

OFÍCIO SEMMADUS Nº 64/2019

Nova Friburgo, 19 de junho de 2019

DA: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável.  
PARA: Câmara Municipal de Nova Friburgo

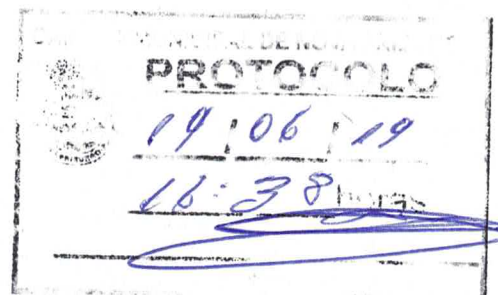
Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente para encaminhar Vossa Excelência o substitutivo do Anteprojeto de Lei de Macrozoneamento e Zoneamento Urbano de Nova Friburgo bem como um DVD-ROM contendo os Anexos 1 (Mapas) e Anexos 2 (Quadros).

Atenciosamente,

Engº. Roberto Coccarelli

Secretário de Meio Ambiente e de  
Desenvolvimento Urbano Sustentável  
Matrícula: 200.0109





Nova Friburgo/RJ, 06 de novembro de 2018.

**Ofício PGM nº. 205/18.**

Assunto: Anteprojeto de Lei.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimento-o cordialmente com o propósito de encaminhar a Vossa Excelência o incluso Anteprojeto de Lei, cujo teor tem a finalidade de disciplinar acerca do Zoneamento Ambiental e Urbano do Município, com a fixação de parâmetros urbanísticos para a construção civil.

Como de amplo conhecimento desses Nobres Vereadores, desde o exercício de 2015, foi protocolizado junto à essa Casa Legislativa Projeto de Lei que previa a revisão do Plano Diretor Municipal – Lei Complementar nº. 24/2006, pelo que, diante de diversos debates e questionamentos, foi então encaminhada nova proposta substitutiva no ano de 2017, a qual, acredita-se, venha sendo discutida junto a essa Casa.

Ocorre que, diante dos entraves naturais da matéria, que é complexa, vige ainda no município aquele defasado Plano Diretor do ano de 2006, que já não mais representa a situação real do município quanto ao seu zoneamento e definições de critérios técnicos de parâmetros urbanísticos, o que tem prejudicado a análise e tramitação de diversos procedimentos administrativos os quais, apesar de se encontrarem, por vezes, em consonância àquela legislação de 2006, não seriam passíveis de licenciamento diante da situação fática hoje vivenciada, sobretudo após o cataclisma que assolou a nossa cidade no ano de 2011.

De outro ponto, a norma municipal defasada prejudica ainda o adequado ordenamento e desenvolvimento urbano controlado, sendo necessária sua revisão como um todo, mas também, em especial, no que concerne aos parâmetros urbanísticos da construção civil, que são dinâmicos e possuem diversas novas demandas junto ao Poder Executivo a cada dia.

Diante de tal cenário, esta Administração Municipal optou por proceder uma revisão cirúrgica no ponto mais sensível e questionado do anoso Plano Diretor, extraíndo de sua proposta tão somente a matéria relacionada ao zoneamento e parâmetros urbanísticos, que necessitam de célere revisão, para uma posterior adequação e revisão do Novo Plano Diretor Municipal de forma geral, isso a fim de não engessar este Poder Executivo em sua competência privativa de ordenamento e disciplinamento do solo urbano, correlacionado aos parâmetros urbanísticos construtivos, a teor do que vergastado na carta Política de 1988, em seu art. 30, VIII. Vejamos:



Art. 30. Compete aos Municípios:

[...]

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Em contraponto, este Poder Executivo, assim como os Nobres Vereadores dessa R. Casa Legislativa sabem da importância da revisão do Plano Diretor Municipal, o qual deve ser adequado aos novos e modernos parâmetros trazidos pela recém aprovada Lei Orgânica Municipal, a qual, abro um parêntese para parabenizar o louvável trabalho realizado junto à mesma, sendo certo, por fim, que implementaremos todos os esforços necessários para que tal demanda seja o mais rápido possível finalizada, oportunidade em que encaminharemos novo substitutivo, o qual abarcará, inclusive, as previsões contidas no presente anteprojeto de lei complementar municipal.

Por oportuno, importante destacar a viabilidade técnica e jurídica da presente proposição, que disciplina tão somente o zoneamento urbano e os parâmetros urbanísticos construtivos (uso e ocupação do solo urbano), matérias isoladas e distintas do grande universo que é disciplinado e vislumbrado em um Plano Diretor Municipal, tais como planos de expansão urbana, sustentabilidade e desenvolvimento econômico, social, ambiental, paisagístico, político, etc. Senão, vejamos como o próprio Estatuto das Cidades segrega os instrumentos de política urbana:

## CAPÍTULO II

### DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

#### Seção I

Dos instrumentos em geral

Art. 4º- Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

**III – planejamento municipal, em especial:**

**a) plano diretor;**

**b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;**

**c) zoneamento ambiental;**

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

Vê-se, portanto, que dentre as ferramentas de planejamento municipal, o plano diretor, disciplinado na alínea “a”, encontra-se segregado do parcelamento, uso e ocupação do solo e do zoneamento ambiental, disciplinados respectivamente nas alíneas “b” e “c”.



Portanto, Senhor Presidente, evidencia-se com facilidade a relevância da matéria tratada no incluso Anteprojeto de Lei Complementar Municipal.

Roga por oportuno, apesar de sabedor da impossibilidade legal em perquirir o trâmite em Regime de Urgência por se tratar de Lei Complementar, a compreensão e os bons préstimos dessa Casa Legislativa a fim de impor a maior brevidade em sua tramitação, o que em muito auxiliará os trabalhos desse Poder Executivo, beneficiando a população friburguense como um todo.

Por todas essas razões e também pelos suplementos dos nobres membros desse Poder Legislativo, requero a autuação do competente Projeto de Lei Complementar Municipal, o qual segue acompanhado dos mapas e quadros que compõe seus anexos, para sua submissão à apreciação do Plenário, na forma da Lei Orgânica Municipal.

