍTULO III

DOS CORREDORES

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 19. Os lotes em que incidem os corredores serão aqueles em que a testada principal estiver voltada para o trecho da via demarcada.

§ 1º Nos casos que houver gleba não parcelada com testada voltada para os corredores, os parâmetros do respectivo corredor não poderão atingir extensão maior que 50,00 m (cinquenta metros), medidos perpendicularmente a partir da testada da gleba.

§ 2º Os trechos viários demarcados como corredores estão definidos no Cartograma de Zoneamento Municipal e no Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano, constantes, respectivamente, nos Apêndices I e II, integrantes desta Lei.

Seção I

Do Corredor de Interesse Turístico e Cultural – CITC

Art. 20. O Corredor de Interesse Turístico e Cultural – CITC situa-se na Rodovia Ângelo Moro, Rua dos Imigrantes e Rodovia Mario Nazari, destinado a promover a criação de uma rota turística, incentivando empreendimentos destinados às atividades turísticas e gastronômicas, bem como a qualificação viária e ambiental.

Parágrafo único. O município poderá conceder incentivos e estabelecer parcerias com a iniciativa privada para estimular a construção de edificações na arquitetura típica e implantação de determinadas atividades econômicas, regulamentadas em legislação específica.

Seção II

Do Corredor de Comércio e Serviço de Bairro – CCSB

Art. 21. O Corredor de Comércio e Serviço de Bairro – CCSB situa-se na Rua Ângelo Bortoloto no perímetro urbano da Sede; na Rua Valentim Spillere, na Rua Antônio Milanez e na Rodovia José Spillere, no perímetro urbano de Caravaggio; e na Rua Conselheiro Bortoloto, no perímetro urbano de São Bento Baixo, e tem como objetivo incentivar e fomentar o uso misto e a formação de centralidades de bairros.

Art. 22. Independente do zoneamento, os lotes que utilizarem os parâmetros do CCSB deverão obrigatoriamente adotar o uso misto, conforme disposições do Capítulo VI, Seção IV.

§ 1º Os parâmetros específicos para o Corredor de Comércio e Serviço de Bairro – CCSB encontram-se especificados na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, constante no Apêndice V, integrante desta Lei.

§ 2º As edificações que promoverem a utilização de fachada ativa e técnicas sustentáveis poderão beneficiar-se de incentivos de acréscimo da taxa de ocupação e redução da taxa de permeabilidade, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos, constante no Apêndice V, integrante desta Lei.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS COM RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 23. As áreas de restrições ocupacionais são aquelas que, em razão da legislação federal e estadual ou, evidências técnicas, apresentam limitações que impedem ou condicionam a ocupação e o

VERSÃO PRELIMINAR

parcelamento do solo, com o objetivo de orientar o licenciamento urbanístico e ambiental, preservar o patrimônio natural e cultural, salvaguardar o equilíbrio ecológico e garantir a proteção da vida.

Art. 24. As áreas com restrições ocupacionais são classificadas em:

I – Áreas de Preservação Permanente – APP;

II – áreas de risco de processo hidrológico;

III – áreas de risco de movimento de massa;

IV – áreas de suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e inundação;

V – áreas com restrições de declividade;

VI – áreas de interesse de preservação natural;

VII– faixa de transição industrial – residencial;

VIII– faixa de servidão da passagem do Gasoduto Bolívia-Brasil;

IX – faixa de servidão da linha de transmissão de energia elétrica;

X – inventário do patrimônio cultural;

XI – tombamento.

Parágrafo único. As áreas com restrições ocupacionais estão definidas no Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipal e no Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano, constantes, respectivamente, nos Apêndices III e IV, integrantes desta Lei.

Art. 25. As áreas com restrições ocupacionais se sobrepõem e prevalecem sobre as classes de zoneamento e aos corredores.

Art. 26. O município poderá atualizar os Cartogramas de Restrições Ocupacionais, conforme as classes já enquadradas, com base em documentos técnicos que justifiquem a inclusão ou alteração das áreas, com anuência dos órgãos competentes sobre o tema.

Art. 27. Será admitida a contestação da delimitação das Áreas de Preservação Permanente, das Áreas de Risco, das Áreas de Suscetibilidade a Movimentos Gravitacionais de Massa e Inundação e das Áreas com Restrição de Declividade representadas no Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipal e no Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano, constantes, respectivamente, nos Apêndices III e IV, desde que apresentados os seguintes documentos:

I – requerimento de contestação;

II – levantamento georreferenciado da área contestada;

III – laudo técnico assinado por responsável técnico; e

IV – documento de responsabilidade técnica por profissional habilitado.

§ 1º Nas Áreas com Restrição de Declividade:

I – a contestação deve ser referente à declividade natural do imóvel;

II – deverá ser apresentado levantamento planialtimétrico da área contestada.

