

Anteprojeto de Lei nº XXXXXXXXXXXX

Dispõe sobre a Revisão da Lei Complementar nº 24, de 28 de dezembro de 2007 – Plano Diretor Participativo do Município de Nova Friburgo.

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO decreta:

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Nova Friburgo, nos termos do disposto no artigo 194 da Lei Complementar n.º 24, de 28 de dezembro de 2007 e de acordo com o artigo 40, § 3º da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 2º. Esta Lei promove a revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Nova Friburgo, institui o Plano de Desenvolvimento Urbano Estratégico e a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, incorporando novos princípios, diretrizes e objetivos alinhados às demais disposições legais e as dinâmicas demográfica, social, econômica, ambiental, orientando as ações futuras de adequação da estrutura urbana e rural.

§ 1º. A Política Municipal de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade,

o uso socialmente justo, ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º. O Plano de Desenvolvimento Urbano Estratégico – PDUE, parte integrante desta Lei como Anexo 1, é instrumento de planejamento de longo prazo, apresentando visões de futuro para a construção de uma cidade mais sustentável sob a perspectiva social, ambiental e econômica, orientando a construção de uma cidade mais compacta em rede de centralidade multifuncionais e cujo foco das políticas urbanas é qualidade de vida das pessoas.

§ 3º. O Plano Diretor é o instrumento básico da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano do Município de Nova Friburgo e instrumento realizador do Plano de Desenvolvimento Urbano Estratégico - PDUE, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território.

Art. 3º. A presente Lei tem como base os fundamentos expressos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Nova Friburgo.

§ 1º. O Plano Diretor deverá considerar o disposto na Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, nos planos e leis nacionais e estaduais relacionadas às políticas de desenvolvimento urbano, incluindo saneamento ambiental, habitação, mobilidade e ordenamento territorial, e à política de meio ambiente.

Art. 4º. O Plano Diretor de Nova Friburgo orienta o processo de planejamento municipal e deverá ter seus objetivos, diretrizes e prioridades respeitados pelos seguintes planos e normas:

I - Plano Plurianual, às Diretrizes Orçamentárias e ao Orçamento Anual, de forma a garantir a execução dos programas, projetos e ações da administração municipal nele contidos.

II - Planos de Bairro e Planos Setoriais de políticas urbano-ambientais e demais normas correlatas.

Art. 5º. O Plano Diretor do Município Nova Friburgo abrange todo o território municipal, incluindo áreas urbanas e rurais, com especial atenção à condição geomorfológica e geológica da cidade, e na identificação e ao tratamento das singularidades das bacias hidrográficas do Rio Dois Rios e Macaé.

Art. 6º. O Executivo deverá revisar esta Lei, garantindo a participação popular até 2025.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art. 7º. São princípios da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, do Plano de Desenvolvimento Urbano Estratégico e do Plano Diretor do Município de Nova Friburgo:

I - Função Social da Cidade;

II - Função Social da Propriedade Urbana;

III - Função Social da Propriedade Rural;

IV - Direito à Cidade Sustentável;

V - Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

VI - Gestão Democrática.

§ 1º. Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, aos serviços e equipamentos públicos, à infraestrutura urbana, à mobilidade e ao transporte público com acessibilidade, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§ 2º. Função Social da Propriedade Urbana é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação.

§ 3º. Função Social da Propriedade Rural é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente, promovendo serviços ambientais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores, observando as disposições que regulam as relações de trabalho.

§ 4º. Direito à Cidade Sustentável, compreende a garantia das condições para o desenvolvimento municipal com justiça social, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando a qualidade de vida para as presentes e futuras gerações, com a prevalência da inclusão social e da redução das desigualdades.

§ 5º. Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano.

§ 6º. Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, na realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural.

Art. 8º. A Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, o Plano de Desenvolvimento Urbano Estratégico e o Plano Diretor do Município de Nova Friburgo se orientam pelas seguintes diretrizes:

I - justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;

II - retorno para a coletividade da valorização de imóveis decorrente dos investimentos públicos e das alterações da legislação de uso e ocupação do solo;

III - distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados;

IV - condicionamento da ocupação urbana a áreas com baixa incidência de risco geohidrológico;

V - compatibilização da intensificação da ocupação do solo com a ampliação da capacidade de infraestrutura para atender às demandas atuais e futuras da cidade;

VI - adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e degradação de áreas do Município;

VII - proteção da paisagem dos bens e áreas de valor histórico, cultural, dos recursos naturais e dos mananciais hídricos superficiais e subterrâneos de abastecimento de água do Município;

VIII - respeitar as vocações ecossistêmicas para gerar e garantir serviços ambientais relevantes para os munícipes de Nova Friburgo;

IX - utilização racional dos recursos naturais, em especial da água e do solo, de modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações;

X - preservar e incentivar a ampliação das áreas verdes e espaços livres, ampliando equipamentos de lazer e contemplação no Município;

XI - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;

XII - planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;

XIII - incentivo à Regularização Fundiária, a produção de Habitação de Interesse Social, de equipamentos sociais e urbanos;

XIV - prioridade no sistema viário para o transporte coletivo e modos não motorizados;

XV - revisão e simplificação da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e das normas edilícias, com vistas a aproximar a legislação da realidade urbana, assim como facilitar sua compreensão pela população;

XVI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;

b) o parcelamento, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados do solo em relação à infraestrutura urbana;

c) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não utilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e os conflitos entre usos e a função das vias que lhes dão acesso;

f) a poluição e a degradação ambiental;

g) a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;

h) o uso inadequado dos espaços públicos.

XVII - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.