Atenciosamente,

**RENATO BRAVO**  
Prefeito

**Excelentíssimo Senhor**  
**Vereador ALEXANDRE CRUZ**  
**MD. Presidente da Câmara Municipal de Nova Friburgo**



## **ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**

**DISPÕE SOBRE O MACROZONEAMENTO AMBIENTAL E DO ZONEAMENTO DE NOVA FRIBURGO, DELIMITA OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, no uso legal das atribuições que lhe são conferidas, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar Municipal:

### **TÍTULO I** **DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL** **CAPÍTULO I** **DA ESTRUTURAÇÃO E ORDENAÇÃO TERRITORIAL**

**Art. 1º.** A estruturação e ordenação territorial tem como objetivo geral orientar, ordenar e disciplinar o desenvolvimento sustentável do Município através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, do adensamento e da configuração da paisagem urbana, relativos ao parcelamento do solo e das edificações, buscando o equilíbrio entre os aspectos natural e construído, conforme as seguintes diretrizes:

- I** orientar o crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, o sistema viário e os transportes, valorizando os aspectos sociais, econômicos e naturais;
- II** estimular a distribuição espacial da população e de atividades econômicas em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, em especial nos eixos estruturantes de transporte e área central, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada, reduzir os custos e os deslocamentos;
- III** promover a integração de usos, com a diversificação e mescla de atividades compatíveis, de modo a equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;
- IV** hierarquizar o sistema viário, considerando as extensões e os tipos de ligações promovidas pelas vias, estabelecendo as categorias e respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo, de forma a propiciar e otimizar o melhor deslocamento de pedestres e veículos, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte coletivo, individual e de bens;
- V** consolidar e ampliar áreas de uso preferencial ou exclusivo de pedestres;
- VI** planejar a distribuição espacial dos equipamentos e serviços públicos através dos Planos de Bairros, buscando mecanismos para viabilizar sua implantação, de forma a atender aos interesses e necessidades da população atual e projetada, qualificando a vida urbana nos bairros;
- VII** aprimorar o sistema de fiscalização do uso e ocupação do solo urbano, integrando ações dos órgãos municipais no que se referem a construções, atividades instaladas, assentamentos irregulares, espaços e imóveis municipais;



- VIII regularizar assentamentos de interesse social já consolidados, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público;
- IX definir áreas para realocar as famílias residentes em áreas vulneráveis, em especial ao risco geológico e hidrológico;
- X incentivar e promover ações para regularização edilícia.

## **CAPÍTULO II**

### **DO MACROZONEAMENTO AMBIENTAL E DO ZONEAMENTO**

**Art. 2º.** Fica estabelecido o novo Macrozoneamento Ambiental do Município de Nova Friburgo e consequente quadro de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo urbano constante dos anexos da presente, representado no Mapa 2 do Anexo I, em conformidade com o art. 55, XVI, da Lei Orgânica Municipal e art. 30, VIII, da CRFB.

**Parágrafo único.** Macrozoneamento Ambiental é definido pela espacialização das áreas com características comuns, baseados na análise integrada dos fatores fisiográficos, geomorfológicos e de usos presentes no território que permitam suas delimitações de forma transversal as Unidades Territoriais de Planejamento - UTP, em consonância às diretrizes estabelecidas nos incisos I e II do artigo 9º da Lei Federal 6.938/81 que estabelece o zoneamento ecológico econômico, como instrumento de organização do território, as quais passam a definir os padrões de proteção ambiental, destinados a assegurar a qualidade ambiental, dos recursos hídricos e do solo e a conservação da biodiversidade, garantindo o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população.

**Art. 3º.** O território do Município de Nova Friburgo terá as seguintes macrozonas, conforme Mapa 1 do Anexo I:

- I Macrozona do Ambiente Natural;
- II Macrozona do Ambiente Rural;
- III Macrozona do Ambiente Urbano.

**§1º.** A Macrozona do Ambiente Natural representa porções do território destinadas à recuperação, manutenção e proteção da flora e fauna, da diversidade biológica, dos ecossistemas que mantem a vida, em especial o bioma Mata Atlântica, vocacionadas a relevantes serviços ambientais prestados pelo ecossistema.

**§2º.** A Macrozona do Ambiente Rural representa porções do território com características agrícolas, rústicas ou campestres, destinadas ao desenvolvimento de atividades agrosilvopastoris, floricultura, piscicultura, apicultura, meliponicultura, fungicultura e zooculturas, de baixa densidade demográfica e construtiva.

**§3º.** A Macrozona do Ambiente Urbano representa porções do território situadas integralmente na área urbana do Município, com padrões diferenciados de urbanização, onde se encontra maior parcela da população residente em Nova Friburgo, concentrando os empregos e serviços, os equipamentos



urbanos e sociais e a infraestrutura de transporte. É a área mais propícia à intensificação das atividades econômicas e ao adensamento populacional.

**Art. 4º.** O zoneamento é instrumento de planejamento que institui as regras de uso e ocupação do solo, para as áreas urbanas e rurais, com o objetivo de orientar o desenvolvimento de uma cidade compacta, eficiente, integrada, sustentável e justa.

**Art. 5º.** O zoneamento do Município de Nova Friburgo é composto pelas seguintes zonas:

**I** Na Macrozona do Ambiente Natural:

- a) Zona de Proteção Ambiental – ZPAM;
- b) Zona Especial de Interesse de Recuperação Ambiental – ZEIRA.

**II** Na Macrozona do Ambiente Rural:

- c) Zona de Agricultura – ZAG.

**III** Na Macrozona do Ambiente Urbano:

- a) Zona de Estruturação Prioritária – ZEP;
- b) Zona de Especial Interesse Social – ZEIS;
- c) Zona Urbana Controlada - ZUC;
- d) Zona de Transição – ZT;
- e) Zona de Especial Interesse Estratégico – ZEIE;
- f) Zona Industrial Especial – ZIE.

**IV** Para todas as Macrozonas:

- a) Zona de Especial Interesse Hídrico – ZEIH;
- b) Área de Proteção Histórico Cultural - APHC;
- c) Área de Interesse Econômico - AIE;
- d) Área de Especial Interesse Geológico Geotécnico - AIGG.

**Art. 6º.** Inclui-se no patrimônio cultural de Nova Friburgo, os bens tombados em nível estadual ou federal, relacionados no Quadro I do Anexo II desta Lei, e aqueles que serão indicados como de interesse cultural para o Município.