§ 2º Nas áreas com risco e suscetíveis a movimentos gravitacionais de massa e inundação será admitida a contestação em caso de mitigação ou atenuação do risco, atestado pelo órgão competente e atualização das cartas geotécnicas.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 3º A contestação deve ser aprovada pelo setor do município responsável pelo licenciamento urbanístico, devendo constar como parte do processo de licenciamento.

Seção I

Áreas de Preservação Permanente

Art. 28. As Áreas de Preservação Permanente – APP são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, cuja função ambiental é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, bem como facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme estabelecido pela legislação vigente.

Art. 29. A delimitação e a intervenção nas Áreas de Preservação Permanente – APP deverão estar de acordo com a legislação vigente.

Seção II

Áreas com Restrições de Declividade

Art. 30. As áreas com restrições de declividade compreendem as áreas mapeadas com declividade maior que 30% (trinta por cento) e têm por objetivo orientar o licenciamento urbanístico e evitar a urbanização e o aumento de ocupações em áreas declivosas.

Art. 31. Em relação à tipologia construtiva e à ocupação em áreas de declividade, conforme Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipal, Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano e Tabela de Parâmetros Urbanísticos, constantes, respectivamente nos Apêndices III, IV e V:

§ 1º Nas porções de glebas e terrenos com declividade natural inferior a 30% (trinta por cento), será admitida a construção de edificações e o parcelamento do solo.

§ 2º Nas porções de glebas e terrenos cuja declividade natural seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 50% (cinquenta por cento), será admitida a construção de edificações sem restrições, mas não o parcelamento do solo, conforme Lei de Parcelamento do Solo.

§ 3º Em glebas e terrenos cuja declividade natural seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) em mais da metade da área, o coeficiente de aproveitamento básico será reduzido pela metade, não sendo aplicável o coeficiente de aproveitamento máximo.

§ 4º Nas porções de glebas e terrenos cuja declividade natural do terreno seja igual ou superior a 100% (cem por cento) fica vedada a ocupação.

§ 5º Excetuam-se do previsto no *caput* deste artigo os terrenos que receberem as intervenções de obras de contenção e/ou estabilização e, caso necessárias, obras de drenagem, com apresentação do documento de responsabilidade técnica do profissional responsável.

Seção III

Áreas de Risco de Processo Hidrológico

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 32. As áreas de risco de processo hidrológico correspondem aos setores de risco mapeados como risco alto e muito alto para inundações pelo Serviço Geológico do Brasil – SGB ou órgão competente.

Art. 33. Edificações a serem construídas ou reformadas em áreas de risco de processo hidrológico deverão adotar medidas técnicas a fim de mitigar ou eliminar os riscos de inundações e enxurradas, devendo no mínimo:

I – estar elevadas em relação ao nível do logradouro, sendo recomendado o uso de pilotis para possibilitar o fluxo de passagem das águas;

II – não possuir ambientes de permanência prolongada no primeiro pavimento; e

III – o uso de subsolo destinar-se somente ao estacionamento de veículos.

§ 1º Deverá ser anexado ao projeto o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável pelas medidas técnicas tratadas no *caput*.

§ 2º As edificações tratadas no *caput* deste artigo devem apresentar anuência da Defesa Civil.

Seção IV

Áreas de Risco de Movimento de Massa

Art. 34. As Áreas de Risco de Movimento de Massa correspondem aos setores de risco mapeados como risco alto e muito alto para deslizamentos e erosão pelo Serviço Geológico do Brasil – SGB ou órgão competente.

Art. 35. Edificações a serem construídas ou reformadas em Áreas de Risco de Movimento de Massa deverão adotar medidas técnicas, a fim de mitigar ou eliminar os riscos de deslizamentos e erosão.

§ 1º Deverá ser anexado ao projeto o documento de responsabilidade técnica do profissional responsável pelas medidas técnicas tratadas no *caput*.

§ 2º As edificações tratadas no *caput* deste artigo devem apresentar anuência da Defesa Civil.

Seção V

Áreas com suscetibilidade

Art. 36. As áreas com suscetibilidade são divididas em:

I – de inundações; e

II – de movimento gravitacionais de massa.

§ 1º As áreas com suscetibilidade a inundações correspondem às áreas com propensão alta para inundação, alagamento e assoreamento, mapeados pelo Serviço Geológico do Brasil – SGB ou órgão competente.

§ 2º As áreas com suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa correspondem às áreas com propensão alta para deslizamento, rastejo, corrida ou queda de blocos, mapeados pelo Serviço Geológico do Brasil – SGB ou órgão competente.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 37. Nas áreas com suscetibilidade, devem ser observadas a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC), o Plano Estadual de Proteção e Defesa Civil de Santa Catarina, o Plano Municipal de Contingência de Prevenção e Defesa Civil e demais diretrizes da Defesa Civil Municipal e Estadual.