Art. 9º. A Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, o Plano de Desenvolvimento Urbano Estratégico e o Plano Diretor do Município de Nova Friburgo se orientam pelos seguintes objetivos estratégicos:

I - reforçar e fomentar a posição de Nova Friburgo como polo regional de comércio e prestação de serviços, sobretudo nas áreas de moda, educação, saúde, cultura e lazer;

II - valorizar as singularidades que caracterizam a ocupação do território e favorecem a diversificação de atividades econômicas;

III - promover a implantação de infraestrutura capaz de estimular o desenvolvimento da indústria diversificada e setores ou cadeias complementares;

IV - fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia criativa, a economia solidária e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território, tanto na zona urbana como na rural;

V - superar conflitos ambientais gerados pelo atual padrão de uso e ocupação do solo para garantir a sobrevivência e a permanência de populações tradicionais no território com qualidade e justiça social;

VI - fomentar a participação de Nova Friburgo nos circuitos e rotas nacionais e regionais de turismo rural, ecológico, cultural, de entretenimento, de negócios, de esporte e de aventura;

VII - reorientar a expansão urbana com reserva de áreas adequadas para a moradia de forma socialmente justa e ambientalmente sustentável;

VIII - compatibilizar a expansão das áreas urbanas em áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura com o desenvolvimento sustentável das áreas rurais;

IX - garantir o acesso à moradia digna e inclusão territorial, através da regularização urbanística e fundiária de assentamentos de interesse social e específico;

X - reservar glebas e terrenos, em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos para promover o reassentamento de populações que ocupam áreas de risco, áreas de preservação permanente e demais áreas inadequadas à moradia, resguardando o direito à cidade sustentável;

XI - integrar o território através da promoção da mobilidade urbana e do transporte público e os modos não motorizados, com qualidade e segurança;

XII - proteger e preservar o patrimônio histórico, cultural e ambiental;

XIII - garantir a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos;

XIV - proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação de proteção integral, as áreas de proteção dos mananciais, a biodiversidade e a geodiversidade;

XV - promover a gestão adequada das Unidades de Conservação de Uso Sustentável;

XVI - aperfeiçoar o planejamento e a gestão urbana e territorial para garantir que as políticas setoriais previstas neste Plano Diretor sejam articuladas de modo transversal e intersetorial.

Parágrafo único. As estratégias definidas neste artigo se desdobram em objetivos por porções homogêneas de território, estabelecidos por unidades territoriais de planejamento, macrozonas, zonas e políticas setoriais, definidas nesta Lei.

Art. 10. São objetivos estratégicos do Plano de Desenvolvimento Urbano Estratégico – PDUE:

I - o Desenvolvimento Orientado pelo Transporte – DOT, promover o desenvolvimento e o crescimento da cidade em áreas próximas aos grandes eixos de transporte público, onde os investimentos novos serão feitos em áreas dotadas de infraestrutura adequada de mobilidade urbana com o objetivo de deslocar de forma fluida e eficiente a

população através dos sistemas de locomoção coletivos ou não motorizados, incentivando o cidadão a não utilizar o transporte individual motorizado;

II - uma cidade compacta em rede de centralidades funcionais equilibrada, através da promoção de uma vizinhança completa, com oferta de equipamentos sociais e de emprego, a poucos minutos de caminhada da porta de cada moradia, reduzindo os deslocamentos para exercer as atividades cotidianas desde que a distribuição de equipamentos, comércios, serviços e investimentos econômicos sejam equilibradas ao longo da malha urbana, gerando bairros multifuncionais com o estímulo do uso misto;

III - consolidação dos territórios estratégicos ao desenvolvimento urbano, elegendo áreas prioritárias para a transformação, que receberão os novos empreendimentos e o futuro desenvolvimento da cidade, promovendo o adensamento dessa região com usos mistos e valorizando o uso coletivo do terreno, priorizando a vida nos espaços públicos e de convívio;

IV - desenvolvimento condicionado pelas limitações ambientais, com respeito aos limites ambientais e geológicos da cidade, provendo o crescimento da cidade apenas em áreas com aptidões geohidrológicas;

V - qualificação da vida urbana dos bairros, promovendo mais infraestrutura de transporte público, equipamentos públicos e sociais, ampliação das áreas de lazer, comércio e serviços, reduzindo a necessidade de deslocamentos para realização de atividades básicas;

VI - equilibrar as dinâmicas urbanas, sociais, econômicas e ambientais, distribuindo por todo o território as oportunidades que uma cidade precisa oferecer como equipamentos para usos coletivos e sociais, que contemplem setores da educação, saúde, cultura e lazer, promover a geração empregos e renda nos bairros, associado à preservação do meio ambiente de forma consciente e sustentável;

VII - desenvolvimento econômico local vocacionado e de usos diversificados, estimulando o desenvolvimento econômico voltado às práticas comuns e de vocação

nata de cada local da cidade, estratégias para alcançar um melhor êxito dos investimentos orientados e promovidos pelo poder público, orientando o crescimento inteligente da cidade, de forma compacta e sustentável.

TÍTULO II

DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DA ESTRUTURAÇÃO E ORDENAÇÃO TERRITORIAL

Art. 11. 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 - requalificar as centralidades, estimulando o uso misto das edificações, o incentivo à instalação de fachadas ativas, o reaproveitamento das edificações verticais, priorizando a circulação de pedestres e dos modos não motorizados;

VI - consolidar e ampliar áreas de uso preferencial ou exclusivo de pedestres;

VII - planejar a distribuição espacial dos equipamentos e serviços públicos através dos Planos de Bairro, 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;

VIII - promover tipologias diferenciadas de edificações e de formas de ocupação do território;

IX - 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;

X - regularizar assentamentos de interesse social já consolidados, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público;

XI - definir áreas para recomodar as famílias residentes em áreas vulneráveis, em especial ao risco geohidrológico;

XII - incentivar e promover ações para regularização edilícia.