**Parágrafo único.** Os bens listados no Quadro I do Anexo II desta Lei ficam sujeitos a regime especial de proteção, de acordo com a legislação de patrimônio e segundo as orientações da Área de Proteção Histórico Cultural - APHC.

**Art. 7º.** As áreas de risco geológico e hidrológico são porções do território com possibilidade de incidência de ocorrências geológicas e geotécnicas como movimentos de massa, erosões, solapamento de margens de córregos e rios, inundações, colapsos e subsidências.



**Parágrafo único.** Ficam definidas como Áreas de Interesse Geológico e Geotécnico, as delimitadas no Mapa 3 do Anexo I, onde haverá monitoramento constante do Poder Público e especial atenção quanto aos projetos e processos de ocupação, adoção de contramedidas preventivas e mitigadoras dos riscos, controle da expansão urbana e adaptação aos preceitos e normas do projeto GIDES - Gestão Integrada em Riscos de Desastres Naturais, do Governo Federal, e as ações de Defesa Civil às quais definirão onde serão priorizados os reassentamentos das famílias residentes nessas áreas.

**Art. 8º.** As Zonas de Proteção Ambiental – ZPAM são porções do território que têm como principais atributos: remanescentes de Mata Atlântica em estágios médios a avançados de sucessão, corredores ecológicos e maciços rochosos. Prestam relevantes serviços ambientais como: recarga e retenção hídrica, conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática devendo ser destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental e hídrico.

**Parágrafo único.** As unidades de conservação de proteção integral e os fragmentos de vegetação nativa do bioma Mata Atlântica nas unidades de conservação de uso sustentável estão inseridas na Zona de Proteção Ambiental – ZPAM.

**Art. 9º.** Zonas Especiais de Interesse de Recuperação Ambiental – ZEIRA são áreas com a presença de loteamentos precários ocupados predominantemente por população de baixa renda, localizados em Áreas de Risco, Áreas de Preservação Permanente ou inseridos em Unidades de Conservação, onde há interesse público em promover a realocação da população e à recuperação ambiental da área.

**Art. 10º.** Zonas de Especial Interesse Hídrico – ZEIH são constituídas por áreas que prestam relevantes serviços ambientais relacionados à captação das águas das chuvas e outras fontes de umidade, para armazenamento nos terrenos e aquíferos do território, com condições essenciais para o manejo dos recursos hídricos com vista a potencializar o abastecimento hídrico, mitigar os efeitos das estiagens / enchentes e dos processos erosivos entre outros efeitos deletérios aos ecossistemas e à sociedade, subdivididas em:

**I** Zona de Especial Interesse Hídrico I – ZEIH-I - são áreas de reforço de recarga hídrica constituídas pelas vertentes / encostas e bases de afloramentos rochosos orientados geograficamente para sul, que reúnem atributos do meio físico onde os serviços ambientais voltados para o aumento da interceptação horizontal das chuvas e demais formas de entrada atmosférica de água no Município são priorizados, onde serão indicadas preservação dos fragmentos florestais, além das atividades silviculturais e sistemas agroflorestais;

**II** Zona de Especial Interesse Hídrico II – ZEIH-II – são áreas de retenção hídrica constituídas pelas várzeas dos rios e córregos, que reúnem atributos do meio físico capazes de permitir um diferencial na capacidade de armazenamento de água para recarga dos lençóis freáticos e águas subterrâneas, para regulação hídrica das bacias hidrográficas, onde serão indicadas atividades agrícolas de espécies ripárias e sistemas agroflorestais.

**Art. 11º.** Zona de Agricultura – ZAG são porções do território em área rural do Município, destinadas ao uso multifuncional das propriedades tomando como base a produção de alimentos do setor primário, planejadas de forma sustentável e demais atividades correlatas tanto do setor



secundário, agroindústria, como do terciário, serviços, compatíveis com a proteção e conservação da paisagem e a manutenção e recuperação dos serviços ambientais prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas hortifrutigranjeiros, agrossilvipastoris, da floricultura, da piscicultura, da apicultura, da meliponicultura, da fungicultura e zooculturas, bem como do turismo rural, cultural e ecológico, de baixo impacto ambiental com densidade demográfica e construtiva baixas.

**Art. 12º.** Zonas de Especial de Interesse Social – ZEIS são parcelas do território municipal destinadas, prioritariamente, à regularização fundiária, à urbanização e à produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Moradia Popular - MP, para a população de baixa renda, sendo elas classificadas em:

**I** Zona de Especial Interesse Social I – ZEIS - I - são áreas públicas ou privadas, ocupadas predominantemente por população de baixa renda em loteamentos irregulares ou clandestinos, onde há interesse público em manter a população moradora no local, e promover a regularização fundiária e urbanística, sua integração à estrutura urbana e a melhoria da qualidade da salubridade das habitações;

**II** Zona de Especial Interesse Social II – ZEIS - II – são áreas caracterizadas pela predominância de glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, dotados de infraestrutura e serviços urbanos, com interesse público ou privado em produzir Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação do Mercado Popular – HMP.

**Parágrafo único.** Na criação de ZEIS - II será exigido que, no mínimo, 60% do terreno seja reservado para HIS, admitindo-se a produção de MP e de comércio e serviços de caráter local na fração restante.

**Art. 13º.** Zonas de Estruturação Prioritária – ZEP são porções do território, prioritários ao desenvolvimento da cidade, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtiva altas. Devem promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:

**I** Zona de Estruturação Prioritária I – ZEP I;

**II** Zona de Estruturação Prioritária II – ZEP II;

**III** Zona de Estruturação Prioritária III – ZEP III.

**Art. 14º.** Zonas Urbanas Controladas – ZUC são porções do território com necessidade de requalificação urbana, com proposta de adensamento moderado, com necessidade de implantação de novas infraestruturas e equipamentos urbanos e sociais incentivando a criação de novas centralidades de bairro, subdivididas em:

**I** Zona Urbana Controlada I – ZUC I;

**II** Zona Urbana Controlada II – ZUC II;

**III** Zona Urbana Controlada III – ZUC III;



**IV** Zona Urbana Controlada IV – ZUC IV;

**V** Zona Urbana Controlada V – ZUC V.

**Art. 15º.** Zonas de Transição - ZT são porções do território com baixa intensidade de ocupação, que tem como objetivo a manutenção da baixa e média densidade demográfica e construtiva, onde se localizam aglomerados populacionais em áreas periurbanas, com interesse público de preservação ambiental, subdivididas em:

**I** Zona de Transição I – ZT I;

**II** Zona de Transição II – ZT II;

**III** Zonas de Transição III – ZT III.

**Art. 16º.** Zonas de Especial Interesse Estratégico – ZEIE são áreas caracterizadas por lotes e glebas vazias ou subutilizadas, estrategicamente localizadas onde há interesse na qualificação urbana, orientada pelo Executivo Municipal, visando suprir demanda reprimida de equipamentos sociais. Devem cumprir a função de nova centralidade para os bairros imediatamente situados em seu entorno, a partir do atendimento as regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, com adensamento construtivo e populacional equilibrado.