Art. 38. Em áreas com suscetibilidade, somente poderão ser permitidas construções que adotarem medidas técnicas que mitiguem e/ou eliminem a suscetibilidade.

§ 1º As medidas técnicas tratadas no *caput* deverão ser apresentadas no memorial descritivo do projeto específico de mitigação e eliminação de suscetibilidade.

§ 2º O projeto específico de mitigação e eliminação de suscetibilidade integra o processo de licenciamento e deve ser acompanhado dos documentos de responsabilidade técnica dos profissionais habilitados responsáveis pelo projeto e execução.

§ 3º O licenciamento das construções tratadas no *caput* deve apresentar anuência da Defesa Civil Municipal.

Seção VI

Áreas de Interesse de Preservação Natural

Art. 39. As Áreas de Interesse de Preservação Natural são áreas não edificáveis destinadas à preservação da biodiversidade da Mata Atlântica e dos recursos hídricos, educação ambiental, proteção cultural e turismo sustentável e ecológico de baixo impacto.

Art. 40. As Áreas de Interesse de Preservação Natural são compreendidas por:

I – a Unidade de Conservação de proteção integral “Parque Natural Municipal Xokleng”, criada pela Lei Ordinária n.º 2.818, de 04 de setembro de 2020;

II – a Unidade de Conservação de proteção integral “Reserva Biológica Estadual do Aguaí”, criada pelo Decreto n.º 19.635, de 1º de julho de 1983; e

III – áreas com expressiva cobertura vegetal da Mata Atlântica, constituídas por Floresta Ombrófila Densa em estágios sucessionais médio ou avançado e que apresentam alta importância ecológica e paisagística.

Art. 41. Nas Áreas de Interesse de Preservação Natural é vedada a supressão de vegetação nativa, exceto:

I – obras comprovadamente de utilidade pública;

II – modificações de baixo impacto que exclusivamente auxiliem no atendimento aos objetivos dispostos no Art. 39, como criação de trilhas ecológicas, instalações de bancos, mirantes, cercas, pequenas pontes e outros equipamentos semelhantes.

§ 1º Os casos excepcionais previstos no inciso I deste artigo serão avaliados e autorizados pelo órgão ambiental competente, devendo ser apresentados:

I – requerimento, contendo os objetivos da modificação, obra a ser realizada e equipamento a ser instalado;

II – levantamento vegetal da área;

III – documento de responsabilidade técnica por profissional habilitado, e;

IV – laudo técnico.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 2º Além de atender às disposições do §1º, as obras comprovadamente de utilidade pública previstas no inciso I deste artigo devem preferencialmente também utilizar de mecanismos de tecnologia sustentável previstos no Art.76 desta lei e dispor de tratamento de resíduos, quando aplicável.

§ 3º Excetuam-se do *caput* do artigo a Reserva Biológica Estadual do Aguaí e o Parque Natural Municipal Xokleng, os quais deverão atender às regulamentações específicas estabelecidas pelos órgãos gestores dessas Unidades de Conservação.

Art. 42. As áreas comerciais de silvicultura consolidadas anteriormente à vigência dessa lei e localizadas dentro das Áreas de Interesse de Preservação Natural, compreendidas por plantios comerciais de árvores exóticas, poderão continuar com sua atividade, desde que observadas as legislações ambientais em vigor e observadas as disposições do órgão ambiental competente.

Seção VII

Faixa de Transição Industrial – Residencial

Art. 43. As Faixas de Transição Industrial – Residencial compreendem as áreas urbanas situadas em uma faixa de 60,00 m (sessenta metros), medida a partir dos limites da Zona de Apoio Industrial – ZAI e da Zona de Expansão Industrial – ZEI, e destinam-se à implantação de atividades comerciais, de serviços, institucionais e industriais de baixo impacto.

§ 1º Os parâmetros urbanísticos para a Faixa de Transição Industrial – Residencial serão os mesmos das zonas em que a restrição se sobrepõe.

§ 2º As atividades permitidas para a Faixa de Transição Industrial – Residencial respeitarão as disposições da Tabela de Classificação do Uso do Solo, para o respectivo zoneamento em que a restrição se sobrepõe.

§ 3º Excetua-se das disposições do § 2º, o uso residencial, o qual é vedado nos limites da Faixa de Transição Industrial – Residencial.

§ 4º Nos terrenos localizados na Faixa de Transição Industrial – Residencial, serão admitidas edificações residenciais unifamiliares quando em loteamentos regularmente aprovados pelo município até a entrada em vigor desta Lei.

Art. 44. A supressão de vegetação na Faixa de Transição Industrial – Residencial, quando aprovada pelo órgão ambiental licenciador, deverá manter a vegetação remanescente nativa do imóvel na área de confrontamento com a Zona de Apoio Industrial – ZAI e a Zona de Expansão Industrial - ZEI, atendendo aos dispositivos estabelecidos na Lei Federal n° 11.428, de 22 de dezembro de 2006 e na Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012.