CAPÍTULO II
DAS UNIDADES TERRITORIAIS DE PLANEJAMENTO - UTP

Art. 12. As Unidades Territoriais de Planejamento – UTP correspondem ao perímetro das Bacias Hidrográficas do Rio Grande, do Rio Bengalas, do Ribeirão de São José, do Ribeirão do Capitão, do Rio Macaé e do Ribeirão São Domingos, inseridas no município de Nova Friburgo, serão consideradas, conforme delimitado no mapa disposto na alínea “c” do inciso I do artigo 329 da presente Lei.

§ 1º. As Unidades Territoriais de Planejamento – UTP das bacias hidrográficas do Rio Grande, do Rio Bengalas, do Ribeirão de São José, do Ribeirão do Capitão e do Ribeirão de São Domingos estão inseridas na bacia hidrográfica do Rio Dois Rios.

§ 2º. A Unidade Territorial de Planejamento – UTP da bacia do Macaé está inserida na bacia hidrográfica do Rio Macaé.

Art. 13. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes estratégicas para as Unidades Territoriais de Planejamento:

- I - planejar o parcelamento, uso e ocupação do solo priorizando a oferta de serviços ambientais;
- II - garantir a sustentabilidade hídrica através dos serviços ambientais produzidos nas cabeceiras das bacias hidrográficas;
- III - restringir a ocupação urbana nas cabeceiras das bacias hidrográficas;
- IV - valorizar os mecanismos de retenção e recarga hídrica que garantem regulação hídrica, oferta de água para abastecimento de água em período de estiagem, que ocorrem em locais de geomorfologia específica;

V - conservar ambientes com vocação para regulação hídrica, mitigando os processos erosivos nas encostas, descargas sólidas, entulhamento das calhas e inundações nos locais planos urbanizados do município;

VI - valorizar as singularidades e vocações de cada bacia hidrográfica;

VII - promover a conservação e preservação da natureza;

VIII - promover o desenvolvimento sustentável das atividades rurais e urbanas.

Art. 14. Ficam definidas os seguintes objetivos específicos para as Unidades Territoriais de Planejamento:

I - promover a requalificação urbanística e ambiental das áreas urbanas consolidadas;

II - conter a expansão urbana nas áreas destinadas ao desenvolvimento rural sustentável;

III - impedir a ocupação das faixas de domínio das rodovias que cruzam a área urbana;

IV - proteger os remanescentes florestais e afloramentos e maciços rochosos que integram o território;

V - controlar atividades que possam causar prejuízos à proteção e conservação do patrimônio ambiental;

VI - inibir o crescimento de pastagens, respeitando as Áreas de Preservação Permanente – APP;

VII - promover ações conjuntas entre os diversos níveis de governo para a gestão e o manejo sustentável das unidades de conservação instituídas;

VIII - promover a qualificação da produção agrícola e agroindústria sustentável;

IX - indicar áreas para o desenvolvimento de atividades agrícolas em respeito às comunidades tradicionais locais;

X - promover o turismo rural e ecológico integrados à proteção do patrimônio natural e histórico e cultural;

XI - atender as demandas sociais presentes nas localidades de apoio ao desenvolvimento agrícola sustentável.

CAPÍTULO III

DO MACROZONEAMENTO AMBIENTAL E DO ZONEAMENTO

Art. 15. Macrozoneamento Ambiental é definido pela espacialização das áreas com características comuns, baseados na análise integrada dos fatores fisiográficos, geomorfológicos e de uso presentes no território que permitem 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. 16. O território do Município de Nova Friburgo terá as seguintes macrozonas, conforme mapa disposto na alínea “a” do inciso I, do artigo 329 da presente Lei:

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, e que apresentam notáveis aspectos de beleza cênica, podendo ser destinada a princípios e práticas de conservação da natureza no processo de desenvolvimento.

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

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

Art. 17. 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. 18. O zoneamento do Município de Nova Friburgo compõe 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:

- a) Zona de Agricultura – ZAG.

III - Na Macrozona do Ambiente Urbano:

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

IV - Para todas as Macrozonas:

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

Art. 19. 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. 20. 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. 21. 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, subdivididos 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.

Parágrafo único. 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.

Art. 22. 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. 23. As Zonas de Especial de Interesse Social – ZEIS, são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana e rural, subdivididas 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 edificadas 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.

§ 1º. Os percentuais mínimos de HIS e HMP para as zonas que trata o *caput* estão definidos na Tabela 1 abaixo.

Tabela 1. Percentuais de área construída total por usos residenciais (r) e não residências (nR) em ZEIS

Tipo de ZEIS	HIS 1	HIS 2	HMP	Uso r e nR
ZEIS I	No mínimo 20%	Permitido	Permitido	No máximo 25%
ZEIS II	No mínimo 40%		Permitido	No máximo 40%

§ 2º. Os valores da renda familiar mensal para HIS e HMP, serão atualizados anualmente pela Prefeitura de Nova Friburgo, de acordo com a atualização do salário mínimo definido pela União, observando-se que:

- I - para HIS I o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos;
- II - para HIS II o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários mínimos;
- III - para HMP o valor atualizado não poderá ultrapassar 10 (dez) salários mínimos.

Art. 24. 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 e 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. 25. Zonas Urbanas Controlada – 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 Urbanas Controlada IV – ZUC IV;
- V- Zona Urbanas Controlada V – ZUC V.