**Art. 17º.** Zona Industrial Especial – ZIE são porções do território localizadas na região de Conquista, na bacia hidrográfica do Rio Grande, destinadas ao uso industrial.

**TÍTULO II**  
**DA REGULAMENTAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**  
**CAPÍTULO I**  
**DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

**Art. 18º.** O Uso e Ocupação do Solo Urbano serão regulamentos pela presente Lei Complementar Municipal, conforme a seguir disciplinado.

**Seção I**  
**Do Uso do Solo Urbano**

**Art. 19º.** Todos os usos e atividades são admitidos desde que obedeçam às características e finalidades das Zonas Urbanas em que vierem a se instalar e o disposto nesta Lei.

**Art. 20º.** Para fins de avaliação do disposto no artigo anterior, os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de impacto urbano e ambiental conforme a seguinte classificação:

**I** residencial;

**II** não residencial;



**III** misto.

**§1º.** Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.

**§2º.** Considera-se uso não residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.

**§3º.** Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não residencial na mesma edificação.

**Art. 21º.** As atividades de uso não residencial serão enquadradas conforme o grau de impacto urbano e ambiental, classificados de acordo com as interferências negativas provocadas no meio ambiente e/ou os prejuízos causados à mobilidade urbana:

**I** impacto grau I - uso não residencial compatível com o uso residencial;

**II** impacto grau II - uso não residencial, cujo impacto permita sua instalação nas proximidades do uso residencial;

**III** impacto grau III - uso não residencial, cujo impacto impeça sua instalação em zonas de uso predominantemente residencial ou condicione a sua instalação à aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

**IV** impacto grau IV - uso não residencial ou empreendimentos de grande porte totalmente incompatíveis com o uso residencial.

**Art. 22º.** Os usos e atividades citados no artigo anterior terão sua classificação definida na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, desde que atendam os objetivos e respeitem os parâmetros urbanísticos definidos para as zonas em que forem inseridos.

**Art. 23º.** Para definição e enquadramento das atividades conforme o impacto urbano e ambiental deverá ser observado:

**I** quanto ao impacto ambiental:

- a)** poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
- b)** poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;
- c)** poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
- 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.



- II** quanto ao impacto na mobilidade urbana:
- a) geradoras de carga e descarga;
  - b) geradoras de embarque e desembarque;
  - c) geradoras de tráfego de pedestres;
  - d) caracterizadas como Pólos Geradores de Tráfego.

**Art. 24º.** A análise técnica dos impactos urbano e ambiental não exclui a necessidade do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do licenciamento ambiental, nos casos em que a legislação os exigir.

## **Seção II** **Da Ocupação do Solo Urbano**

**Art. 25º.** São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I** lote mínimo;
- II** recuos mínimos (REC);
- III** taxa de ocupação (TO);
- IV** taxa de permeabilidade mínima (TP).
- V** coeficiente de aproveitamento (CA), dividido em:
  - a) coeficiente de aproveitamento mínimo (CA<sub>min</sub>);
  - b) coeficiente de aproveitamento básico (CA<sub>bas</sub>);
  - c) coeficiente de aproveitamento máximo (CA<sub>max</sub>).
- VI** gabarito de altura máxima (GAB);
- VII** afastamentos.

**Art. 26º.** Os coeficientes de aproveitamento do terreno são definidos por Zonas Urbanas de acordo com o Quadro II do Anexo II, observando-se os artigos subsequentes desta seção.

**Art. 27º.** O potencial construtivo equivale à área total a ser edificada nos imóveis urbanos, conforme o coeficiente de aproveitamento do terreno fixado nas Zonas Urbanas, e será obtido através da seguinte equação:

$PC = AT \times CA$ , onde:

- a) PC é o potencial construtivo
- b) AT é a área do terreno;
- c) CA é o coeficiente de aproveitamento do terreno fixado nas Zonas Urbanas.



**§1º.** O potencial construtivo obtido pela fórmula de cálculo do inciso I do caput deste artigo, indica a área computável edificada, ou seja, a área privativa de comercialização, excetuando-se:

**I** subsolo enterrado quando utilizado como garagem, centrais elétricas e/ou de ar refrigerado, depósitos, subestação, casa de gerador e reservatório;

**II** áreas de recreação e lazer, mesmo que construídas, em prédios de uso residencial ou misto cujo pavimento tipo tenha uso exclusivamente residencial;

**III** áreas complementares a atividade principal, correspondente aos serviços gerais e de apoio à edificação, a saber:

- a) estacionamentos, garagens e correspondentes circulações nos prédios de uso residencial;
- b) estacionamentos e correspondentes circulações, nos prédios de uso não residencial, exceto edifícios garagem;
- c) reservatórios, casas de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar condicionado;
- d) áreas comuns como portarias, circulações, acessos e zeladoria;
- e) áreas que constituam dependências de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, tais como: varandas abertas, edículas e mansardas;

**IV** elementos de fachada, tais como:

- a) brise;
- b) caixas de ar condicionado;
- c) jardineiras com largura inferior a 0,50m;
- d) outros elementos com largura inferior a 0,50m.

**§2º.** As áreas não computáveis para o cálculo do Potencial Construtivo – PC referidas no inciso III do § 1º deste artigo não poderão ter suas finalidades alteradas ou descaracterizadas por modificação dos projetos após sua aprovação.

**§3º.** Nas edificações de uso misto não serão computadas as áreas correspondentes às vagas de garagens destinadas às unidades residenciais, ao limite máximo de 2 (duas) vagas para cada unidade residencial.