Seção VIII

Faixas de Servidão

Art. 45. A Faixa de Servidão de Passagem do Gasoduto Bolívia-Brasil – GASBOL é área não edificável, destinada à proteção e segurança da tubulação do trecho existente no Município de Nova Veneza, respeitando a dimensão necessária de acordo com Decreto Federal de 28 de agosto de 1996, ou outro que venha a substituí-lo, e outras legislações federais e estaduais pertinentes à matéria.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 46. A Faixa de Servidão de Linha de Transmissão de Energia Elétrica é área não edificável, destinada à proteção das linhas de transmissão de energia elétrica, respeitando a dimensão necessária de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL e outras legislações federais e estaduais pertinentes à matéria.

Seção IX

Do Inventário do Patrimônio Cultural

Art. 47. O Inventário do Patrimônio Cultural é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público identifica e cadastra as edificações e os monumentos naturais de interesse de preservação, conforme previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Parágrafo único. O Inventário do Patrimônio Cultural tem por objetivo subsidiar as medidas administrativas e legais destinadas à preservação dos bens inventariados, visando impedir sua demolição ou descaracterização.

Art. 48. O Inventário do Patrimônio Cultural deverá ser regulamentado em legislação específica, com critérios de classificação, parâmetros e mecanismos adequados de preservação, conservação e recuperação, observadas as diretrizes e os critérios estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 49. Em caso de licenciamento ou solicitação de alvará de demolição de qualquer bem material imóvel classificado como integrante do Inventário do Patrimônio Cultural, deverá ser elaborado parecer técnico sobre o interesse de preservação do bem, considerando os critérios estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

§ 1º O parecer técnico deverá ser elaborado por um profissional habilitado.

§ 2º O parecer técnico será submetido à análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente e ao Conselho Municipal de Política Cultural, que deverão se manifestar sobre o interesse de preservação do bem, considerando sua relevância patrimonial e seu valor coletivo.

§ 3º A decisão sobre o licenciamento ou a emissão do alvará de demolição caberá à comissão especializada do município, considerados o parecer técnico e as manifestações dos conselhos.

§ 4º Caso seja reconhecido o interesse de preservação do bem, o município deverá promover a regulamentação adequada e o licenciamento deverá atender às normas e diretrizes de proteção histórica e cultural.

Art. 50. Os bens de interesse patrimonial estão identificados no Apêndice VIII – Inventário do Patrimônio Cultural.

Seção X

Do Tombamento

Art. 51. O bem tombado como patrimônio cultural corresponde ao Conjunto de Pedra, tombado pelo Decreto Estadual n.º 5.725/2002.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 52. Nos bens culturais protegidos por tombamento, qualquer intervenção, como remembramento ou desmembramento de lotes, manutenção, conservação, restauração, renovação, reabilitação, reforma, ampliação, construção, demolição, comunicação visual, pintura, instalação de elementos externos nas fachadas, instalação de sistemas de climatização ou intervenções similares dependerá da anuência prévia do Conselho Municipal de Política Cultural, observadas a política de gestão do bem tombado e demais normas e legislações aplicáveis.

Parágrafo único. A intervenção de que trata o *caput* deve estar de acordo com o Decreto Estadual n.º 5.725/2002, a política de gestão do bem tombado e demais normatizações pertinentes ao tema.

Art. 53. O bem tombado não pode ser descaracterizado, mutilado ou utilizado para fins que o coloque em risco ou prejudiquem a sua integridade estrutural.

CAPÍTULO V

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 54. Para a ordenação territorial, cada classe de zoneamento apresentará diferentes parâmetros urbanísticos, considerando a infraestrutura existente, as estratégias de expansão urbana, a proteção ambiental e a preservação do patrimônio natural, cultural e arquitetônico, sendo eles:

I – coeficiente de aproveitamento;

II – taxa de ocupação;

III – recuos e afastamentos;

IV – gabarito máximo;

V – lote mínimo;

VI – testada mínima; e

VII – taxa de permeabilidade.

Parágrafo único. Na aplicação dos parâmetros urbanísticos previstos neste artigo, deverão ser observadas as disposições desta Lei, da Lei de Parcelamento do Solo, do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, Código de Obras e demais legislações federais e estaduais pertinentes à matéria, no que couber.

Art. 55. Nos lotes de esquina, a área mínima exigida será acrescida em 12% (doze por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva classe de zoneamento.

Art. 56. Para o cálculo da taxa de permeabilidade, serão consideradas áreas impermeáveis:

I – quadras esportivas;

II – estacionamentos;

III – acessos cobertos;

IV – piscinas; e

V – áreas com pavimentação sem percentual de absorção ou infiltração de águas pluviais.