Art. 26. Zonas de Transição - ZT são porções do território com baixa intensidade de ocupação, que têm 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. 27. 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 e cumprir a função de nova centralidade, para os bairros imediatamente situados em seu entorno, a partir do atendimento a regras específicas de parcelamento uso e ocupação do solo, com adensamento construtivo e populacional equilibrado, com a instalação de equipamentos sociais e urbanos, a priorização dos espaços adequados para os pedestres e para a caminhabilidade, arborização urbana, integração viária multimodal com a cidade, uso combinado multifuncional, moradia e trabalho, espaços públicos e de convivência atraentes e seguros de lazer, cultura e esporte e serão subdivididas em:

I - Zona de Especial Interesse Estratégico I – ZEIE I;

II - Zona de Especial Interesse Estratégico II - ZEIE II.

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Do Parcelamento do Solo

Art. 28. O Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano deverão estar de acordo com os princípios, diretrizes e objetivos estabelecidos por esta Lei, compatibilizando o desenvolvimento urbano, a mobilidade urbana, as condições ambientais e geohidrológicas.

§ 1º. São formas de parcelamento do solo urbano o desmembramento, o loteamento aberto, loteamento fechado e o desdobro nos moldes dos parâmetros urbanísticos municipais, bem como o parcelamento de interesse social.

§ 2º. São admitidos no Município às incorporações imobiliárias do condomínio horizontal e do condomínio de lotes, além das convencionais (edifício e misto).

Art. 29. O parcelamento do solo será promovido pelos proprietários dos imóveis diretamente ou em consórcio com o Poder Público, através de certidão de diretrizes emitida pela Prefeitura do Município de Nova Friburgo, e será condicionado ao cumprimento dos ônus urbanísticos necessários para promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e o compartilhamento de eventual valorização imobiliária com o Poder Público.

§ 1º. Os ônus urbanísticos serão fixados pelo Poder Público por meio diretrizes de urbanização e poderão abranger as seguintes obrigações:

I - transferência ao Poder Público de áreas urbanizadas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público;

II - instalação e transferência para o Poder Público ou empresas concessionárias de serviços públicos de redes de drenagem de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água, telecomunicações e energia elétrica;

III - instituição de servidões necessárias para a manutenção de equipamentos urbanos e a preservação do patrimônio ambiental e cultural;

IV - reserva de áreas verdes;

V - transferência para o Poder Público de lotes, que se incorporarão ao patrimônio público na categoria de bens dominicais.

Parágrafo único. Não é permitida a transferência ao Poder Público de Área Preservação Permanente (APP) ou outra *non aedificandi*, tanto nos loteamentos abertos como nos fechados.

Art. 30. A disciplina do parcelamento do solo buscará o equilíbrio entre áreas públicas e privadas, seu adequado aproveitamento urbanístico ao definir parâmetros para a divisão e redivisão do solo no município.

§ 1º. No parcelamento do solo serão observadas, obrigatoriamente, as disposições contidas nesta Lei e na legislação estadual e federal pertinentes, em especial a Lei Federal 6.766, de 19/12/1979 e modificações posteriores, em especial Lei 9.785, de 1999, Lei 10.932, de 2004, Lei 12.424, de 2011, Lei 12.608, de 2012.

§ 2º. Fica obrigatoriamente subordinada aos interesses do Município à abertura de logradouros, em qualquer parte do seu território feita por iniciativa privada, através de projetos de arruamento, sejam quais forem as áreas de sua localização, tipo e dimensões.

§ 3º. Os parcelamentos do tipo loteamento só serão permitidos na Macrozona do Ambiente Urbano.

§ 4º. Na Macrozona do Ambiente Rural somente será permitido o desmembramento de glebas com o mínimo de 20.000 (vinte mil) metros quadrados e frente de 50,00 (cinquenta) metros para as vias municipais existentes.

§ 5º. Na Macrozona do Ambiente Natural será permitido o desmembramento de glebas com o mínimo de 20.000 (vinte mil) metros quadrados e frente de 100,00 (cem) metros, somente para as vias municipais existentes, com taxa de ocupação correspondente a 0,5% (meio por cento) da área desmembrada, não sendo permitido para uso habitacional, admitindo-se apenas centros de pesquisa científica e edificações de apoio ao turismo sustentável e às trilhas ecológicas.

§ 6º. Nos casos tratados no § 5º, o desmembramento só será permitido em vias do sistema viário municipal, sendo totalmente proibida a abertura de quaisquer outras vias.

Art. 31. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação e em áreas contaminadas, sem que sejam reabilitadas para o uso seguro, atestado pelo órgão ambiental competente;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas do órgão competente que emitirá resolução normativa com especial ênfase a obrigatoriedade de projetos detalhados de engenharia geotécnica;

IV - em terrenos onde a incidência de processos geológicos-geotécnicos não aconselhe a edificação;

V - em áreas de preservação permanente;

VI - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 32. Os parcelamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas de nascentes definidas pela legislação federal, salvo outras exigências da legislação específica; em especial às decorrentes das possibilidades definidas pelo zoneamento ambiental de acordo com as Macrozonas do Ambiente Natural, do Ambiente Rural e do Ambiente Urbano;

II - as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo único. Nos novos parcelamentos, para casos de loteamentos abertos, será admitida a implantação de sistema viário nas Áreas de Preservação Permanente – APP referidas no inciso I do “caput” deste artigo, desde que a ocupação pelas vias não exceda a 20% (vinte por cento) da APP existente na gleba ou lote em questão, em caso de utilidade pública, conforme Resolução CONAMA 369/2006.

Art. 33. Os valores dos parâmetros de parcelamento do solo são definidos por zona e estão previstos no Quadro 2 desta Lei.

Art. 34. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância de 1 (um) metro, em escala máxima de 1:1000, georeferenciadas no sistema de coordenadas UTM no DATUM horizontal – SIRGAS 2000;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

§ 1º. Para a aprovação dos loteamentos, será firmado um Termo de Acordo e Compromisso (TAC) com o Poder Público Municipal, no qual o loteador se comprometerá a realizar às suas custas todas as obras de terraplanagem, meios fios, rede de energia elétrica e iluminação pública, sistema de abastecimento de água potável, pavimentação, rede de esgotos, drenagem, arborização e demarcação dos lotes, bem como serão estabelecidos prazos, caução e demais obrigações cabíveis caso a caso, e o que mais for peculiar e essencial ao loteamento em específico.