**Art. 28º.** A revalidação dos projetos de construção somente será aprovada por período máximo similar ao inicial, se for comprovada a execução de no mínimo toda a fundação da edificação, para construção vertical; ou no caso de volumetrias horizontais, 10% da fundação da edificação, ou no mínimo 01 (uma) unidade.

**Art. 29º.** Projetos de construção aprovados dependentes de autorização de outros órgãos ambientais, desde que anexada cópia do protocolo, terão seus prazos de revalidação congelados, desde que não apresente conflitos entre os zoneamentos da época da aprovação e o novo zoneamento.

**Art. 30º.** As edificações construídas que tenham a taxa de ocupação superior a 50%, deverão ser dotadas de cisterna para armazenamento de águas pluviais, localizadas no pavimento térreo, para fins de retardo e posterior descarga na rede pública de drenagem urbana.



**Art. 31º.** Os projetos de edificação e parcelamento deverão respeitar os parâmetros definidos no Quadro II do Anexo II desta Lei, observando, no que couber, a Lei nº 2.249 de 8 de dezembro de 1988, até a aprovação de sua revisão.

**Art. 32º.**

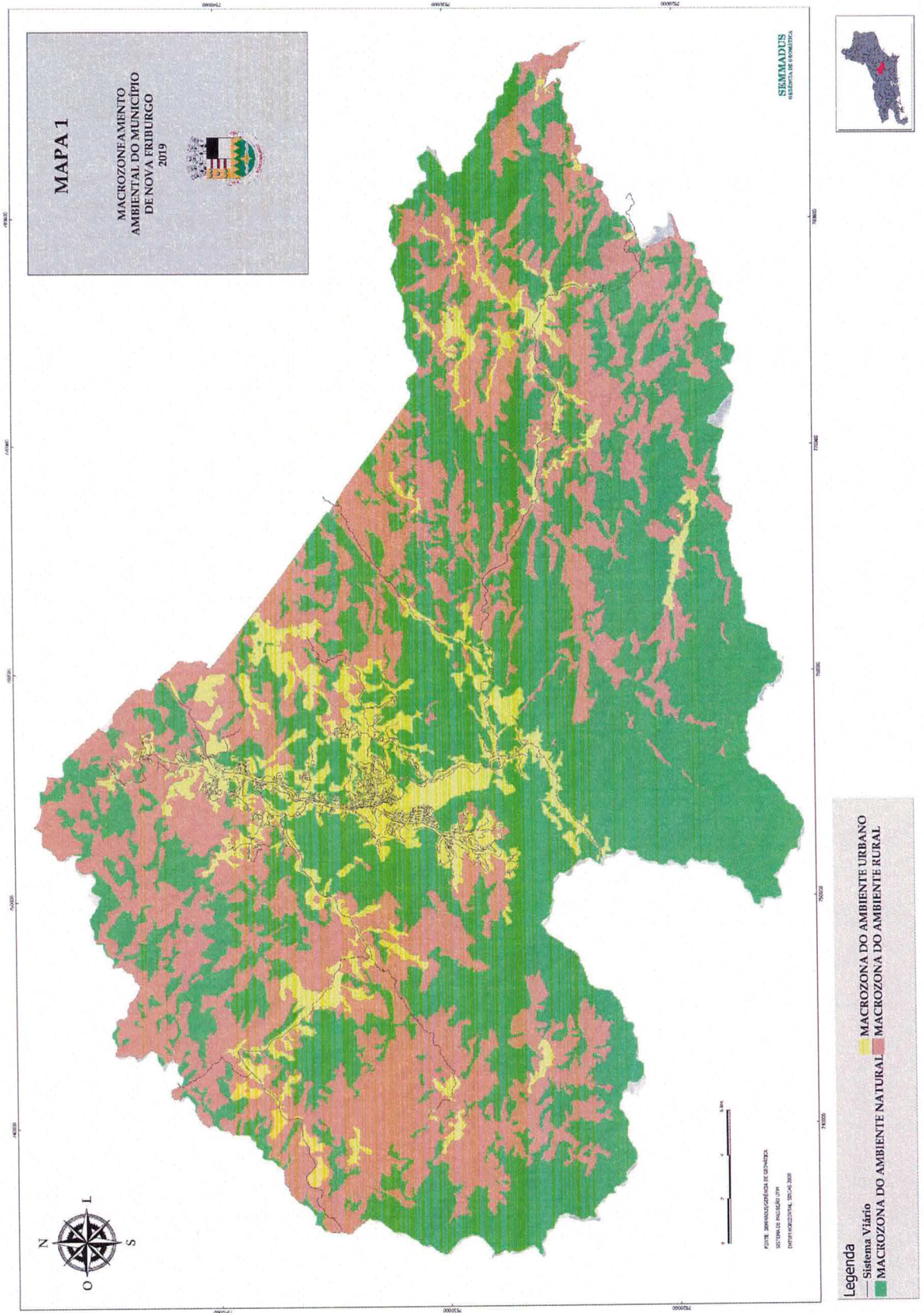
Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial aquelas disciplinadas na Lei Complementar Municipal nº. 24/2006, que ora estão sendo revisadas.

Nova Friburgo, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2018.