§ 1º Excetuam-se do previsto no *caput* deste artigo os casos em que for comprovada a permeabilidade a partir de laudo técnico.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 2º Nas áreas pavimentadas com materiais que não necessitem de rejuntes ou com elementos como blocos de concreto ou piso drenante, considera-se permeável o equivalente a 50% (cinquenta por cento) da sua metragem quadrada, à exceção dos casos em que for comprovada a permeabilidade superior, a partir de laudo técnico.

§ 3º Quando utilizado piso drenante nas calçadas do interior do lote, a área poderá ser considerada no cálculo da taxa de permeabilidade mínima prevista na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, constante no Apêndice V, integrante desta Lei.

Art. 57. Os parâmetros urbanísticos de cada zoneamento estão definidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, constante no Apêndice V, integrante desta Lei.

Seção I

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 58. O Coeficiente de Aproveitamento é expresso por índice, de acordo com a seguinte fórmula:

Coeficiente de Aproveitamento = Área total construída ÷ Área do Terreno

Art. 59. Os coeficientes de aproveitamento deverão seguir as diretrizes de cada classe de zoneamento, compreendendo:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo (CA mínimo);

II – coeficiente de aproveitamento básico (CA básico); e

III – coeficiente de aproveitamento máximo (CA máximo).

Parágrafo único. Os coeficientes de aproveitamento máximo poderão ser atingidos pela utilização de instrumentos urbanísticos, regidos por esta Lei e Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 60. No cálculo do coeficiente de aproveitamento, não serão computadas as áreas:

I – sem coberturas destinadas à recreação coletiva ou ao estacionamento de veículos;

II – de terraços, varandas e sacadas privativas criadas sobre laje dos pavimentos inferiores;

III – destinadas a uso comum ou técnico do condomínio, como circulação horizontal e vertical, casas de máquinas e de bombas, central de ar-condicionado e dutos de ventilação, cabines de transformadores, reservatórios de água, central de instalações de aquecimento de água, contadores e medidores em geral, bicicletários, serviços de apoio de uso comum dos prédios, instalações centrais de gás, áreas técnicas e depósito de resíduos sólidos;

IV – áticos ou coberturas destinados ao uso comum dos condomínios, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;

V – de beirais, pergolados, elementos decorativos ou outras saliências, desde que atendam às exigências do Código de Obras;

VI – de estacionamento ou garagens em edificações residenciais, desde que limitadas em até 1 (uma) vaga por unidade habitacional;

VII – de sobrelojas ou mezaninos, desde que atendam às exigências do Código de Obras; e

VERSÃO PRELIMINAR

VIII – de projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 3,00m (três metros) de balanço e 30,00m² (trinta metros quadrados) de área, com fechamento limitado em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Seção II

Da Taxa de Ocupação

Art. 61. A taxa de ocupação é expressa em porcentagem, de acordo com a seguinte fórmula:

Taxa de Ocupação = (Área de Projeção horizontal da Edificação x 100) ÷ Área Total do Lote

Art. 62. No cálculo da taxa de ocupação não serão computados:

I – a projeção de marquises, beirais, platibandas e outros elementos decorativos ou saliências, desde que atendam às exigências do Código de Obras;

II – a projeção de coberturas ou alpendres, ambos em balanço, desde que não ultrapassem 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada;

III – as áreas sem cobertura destinadas à recreação coletiva ou estacionamento de veículos; e

IV – projeção das sacadas privativas em balanço.

Seção III

Dos Recuos e Afastamentos

Art. 63. No cálculo dos recuos e afastamentos, não serão computados:

I – piscinas, espelhos d'água e outros elementos descobertos, tais como: muros de arrimo e divisórias, jardineiras, vedações dos terrenos e tapumes;

II – escadarias ou rampas de acesso;

III – central de gás, desde que não aberta para o logradouro e de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina;

IV – depósito de resíduos sólidos; e

V – pórticos e guaritas.

Parágrafo único. Os recuos e afastamentos devem ser respeitados para todos os pavimentos da edificação, inclusive os subsolos.

Art. 64. Nos lotes de esquina, o recuo frontal deverá ser respeitado em pelo menos uma das testadas e as demais deverão respeitar os afastamentos laterais mínimos para cada zoneamento.

§1º Será obrigatório o recuo frontal em todas as testadas que tiverem acesso de veículo e/ou pedestres para o logradouro público.

§2º Excetuam-se das disposições do *caput* do artigo os lotes voltados para as vias arteriais, os quais deverão seguir o recuo frontal em todas as suas testadas.

VERSÃO PRELIMINAR

Seção IV

Do Gabarito Máximo

Art. 65. Considera-se gabarito máximo, para cálculo, a partir do pavimento térreo, entendido este como o nível de acesso principal da edificação.