§ 2º. O Termo de Acordo e Compromisso referido no parágrafo anterior deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 35. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por Lei Municipal para a zona em que se situem;

II - lotes terão área mínima de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes ou a zona na qual o loteamento estiver inserido exigir área do lote mínimo ou testada superiores aos previstos para os lotes comuns;

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 30 (trinta) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica, em especial quando se tratarem de rodovias municipais onde a característica da urbanização local indicar a necessidade de redução da faixa não edificável.

§ 1º. Para o atendimento no disposto neste artigo os projetos de loteamento deverão incluir:

I - georeferenciamento em sistema de coordenadas UTM no DATUM horizontal SIRGAS 2000 do perímetro do loteamento;

II - Projeto de Arruamento (PA) que defina a largura, o alinhamento, o greide dos logradouros, a pavimentação e o disposto na alínea “a” do inciso IV abaixo;

III- Projeto de Desmembramento (PD) e Projeto de Remembramento (PR) quando for o caso;

IV - Projeto de Aprovação de Loteamento (PAL), que define a divisão de uma gleba em lotes, contendo no mínimo, as seguintes informações:

a) projeto da infraestrutura básica dos parcelamentos, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, com cronograma de execução e avaliação de custos;

b) demonstração do atendimento às diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 2º. O Projeto de Aprovação de Loteamento (PAL) somente será aprovado depois de concluídas as obras de construção do arruamento e demais benfeitorias especificadas no Projeto de Arruamento (PA) ou se os lotes fizerem frente para arruamento existente.

§ 3º. Quando concomitantemente com o Projeto de Arruamento (PA) for apresentado o Projeto de Aprovação de Loteamento (PAL), possibilitando ao empreendimento

realizar-se como um todo, a Prefeitura concederá um alvará provisório para execução dos serviços, devendo a aprovação definitiva ser concedida na conclusão das obras. Neste caso serão exigidas todas as garantias e cauções previstas na legislação.

§ 4º. Nos casos de interesse social, seja para regularização fundiária ou para programas habitacionais, a exemplo do Programa Minha Casa Minha Vida (Lei Federal 11.977/2011) ou outro que lhe sobrevier, poderá o Poder Executivo ou interessado habilitado promover a elaboração de projetos de desmembramento e/ou loteamentos em condições especiais, desde que garantido o atendimento ao disposto no § 6º do artigo 2º da Lei Federal 6.766/79, modificada pela Lei Federal 9.785, de 1999, sendo permitido em casos de projetos de reurbanização de favelas e outros assentamentos precários o desmembramento em lotes com tamanho inferior ao mínimo, nos termos do Inciso II do artigo 4º da Lei 6.766/79.

§ 5º. No caso do inciso anterior, o Termo de Acordo e Compromisso fixará os parâmetros específicos do loteamento de interesse social, prevalecendo a norma convencional sobre a norma legal, com este autorizativo, observado o artigo 36, § 4º.

Art. 36. Os parcelamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e sistema viário, incluindo ciclovias, vias de pedestre e as calçadas.

§ 1º. O sistema de escoamento de águas pluviais deve comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos.

§ 2º. O sistema de distribuição de energia elétrica deve ser implantado por meio de dutos enterrados.

§ 3º. As calçadas devem ser implantadas concomitantemente às vias de circulação, devendo ainda:

I - propiciar condições adequadas de acessibilidade;

II - ter no mínimo 30% (trinta por cento) de sua superfície formada por elementos permeáveis;

III - ter arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas editadas pelo órgão ambiental competente.

§ 4º. O Executivo poderá fixar, por decreto, condições gerais mínimas para a infraestrutura urbana dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

Art. 37. Os projetos de loteamentos autorizados com alvará provisório têm validade por período máximo de 4 (quatro) anos, durante o qual o proprietário deverá executar as obras constantes do projeto.

§ 1º. Em caso de não conclusão das obras no prazo fixado no "caput" do artigo, a caução para garantia da implantação do loteamento reverterá em benefício do Patrimônio Municipal, ficando a execução das obras restantes a cargo da municipalidade.

§ 2º. Para garantia da execução das obras o loteador oferecerá à Prefeitura uma ou mais dentre as alternativas seguintes:

I - carta de fiança bancária;

II - imóvel ou imóveis não abrangidos pelo loteamento sob a forma de hipoteca, devidamente registrado no Cartório do Registro Geral de Imóveis - CRGI;

III - um ou mais lotes, quando se tratar de Projeto de Aprovação de Loteamento.

§ 3º. Para fins do disposto no parágrafo anterior a garantia estabelecida no inciso III será complementar às previstas nos incisos I e II e deverá corresponder no máximo a 50% (cinquenta por cento) do valor do orçamento global das obras de urbanização, considerado para efeito de avaliação o terreno sem as benfeitorias.

§ 4º. No caso de aprovação provisória do Projeto de Aprovação de Loteamento - PAL, fica permitida a liberação parcial de lotes referida no inciso III do parágrafo segundo, mediante a medição das obras previstas no cronograma e executadas em proporção tal que não desfalque a garantia suficiente para conclusão do projeto.

§ 5º. Para efeito do disposto neste artigo, os condomínios fechados serão considerados como loteamentos.

Art. 38. As normas gerais de parcelamento e, no caso específico, o Termo de Acordo e Compromisso, estabelecerão as categorias dos lotes, as características dos logradouros e tipos de projetos necessários à implantação de loteamentos em função de seu objetivo social, das zonas e áreas em que se situam, bem como as exigências relativas à execução de obras.