**RENATO BRAVO**  
Prefeito

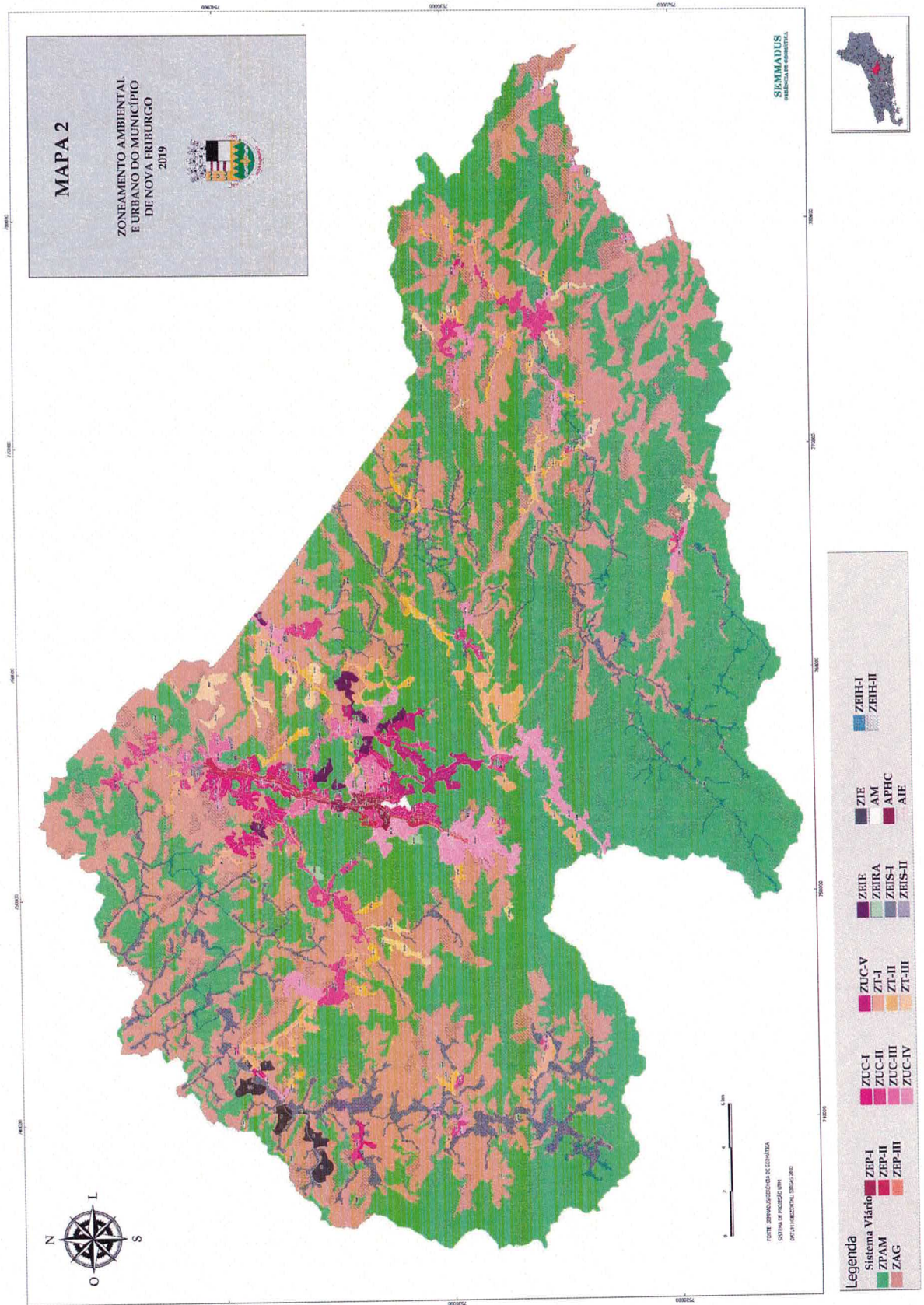


# **ANEXO 1 – MAPA 1**



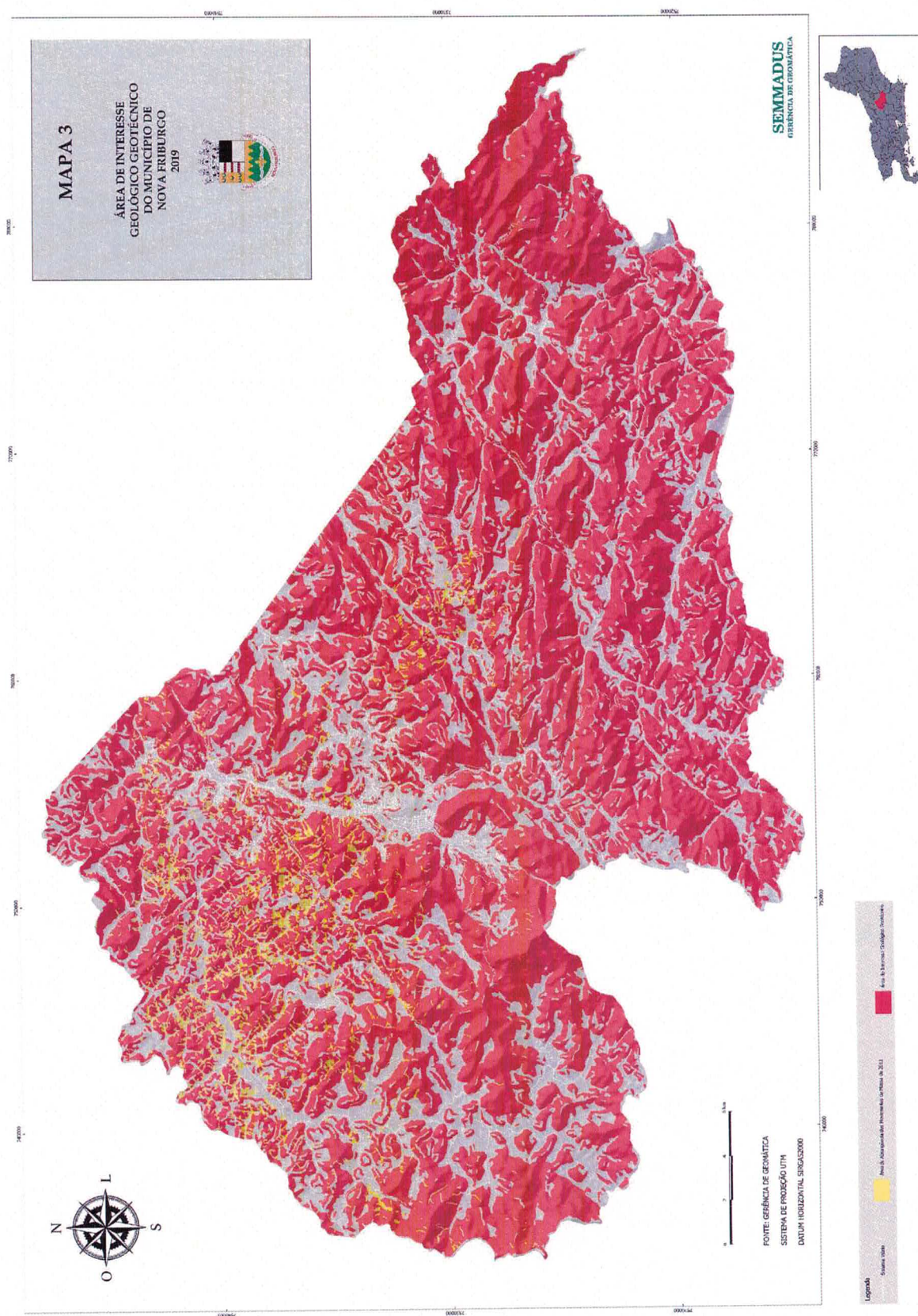


# **ANEXO 1 – MAPA 2**





# **ANEXO 1 – MAPA 3**





# **QUADRO I**

# **ANEXO II**



BENS TOMBADOS NO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO			PROCESSO
BEI	LOCALIZAÇÃO	ÓRGÃO	
Casa e Parque da Cidade/ Parque São Clemente, inclusive o lote V (cinco) com chalé e benfeitorias	Parque São Clemente	IPHAN	Processo nº 444/T/51; inscrição nº 440; Livro das Belas Artes; fls. 82; data da inscrição: 28/11/1957
Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Praça Getúlio Vargas (inclusive seus jardins)	Centro	IPHAN	Processo nº 833/T/71; inscrição nº 50; Livro Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico; fls. 12; data da inscrição: 04/07/1972
Hotel do Parque São Clemente	Parque São Clemente	IPHAN	Processo nº 1109/T/84; inscrição nº 570; Livro das Belas Artes; data da inscrição: 30/09/1985
Colégio Anchieta	Rua General Osório, 181 Centro	INEPAC	Processo nº E-03/1.632/78 Tombamento Provisório: 05/01/1978 Tombamento Definitivo: 13/02/1979
Sanatório Naval de Nova Friburgo	Avenida Governador Geremias de Matos Fontes, s/n - Sanatório Naval	INEPAC	Processo nº E-18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Faculdade de Odontologia de Nova Friburgo - FONF	Rua Professor Freese, 33 Centro	INEPAC	Processo nº E-18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Antiga residência onde funcionou a Legião Brasileira de Assistência	Rua Augusto Spinelli, 154 Centro	INEPAC	Processo nº E-18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Catedral Metropolitana de São João Batista	Praça Demerval Barbosa Moreira - Centro	INEPAC	Processo nº E-18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Cúria Metropolitana de Nova Friburgo	Esquina das ruas Augusto Spinelli e Monsenhor Miranda - Centro	INEPAC	Processo nº E-18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Câmara Municipal de Nova Friburgo e Biblioteca de Nova Friburgo (atual Oficina Escola de Arte), antiga residência do Barão de Nova Friburgo	Praça Getúlio Vargas Centro	INEPAC	Processo nº E-18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, antiga Estação Ferroviária da Leopoldina Railway	Avenida Alberto Braune Centro	INEPAC	Processo nº E-18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Colégio Nossa Senhora das Dores	Rua Augusto Spinelli, entre as ruas Monsenhor Miranda e Farinha Filho - Centro	INEPAC	Processo nº E-18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Escola Estadual Ribeiro de Almeida (atual Instituto de Educação)	Praça Demerval Barbosa Moreira - Centro	INEPAC	Processo nº E-18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Capela de Santo Antônio	Praça do Suspiro - Centro	INEPAC	Processo nº E-18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Conjunto arquitetônico da antiga Estação Ferroviária de Riograndina	Riograndina	INEPAC	Processo nº E-18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988