§ 1º Para fins de cálculo, a referência de distância máxima entre pisos é de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), com exceção do pavimento térreo, que poderá ser considerado com altura de 6,20m (seis metros e vinte centímetros) quando destinado ao uso não habitacional, com sobreloja ou mezanino.

§ 2º A distância máxima entre pisos, fixada no parágrafo anterior, não será considerada para o cálculo do gabarito no caso de atividades industriais e agrícolas situadas na Zona de Expansão Industrial – ZEI, Zona de Apoio Industrial – ZAI e Zona de Desenvolvimento Rural – ZDR.

Art. 66. No cálculo do gabarito das edificações, não serão computados, desde que atendam às exigências do Código de Obras, os:

I – pavimentos totalmente em subsolo; e

II – pavimentos superiores quando destinados a casas de máquinas de elevadores, reservatórios e outros serviços gerais do prédio.

Parágrafo único. Para efeito do *caput* deste artigo, considera-se como subsolo:

I – o pavimento situado em nível inferior ao pavimento térreo ou nível do solo; e

II – o pavimento situado parcialmente acima do nível do solo, desde que em altura não superior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), conforme Apêndice VII, integrante desta Lei.

CAPÍTULO VI

DOS INCENTIVOS URBANÍSTICOS

Seção I

Da Fachada Ativa

Art. 67. Considera-se incentivo à fachada ativa o benefício concedido às edificações que atenderem aos seguintes requisitos mínimos, conforme representação gráfica no Apêndice VI, integrante desta Lei:

I – ter ocupação no pavimento térreo de usos não residenciais correspondente a no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área, descontados áreas técnicas e de circulação;

II – ter no mínimo 50% (cinquenta por cento) da fachada permeável, seja por vedação transparente ou sem vedação, podendo ser constituída por portas, janelas e vitrines;

III – ter no mínimo um acesso direto ao logradouro público a cada 10,00m (dez metros) de testada;

IV – não ser vedado com muros, grades, barreiras ou similares ao longo de toda a extensão da testada; e

V – priorizar o acesso do pedestre em toda a sua extensão.

Art. 68. Além das prescrições definidas nesta Lei, o município poderá estabelecer, por meio de regulamentação específica, outras condições a serem observadas no projeto das fachadas ativas.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 69. As edificações que promoverem a utilização de fachada ativa poderão beneficiar-se do acréscimo de 3 (três) pontos percentuais na taxa de ocupação e redução de 3 (três) pontos percentuais na taxa de permeabilidade, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos, constante no Apêndice V, integrante desta Lei.

Parágrafo único. O incentivo previsto no *caput* deste artigo poderá ser aplicado:

I – na Zona Mista Central – ZMC;

II – na Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1; e

III – no Corredor de Comércio e Serviço de Bairro – CCSB.

Seção II

Da Utilização de Elementos de Arquitetura Típica

Art. 70. Considera-se incentivo à utilização de elementos de arquitetura típica o benefício concedido à edificação que apresentar um conjunto de características arquitetônicas básicas, com o objetivo de preservar a paisagem histórica e cultural e a tipologia arquitetônica tradicional que configura a identidade do município.

Art. 71. Os parâmetros para a utilização de elementos de arquitetura típica deverão ser detalhados em regulamentação específica e constar, no mínimo, independentemente do uso e da finalidade da edificação:

I – telhado típico, com:

a) no mínimo, 02 (duas) águas;

b) telha cerâmica;

c) platibanda no alinhamento frontal, em alvenaria; e

d) cornija e frisos salientes, em alvenaria;

II – fachada típica, com:

a) simetria no alinhamento frontal, ou seja, sem recuo frontal;

b) batentes das esquadrias salientes, em alvenaria;

c) parede em alvenaria; e

d) utilização de cunhal.

Art. 72. O incentivo somente será concedido quando todos os elementos básicos previstos no artigo anterior forem plenamente adotados.

Art. 73. As edificações que utilizarem os elementos de arquitetura típica poderão beneficiar-se do acréscimo de 3 (três) pontos percentuais na taxa de ocupação e redução de 3 (três) pontos percentuais na taxa de permeabilidade, conforme previsto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, constante no Apêndice V, integrante desta Lei.

Parágrafo único. O incentivo previsto no *caput* deste artigo poderá ser aplicado na Zona de Proteção Cultural - ZPC.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 74. No processo de licenciamento e aprovação, deverão ser indicados no projeto os elementos da arquitetura típica utilizados, os quais serão vistoriados para a emissão do Habite-se, respeitando as exigências e procedimentos previstos no Código de Obras.

Art. 75. Os projetos deverão ser aprovados pelo Conselho Municipal de Políticas Culturais e pelo setor municipal competente, considerando os seguintes critérios:

I – harmonização com a arquitetura do entorno, formado pelas edificações próximas, respeitando características volumétricas e compositivas;

II – implantação em conformidade com as características do alinhamento frontal e afastamentos laterais predominantes no entorno; e

III – valorização das edificações com significativo valor histórico e cultural do entorno, garantindo a visibilidade e apreciação dos bens existentes.