Parágrafo único. Entende-se por categoria a classificação dos lotes de acordo com a sua área e testada.

Art. 39. Será admitido o parcelamento do solo sob forma dos chamados loteamentos de vila, ou conjunto residencial horizontal, constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, onde o objeto é uma casa térrea ou assobradada, unidade autônoma e, neste caso, o logradouro será considerado de uso comum particular.

§ 1º. somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área igual ou inferior a 5.000.00m² (cinco mil metros quadrados), devendo ainda atender à previsão de espaços de utilização comum, acesso a cada unidade habitacional, independente e através de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internas ao conjunto.

§ 2º. As edificações do conjunto deverão respeitar apenas os recuos de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, ficando dispensados os demais recuos, quando se tratar de unidades habitacionais agrupadas ou geminadas.

§ 3º. No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas a guarita, portaria e zeladoria, que não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.

§ 4º. No projeto do conjunto deverão ser previstas áreas de uso comum, destinadas ao lazer e recreação ou serviços de uso coletivo, as quais, não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.

§ 5º. Os lotes internos das ruas de vila terão uso exclusivamente residencial e deverão atender:

I - taxas de ocupação máxima de acordo com os índices urbanísticos previstos para a Zona;

II - a altura máxima das edificações, não deverá ultrapassar a altura máxima de 7,20m.

§ 6º. O projeto de implantação do conjunto residencial horizontal deverá prever:

I - arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - drenagem das águas pluviais;

III - sistemas de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos;

IV - local para coleta de lixo, atendendo legislação pertinentes.

§ 7º. No caso de agrupamentos de edificações residenciais geminadas, ficam definidos os seguintes parâmetros:

I - a espessura mínima da parede comum entre unidades igual a 0,25m (vinte e cinco centímetros);

II - no caso de paredes justapostas, ainda que contenham uma só estrutura de suporte, terão espessura mínima de 0,12m (doze centímetros);

III - a largura mínima da testada de cada unidade deverá ser de 7,5m (sete metros e meio).

Art. 40. Para empreendimentos do tipo loteamentos abertos ou fechados, será exigido percentual mínimo de 40% (quarenta por cento) destinado à implantação vias e de circulação, áreas verdes e áreas públicas institucionais, sendo que, para os loteamentos fechados, a área destinada a equipamentos públicos institucionais estará situada fora do limite da gleba, prioritariamente lindeira ao acesso principal, podendo ser alocada nas suas proximidades, desde que dentro do respectivo bairro.

§ 1º. Área Pública é a área destinada para trânsito, recreio público e áreas institucionais.

I - entende-se por Áreas Institucionais aquelas destinadas à instalação dos equipamentos urbanos e comunitários, assim considerados:

a) equipamentos urbanos são bens destinados à prestação dos serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário e pluvial, limpeza pública, energia elétrica, telecomunicações, serviço postal, transportes, sistema viário e segurança pública, necessários ao funcionamento das cidades;

b) equipamentos comunitários são os bens destinados à educação, cultura, saúde, recreação, esportes, e cultos religiosos, necessários à vida urbana.

§ 2º. No caso dos loteamentos fechados, os moradores devem organizar-se em uma Associação ou Condomínio, conforme artigo 53 do Código Civil Brasileiro, para tutelar as despesas intramuros, como limpeza e energia elétrica das ruas internas, devendo constar no Termo de Acordo de Compromisso a que se refere o artigo 34, § 1º, deste Plano Diretor. O referido TAC poderá prever, neste caso, a implantação de guaritas, a título de ato precário, podendo ser revisto a qualquer tempo pela municipalidade.

Art. 41. As áreas institucionais deverão atender às seguintes exigências:

I - estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos e preferencialmente contidas em um único perímetro;

II - ter frente mínima de 15 (quinze metros) para a via oficial de circulação;

III - ter relação de no máximo 1/3 (um terço) entre a frente e qualquer de suas demais faces.

§ 1º. Será de 20% (vinte por cento) o percentual mínimo das áreas dos loteamentos destinado às áreas verdes referidas no "caput" deste artigo.

I - Áreas verdes, além de bosques e florestas, são as parcelas de áreas públicas dos loteamentos destinadas ao recreio público, à preservação ou à recuperação da cobertura vegetal da gleba a ser parcelada.

§ 2º. Será de 10% (dez por cento) o percentual mínimo das áreas dos loteamentos destinado aos equipamentos públicos comunitários e institucionais referidas no "caput" deste artigo.

Art. 42. Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e desmembramento, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado.

Parágrafo único. Nos pedidos de modificações em loteamentos registrados, deverá ser comprovada a anuência de todos os adquirentes dos lotes, a menos que haja regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência.

Art. 43. Para quaisquer empreendimentos em condomínio, observar-se-á o cálculo das frações ideais, de acordo com o previsto no artigo 1.331 e seguintes, do Código Civil, sendo obrigação dos cartórios o registro das frações, oriundas dos parcelamentos aprovados pela municipalidade.

§ 1º. Os condomínios horizontais, oriundos de incorporações imobiliárias baseadas na Lei 4.591/1964, são permitidos no Município e deverão observar a área máxima da poligonal de 50.000 m², acima da qual deverá ser respeitada a modalidade loteamento, submetido ao regramento da Lei 6.766/79.

§ 2º. As construções a serem aprovadas de acordo com o enquadramento no parágrafo anterior, também obedecerão, obrigatoriamente, aos parâmetros urbanísticos no Quadro 2 da presente Lei.

Seção II

Da Ocupação do Solo

Art. 44. São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

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 (CAmin);

b) coeficiente de aproveitamento básico (CAbas);

c) coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax).