# **QUADRO II**

## **ANEXO II**



QUADRO II - ANEXO II

Revisão Plano Diretor Nova Friburgo

QUADRO 2 - PARÂMETROS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS

ZONAS	TIPO	LOTE MÍN. (m <sup>2</sup> )	AFASTAMENTO (m)			TESTADA MÍNIMA (m)	TX. OCUPAÇÃO	TX PERMEAB. MÍNIMA	COEF. APROVEIT.		GABARITO (m)																				
			frontal	lateral	fundos				mín.	básico	máx.	h1	h2	h máx	nº pav. máx.																
1	RESID.	360	3	1,5	2	12	40% BASE / 100% RESID.	30%	0,25	1	1,1	9	1,8	10,8	3																
																MULTI	360	3	1,5	2	12	70% RESID.	ZERO	0,25	1	3,5	18	3,6	21,6	6	
																															MULTI
	N. RESID. RESID. / N. RESID.	360	5	1,5	2	12	100% BASE / 70% SERVIÇO	ZERO	0,25	1	2	12	2,4	2,4	14,4	4															
																	MISTO	600	5	1,5	2	14	100% BASE / 70% SERVIÇO	ZERO	0,25	1	5	24	4,8	28,8	8
2	RESID.	360	3	1,5	2	12	50%	25%	0,25	1	2,4	12	2,4	14,4	4																
																MULTI	600	3	1,5	2	14	50%	25%	0,25	1	2,4	18	3,6	21,6	6	
																															MULTI
	N. RESID. RESID. / N. RESID.	600	5	1,5	2	14	70% BASE / 50% SERVIÇO	15%	0,25	1	2,4	18	3,6	21,6	6																
																MISTO	600	3	1,5	2	14	40%	30%	0,25	1	1,2	9	1,8	10,8	3	
																															MISTO
3	RESID.	600	3	1,5	2	14	40%	30%	0,25	1	1,2	9	1,8	10,8	3																
																MULTI	600	3	1,5	2	14	50%	25%	0,25	1	2	12	2,4	14,4	4	
																															MULTI
	N. RESID. RESID. / N. RESID.	600	3	1,5	2	14	50%	25%	0,25	1	2	12	2,4	2,4	14,4	4															
																	MISTO	600	3	1,5	2	14	50%	25%	0,25	1	2	12	2,4	14,4	4
4	RESID.	180	3	1,5	1,5	10	70%	15%	0,25	1	1,4	6	1,2	7,2	2																
																MULTI	360	3	1,5	1,5	12	70%	15%	0,25	1	2,1	9	1,8	10,8	3	
																															MULTI
	N. RESID. RESID. / N. RESID.	180	3	1,5	1,5	10	70%	15%	0,25	1	2,1	9	1,8	10,8	3																
																MISTO	360	3	1,5	1,5	12	60%	20%	0,25	1	1,2	6	1,2	7,2	2	
																															MISTO
5	RESID.	360	3	1,5	1,5	12	60%	20%	0,25	1	1,8	9	1,8	10,8	3																
																MULTI	360	3	1,5	1,5	12	70%	15%	0,25	1	1,4	6	1,2	7,2	2	
																															MULTI
	N. RESID. RESID. / N. RESID.	360	3	1,5	1,5	12	70%	15%	0,25	1	1,4	6	1,2	7,2	2																
																MISTO	360	3	1,5	1,5	12	70%	15%	0,25	1	1,4	6	1,2	7,2	2	
																															MISTO
6	RESID.	360	3	1,5	1,5	12	60%	20%	0,25	1	1,8	9	1,8	10,8	3																
																MULTI	360	3	1,5	1,5	12	70%	15%	0,25	1	2,1	9	1,8	10,8	3	
																															MULTI
	N. RESID. RESID. / N. RESID.	360	3	1,5	1,5	12	70%	15%	0,25	1	2,1	9	1,8	10,8	3																
																MISTO	360	3	1,5	1,5	12	70%	15%	0,25	1	2,1	9	1,8	10,8	3	
																															MISTO