Seção III

Das Tecnologias Sustentáveis

Art. 76. Considera-se o incentivo às tecnologias sustentáveis o benefício concedido à edificação que adotar tecnologias sustentáveis, conforme regulamentação específica, que deverá prever, no mínimo:

I – sistema de captação e reuso da água da chuva; e

II – sistema de energia solar.

Art. 77. As edificações que fizerem uso de, no mínimo, 2 (duas) tecnologias sustentáveis poderão beneficiar-se do acréscimo de 3 (três) pontos percentuais na taxa de ocupação e redução de 3 (três) pontos percentuais na taxa de permeabilidade, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos, constante no Apêndice V, integrante desta Lei.

Parágrafo único. O incentivo previsto no *caput* deste artigo poderá ser aplicado:

I – na Zona Mista Central – ZMC;

II – na Zona de Proteção Cultural – ZPC;

III – na Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1;

IV – na Zona de Interesse Residencial 2 – ZIR2;

V – na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

VI – na Zona de Expansão Industrial – ZEI;

VII – na Zona de Apoio Industrial – ZAI;

VIII – no Corredor de Comércio e Serviços de Bairro – CCSB.

Art. 78. Os parâmetros para utilização de tecnologias sustentáveis deverão observar o disposto em regulamentação específica, devendo os elementos adotados ser indicados no processo de licenciamento e aprovação do projeto e estar com sua execução concluída para a emissão do Habite-se, respeitando as exigências e procedimentos previstos no Código de Obras.

Seção IV

VERSÃO PRELIMINAR

Do Uso Misto

Art. 79. O incentivo ao uso misto será concedido a um imóvel de uso predominantemente residencial que destine no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento térreo ao uso não residencial, descontadas as áreas técnicas e de circulação.

Art. 80. Na Zona Mista Central – ZMC, as edificações que atenderem ao incentivo ao uso misto poderão beneficiar-se do acréscimo de 2 (dois) pavimentos, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos, constante no Apêndice V, integrante desta Lei.

CAPÍTULO VII

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Seção I

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 81. A Transferência do Direito de Construir é regida pela Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, pela presente Lei e por lei específica.

Art. 82. A Transferência do Direito de Construir poderá ser aplicada para fins de:

I – implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; e

III – utilização em programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

§ 2º A lei específica prevista no artigo anterior estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, especificando a forma de cálculo do potencial construtivo a ser transferido ao imóvel receptor com base no cálculo do valor do ITBI.

Art. 83. A Transferência do Direito de Construir será admitida nos imóveis urbanos localizados em áreas com restrições ocupacionais que impeçam ou limitem a utilização do seu potencial construtivo, desde que enquadrados em uma das finalidades previstas no artigo anterior.

Seção II

Do Estudo De Impacto De Vizinhança – EIV

Art. 84. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é regido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e pela presente Lei.

§ 1º Dependerá do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, elaborado por profissionais habilitados, a aprovação de empreendimentos ou atividades, públicos ou privados, que, por seu porte, uso ou localização, causem grande impacto urbano ou ambiental.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 2º O conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá observar também as disposições do Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 85. Em relação à instalação e uso de atividades, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será necessário para os empreendimentos classificados como 'permissível' e nos casos de renovação de Alvará de Localização e Funcionamento e ampliação de atividades já consolidadas classificadas como 'proibida' ou 'permissível' para o zoneamento em que se situem, previstos na Tabela de Classificação do Uso do Solo, Capítulo VIII desta Lei.

Seção III

Do Direito de Preempção

Art. 86. O Direito de Preempção é regido pela Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e pela presente Lei.

Art. 87. Ficam definidas como áreas passíveis do Direito de Preempção aquelas situadas na Zona Mista Central – ZMC, Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1 e Zona de Interesse Residencial 2 – ZIR2.

Parágrafo único. O exercício do Direito de Preempção nas zonas previstas no *caput* do artigo terá como finalidade:

I – a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – a criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; ou

III – a proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Seção IV

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 88. A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC é regida pela Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e pela presente Lei.

Art. 89. Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC aquelas situadas na:

I – Zona Mista Central – ZMC; e

II – Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1.

CAPÍTULO VIII

DA CLASSIFICAÇÃO DO USO DO SOLO

Art. 90. Para a análise de viabilidade do uso do solo de Nova Veneza, deverá ser consultada a Tabela de Classificação do Uso do Solo, estabelecida em regulamentação específica e obedecida a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE e a definição do zoneamento desta Lei.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 91. Para efeito desta Lei, os usos são classificados quanto à sua atividade, natureza, porte e localização, sendo:

I – permitido (P): atividade que se enquadra nos padrões urbanísticos determinados para o zoneamento;

II – permitido com restrições (1, 2, 3 e 4): atividade que se enquadra nos padrões urbanísticos determinados para o zoneamento, mas com restrições de porte;

III – permissível (PE): atividade que se enquadra nos padrões urbanísticos determinados para o zoneamento condicionada à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, respeitando as exigências do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e desta Lei; e

IV – proibido (campo em branco): atividade incompatível com o zoneamento.