VII - gabarito de altura máxima (GAB).

Art. 45. São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

I - fruição pública;

II - fachada ativa.

Art. 46. Os valores dos parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona e constam do Quadro 2 desta Lei.

§ 1º. Na Zona de Estruturação Prioritária I – ZEP I, a taxa de ocupação da base, correspondente ao térreo e sobreloja, poderá ser de 100% (cem por cento) quando os usos forem destinados ao comércio e serviços.

§ 2º. Na Zona de Estruturação Prioritária II – ZEP II, a taxa de ocupação da base, correspondente ao térreo e sobreloja, poderá ser de 70% (setenta por cento), quando os usos forem destinados ao comércio e serviços.

Art. 47. A taxa de ocupação máxima do lote não será aplicada à parte dos subsolos utilizados para estacionamento de veículos.

Art. 48. O gabarito é a altura máxima, em metros, da edificação e será o definido no Quadro 2 desta Lei.

Art. 49. A critério do empreendedor poderão em quaisquer pavimentos, em especial os pavimentos de cobertura serem projetadas e construídas áreas destinadas a lazer e bem-estar dos usuários, sejam elas residenciais ou mistas, respeitando-se as restrições de ordem ambiental e os impactos na vizinhança, devendo em todos os casos os gabaritos de altura estarem adequados de acordo com o Quadro 2.

Art. 50. Nos logradouros com largura total igual ou inferior a 8m (oito metros), incluindo os passeios, o gabarito máximo será de 6m (seis metros), seja qual for a zona de uso que os logradouros se situem.

Art. 51. Todas as alturas das edificações definidas no Quadro 2 serão consideradas em relação à cota de soleira determinada pela Prefeitura.

§ 1º. Será permitido o aproveitamento dos vãos dos telhados (subtelhado) das edificações residenciais isoladas ou de condomínio em forma de mansarda, admitida a ocupação de no máximo 80% (oitenta por cento) da área do vão do telhado contida em um só pé direito, respeitando-se o gabarito máximo de altura.

§ 2º. O uso das áreas descritas no parágrafo anterior ficará, nos casos de blocos de edifício de um condomínio, vinculado, exclusivamente, pelo menos, a uma das unidades do último pavimento.

Art. 52. O recuo frontal das edificações será no mínimo de 3(três) metros em relação à testada do lote, qualquer que seja o tipo de edificação.

§ 1º. Excetuam-se os seguintes casos:

- I - os recuos fixados em Projetos de Alinhamento (PA) aprovados por Decretos;
- II - os recuos das edificações ao longo das vias marginais dos cursos d'água do Município que serão no mínimo de 4 (quatro) metros;
- III - os recuos especiais estabelecidos por legislação federal ou estadual;
- IV - nas Zonas de Transição – ZT, onde o recuo frontal terá no mínimo 5m (cinco metros).

§ 3º. Ficam mantidos os atuais recuos dos seguintes logradouros:

- I - Av. Alberto Braune: ambos os lados afastamento zero;
- II - Praça Demerval Barbosa Moreira: lado par afastamento zero, lado ímpar afastamento de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros);
- III - Praça Getúlio Vargas: ambos os lados afastamento zero;
- IV - Rua Augusto Spinelli: lado ímpar afastamento de 5m (cinco metros);
- V - Av. Euterpe Friburguense: ambos os lados afastamento zero.

§ 4º. Fica permitida a construção de garagem coberta na faixa frontal de recuos em edificações situadas 1 (um) pavimento acima do nível do passeio do logradouro, no caso dos lotes a montante do logradouro.

Art. 53. Serão permitidos balanços nas edificações de até 1m (um metro) em relação ao plano da fachada definida pelo pavimento térreo.

§ 1º. São vetados balanços frontais para as edificações situadas em logradouros com largura total igual ou inferior a 8m (oito metros).

§ 2º. São vetados balanços frontais nas edificações existentes com recuos iguais a zero, devendo os acréscimos nas construções acima do pavimento térreo, obedecerem aos recuos estabelecidos no artigo anterior.

Art. 54. Em Zonas de Estruturação Prioritária I, II e III – ZEP-I, ZEP-II e ZEP-III, a observância do recuo de frente será facultativa na hipótese em que houver doação de área para alargamento do passeio público, a fim de que este passe a ter a largura mínima de 5m (cinco metros), observado que, o alargamento do passeio público será obrigatório para lotes maiores que 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e facultativo para os menores.

§ 1º. Os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa relativa ao potencial construtivo adicional previsto para a área transferida à Municipalidade.

§ 2º. A obrigatoriedade estabelecida no “caput” deste artigo aplica-se somente às edificações novas e reformas que envolverem a alteração de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total.

§ 3º. A doação prevista no “caput” deste artigo deverá preceder a emissão do alvará de construção da edificação.

§ 4º. Estão dispensados dos recuos de frente os lotes lindeiros ao passeio público que já contam com a largura mínima definida no “caput” deste artigo.

Art. 55. São consideradas áreas não computáveis:

I - nas Zonas de Estruturação Prioritária I, II e III – ZEP-I, ZEP-II e ZEP-III, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, exceto as especiais, motocicletas e bicicletas, não ultrapasse:

a) nos usos residenciais, 1 (uma) vaga por unidade habitacional, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) de área construída computável por vaga;

b) nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos;

II - nas zonas não referidas no inciso I do “caput” deste artigo, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos;

III - as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos, vagas de motocicletas e vagas para carga e descarga;

IV - as áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento;

V – as áreas não computáveis previstas na legislação edilícia;

VI - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de cada uma das testadas e no mínimo 3m (três metros), destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de:

a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas Zonas de Estruturação Prioritária I, II e III – ZEP-I, ZEP-II e ZEP-III;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas.