ZONAS		TIPO	LOTE MÍN. (m <sup>2</sup> )	AFASTAMENTO (m)			TESTADA MÍNIMA (m)	TX. OCUPAÇÃO	TX PERMEAB. MÍNIMA	COEF. APROVEIT.		GABARITO (m)					
				frontal	lateral	fundos				min. básico	max.	h1	h2	h máx	nº pav. máx.		
MACROZONA DO AMBIENTE URBANO	7 ZUC IV	RESID.	600	3	1,5	2	14	40%	30%	1	1,3	6	1,2	7,2	2		
		N. RESID.	600	3	1,5	2	14	50%	25%	1	1	6	1,2	7,2	2		
	8 ZUC V	RESID. / N. RESID.	600	3	1,5	2	14	50%	25%	1	1	6	1,2	7,2	2		
		RESID.	600	3	1,5	2	14	40%	30%	1	1,2	9	1,8	10,8	3		
MACROZONA DO AMBIENTE URBANO	9 ZT I	RESID.	600	3	1,5	2	14	40%	30%	1	1,2	9	1,8	10,8	3		
		N. RESID.	600	3	1,5	2	14	50%	25%	1	1,5	9	1,8	10,8	3		
	10 ZT II	RESID.	1000	4	2	4	18	30%	45%	ZERO	0,6	6	1,2	7,2	2		
		N. RESID.	1000	4	2	4	18	30%	45%	ZERO	0,6	6	1,2	7,2	2		
	11 ZT III	TODOS (OBS: 11)	2500	5	3	5	20	20%	70%	ZERO	0,4	6	1,2	7,2	2		
		TODOS (OBS: 11)	5000	5	3	5	30	10%	80%	ZERO	0,2	6	1,2	7,2	2		
	MACROZONA DO AMBIENTE URBANO	12 ZEIE	RESID.	360	3	1,5	2	12	60%	20%	ZERO	1	1,8	9	1,8	10,8	3
			N. RESID.	500	3	1,5	2	12	50%	20%	ZERO	1	2	12	2,4	14,4	4
		13 ZEIS I	RESID.	360	3	1,5	2	12	50%	20%	ZERO	1	2	12	2,4	14,4	4
			N. RESID.	360	3	1,5	2	12	50%	20%	ZERO	1	2	12	2,4	14,4	4
MACROZONA DO AMBIENTE URBANO	14 ZEIS II	RESID.	128	1,5	1,5	1,5	8	70%	15%	0,25	1	1,4	6	1,2	7,2	2	
		N. RESID.	250	1,5	1,5	1,5	8	70%	15%	0,25	1	2,8	12	2,4	14,4	4	
	15 ZIE	RESID.	128	1,5	1,5	1,5	8	70%	15%	0,25	1	1,4	6	1,2	7,2	2	
		N. RESID.	180	1,5	1,5	1,5	8	70%	15%	0,25	1	2,8	12	2,4	14,4	4	
MACROZONA DO AMBIENTE NATURAL	16 ZPAM	RESID.	180	1,5	1,5	1,5	8	70%	15%	0,25	1	2,8	12	2,4	14,4	4	
		N. RESID.	2500	5	5	5	20	70%	15%	ZERO	1	-	-	-	-		
MACROZONA DO AMBIENTE RURAL	17 ZEIRA	RESID.	20000	5	5	5	50	10%	-	zero	0,02	6	1,2	7,2	2		
		N. RESID.	20000	5	5	5	50	20%	-	zero	0,04	6	1,2	7,2	2		
TODAS AS ZONAS	18 ZAG	RESID.	20000	5	5	5	50	10%	-	zero	0,02	6	1,2	7,2	2		
		N. RESID.	20000	5	5	5	50	20%	-	zero	0,04	6	1,2	7,2	2		
	19 ZEIH I	RESID.	20000	5	5	5	50	10%	-	zero	0,02	6	1,2	7,2	2		
		N. RESID.	20000	5	5	5	50	20%	-	zero	0,04	6	1,2	7,2	2		
TODAS AS ZONAS	20 ZEIH II	RESID.	20000	5	5	5	50	10%	-	zero	0,02	6	1,2	7,2	2		
		N. RESID.	20000	5	5	5	50	20%	-	zero	0,04	6	1,2	7,2	2		
	21 AIGG	RESID.	20000	5	5	5	50	10%	-	zero	0,02	6	1,2	7,2	2		
		N. RESID.	20000	5	5	5	50	20%	-	zero	0,04	6	1,2	7,2	2		
22 AIE	RESID.	20000	5	5	5	50	10%	-	zero	0,02	6	1,2	7,2	2			
	N. RESID.	20000	5	5	5	50	20%	-	zero	0,04	6	1,2	7,2	2			
23 APHC	RESID.	20000	5	5	5	50	10%	-	zero	0,02	6	1,2	7,2	2			
	N. RESID.	20000	5	5	5	50	20%	-	zero	0,04	6	1,2	7,2	2			

Loteamentos precários ocupados predominantemente por população de baixa renda, localizados em Áreas de Risco, de Preservação Permanente.

Os usos permitidos para as ZEIHs serão detalhados em instrução normativa específica, a ser emitida pela Secretaria Municipal de Agricultura e Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável.  
necessários estudos específicos de geologia de engenharia e de engenharia geotécnica para a análise e licenciamento de obras e ocupação urbana.  
complexos destinados a dinamizar as vocações econômicas do município.  
sujeitos a regime especial de proteção, de acordo com a legislação de patrimônio.