§ 1º As atividades classificadas simultaneamente com restrições de porte [1] [2] [3] [4] e permissíveis [PE] seguirão as seguintes disposições:

I – quando a área útil da atividade se enquadrar na restrição de porte, o licenciamento poderá ser concedido sem a exigência do EIV;

II – quando a área útil da atividade ultrapassar o limite do porte indicado, o licenciamento será condicionado ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

§ 2º Qualquer alteração no decreto que regulamenta a Tabela de Classificação do Uso do Solo, deverá ser submetida à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 92. A instalação de equipamentos públicos e comunitários pelo Poder Público será permitida em todas as zonas, desde que atendidas as disposições desta Lei, Código de Posturas, Código de Obras e demais legislações pertinentes às especificidades de cada projeto.

Parágrafo único. A instalação dos equipamentos dispostos no *caput* deste artigo será condicionada à emissão de parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 93. Os escritórios cujas atividades sejam administrativas, sedes ou filiais, não exercendo a atividade considerada proibida no zoneamento em que se insere, serão admitidos em todo o território municipal, com apresentação de cópia do contrato social e de declaração, contendo:

I – localização;

II – descrição da atividade, com comprovação de que o local será utilizado apenas para fins previstos no *caput* deste artigo; e

III – demais informações necessárias à verificação do atendimento ao disposto neste artigo.

Art. 94. Serão permitidos escritórios, comércios eletrônicos (e-commerce) e endereços para fins de correspondências, em todo o território municipal, o qual poderá ser exercido na condição de pessoa física ou jurídica.

Parágrafo único. Em imóveis residenciais e multifamiliares, devem ser obedecidas as seguintes condições em relação ao local:

I – não ter atendimento ao público; e

II – não ocorrer carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias, salvo em caso de localização na área rural.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 95. Na ausência de atividades na Tabela de Classificação do Uso do Solo, caberá deliberação pelo setor municipal competente, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 96. O Poder Executivo Municipal deverá regulamentar as disposições de que trata esta Lei.

Art. 97. Ficam mantidos os Alvarás de Construção expedidos em conformidade com a Lei n.º 1.706, de 10 de dezembro de 2004, e aqueles cujo requerimento tenha sido protocolado até a data de publicação desta Lei.

Parágrafo único. A execução da edificação que, na data da entrada em vigor desta Lei, esteja com o pedido de Alvará de Construção já protocolado e projeto em fase de análise, não estarão sujeitas às exigências e condições desta Lei, desde que seja obedecido o prazo de validade do respectivo Alvará de Construção que, nesses casos, será improrrogável.

Art. 98. Será permitida a continuidade de atividades em desacordo com esta lei, desde que estejam implantadas e regularmente licenciadas na data de aprovação desta lei, até o vencimento de sua licença.

Art. 99. A revogação da presente Lei ou alteração de qualquer de suas disposições só se dará com apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente e apresentação em Audiência Pública antes de ser encaminhada à Câmara de Vereadores.

Art. 100. As propostas de alteração e de detalhamento de caráter arquitetônico e urbanístico dispostas e exigidas nesta Lei só poderão ser aprovadas mediante responsabilidade técnica de profissional habilitado, apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente e apresentação em Audiência Pública antes de serem encaminhadas à Câmara de Vereadores.

Art. 101. São partes integrantes desta Lei:

I – Apêndice I: Cartograma de Zoneamento Municipal;

II – Apêndice II: Cartograma de Zoneamento do Perímetro Urbano;

III – Apêndice III: Cartograma de Restrições Ocupacionais Municipal;

IV – Apêndice IV: Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano;

V – Apêndice V: Tabela de Parâmetros Urbanísticos;

VI – Apêndice VI: Representação Gráfica de Fachada Ativa;

VII – Apêndice VII: Representação Gráfica de Subsolo;

VIII – Apêndice VIII: Inventário do Patrimônio Cultural.

Art. 102. Esta Lei entrará em vigor em 60 (sessenta) dias após a sua publicação.

Art. 103. Revogam-se as disposições em contrário, em especial as da Lei n.º 1.706, de 10 de dezembro de 2004 e suas alterações.

Nova Veneza, ___ de ____ de 2026.

VERSÃO PRELIMINAR

ÂNGELA MARIANA PANATO GHISLANDI DE MELO

Prefeita de Nova Veneza

VERSÃO PRELIMINAR