VII - nos lotes localizados nas Zonas de Estruturação Prioritária I, II e III– ZEP-I, ZEP-II e ZEP-III, a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa;

VIII - a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

§ 1º. A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do “caput” deste artigo não poderá ultrapassar o valor correspondente à área construída computável da edificação.

§ 2º. Os benefícios previstos nos incisos VII e VIII não poderão ser aplicados cumulativamente.

Art. 56. A área de fruição pública:

I - não poderá ser fechada à circulação de pedestres, não podendo ter controle de acesso em qualquer horário, exceto quando se tratar de galerias comerciais, ou áreas internas às edificações;

II - deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote.

Art. 57. A fachada ativa, ocupada por uso não residencial (nR) localizada no nível do logradouro, deverá:

I - estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;

II - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m

(vinte metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

§ 1º. O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros.

§ 2º. Nas vias que não possuam faixa exclusiva ou corredores de ônibus, o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público poderá abrigar excepcionalmente vagas de estacionamento de automóveis desde que limitado a no máximo 20% (vinte por cento) da testada do imóvel e autorizado por órgão competente de trânsito.

Seção III

Do Uso do Solo

Subseção I

Da Construção das Edificações

Art. 58. A forma, as dimensões e a implantação das construções e edificações nos lotes, respeitarão as condições peculiares do Parcelamento do Solo e do Zoneamento definidas nesta Lei e obedecerão, além dos parâmetros e índices urbanísticos determinados para cada Unidade Territorial de Planejamento, Macrozona e Zona as imposições relativas às condições de funcionamento previstas na legislação, em especial quanto a segurança e acessibilidade.

Art. 59. Os projetos de edificações deverão atender a condições de equilíbrio arquitetônico, urbanístico e ambiental da cidade definidas nesta Lei.

Parágrafo único. Os projetos de construção de edificações novas deverão conter a localização georreferenciada em coordenadas UTM no Datum horizontal SIRGAS 2000.

Art. 60. As edificações que sofrerem modificações em mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área total edificada, deverão obedecer aos parâmetros e índices urbanísticos fixados para Macrozona e Zona onde estiver situada.

Art. 61. Os projetos de uma construção ou edificação, somente serão aprovados pelo órgão municipal competente, quando referidos a um lote devidamente inscrito no Registro de Imóveis em nome do requerente.

Art. 62. É obrigatória a instalação de sistemas de tratamento de esgotos primário e/ou de resíduos industriais quando gerados em todas as edificações, devendo os sistemas utilizados obedecerem às Normas Técnicas Brasileiras em vigor.

Subseção I

Do Uso do Solo

Art. 63. O uso do solo se classifica em:

I - residencial – R, destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar;

II - não-residencial – nR, destinado para uma ou mais das seguintes atividades:

a) comercial;

b) prestação de serviços;

c) industrial;

d) institucionais.

§ 1º. As atividades de uso serão enquadradas conforme o grau de impacto urbano, ambiental e os níveis de incomodidade.

§ 2º. Os impactos gerados quanto a estes aspectos serão classificados em:

I - impacto grau I – uso não-residencial compatível com o uso residencial, caracterizado pela geração de elementos de incomodidade em quantidade inferior à capaz de oferecer riscos à saúde, segurança da população residente e ao meio ambiente;

II - impacto grau II – uso não-residencial de baixo impacto, compatível com o uso residencial, cuja geração de elementos de incomodidade está abaixo do limite máximo acima do qual fica evidenciado o risco à saúde e segurança da população do entorno e ao meio ambiente;

III - impacto grau III - uso não-residencial de impacto médio, compatível com o uso residencial, cuja geração de elementos de incomodidade exigem a adoção de medidas mitigatórias para garantir a saúde e segurança da população ou meio ambiente ou a segregação da atividade em espaço destinado exclusivamente não-residenciais;

IV - impacto grau IV – uso não-residencial ou empreendimentos de grande porte incompatível com o uso residencial e requeiram Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental determinando medidas compensatórias à sua instalação.

§ 3º. Para definição e enquadramento das atividades conforme o impacto urbano, ambiental e os níveis de incomodidade deverão ser observados:

I - quanto ao impacto ambiental:

a) poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, meios de transporte aéreo, que cause ou

possa causar prejuízo à saúde, ao bem-estar e/ou às atividades dos seres humanos, da fauna e da flora;

b) poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação, prejudiciais ao meio ambiente e à saúde humana na atmosfera acima do admissível;

c) poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

d) geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

e) vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.

II - quanto ao impacto na mobilidade urbana:

a) geradoras de carga e descarga;

b) geradoras de embarque e desembarque;

c) geradoras de tráfego intenso de pedestres;

d) caracterizadas como Polos Geradores de Tráfego.

§ 4º. Os usos serão permitidos em cada zona, de acordo com seu grau de impacto, conforme definido no Quadro 3 desta Lei.

Art. 64. Para avaliação do grau de incomodidade de cada elemento e seus processos de medição, avaliação e classificação serão utilizados padrões baseados nas normas técnicas definidas pela legislação vigente e, na ausência destas, por decreto.

§ 1º. Eventuais inovações tecnológicas que alterem o impacto dos parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta Lei poderão ser incorporadas por legislação específica.

§ 2º. Havendo superveniência de normas federais, estaduais e municipais, prevalecerá a mais restritiva.

§ 3º. Até a edição de normas municipais ou a referendação da legislação municipal a normas de outra esfera, a referência aos níveis de geração de incomodidade recomendados, toleráveis e incompatíveis serão definidos pelos seguintes instrumentos e suas respectivas atualizações, quanto aos limites toleráveis, metodologia de medição e definições:

- a) pelas resoluções Conama 3 e 8/1990 quanto à poluição atmosférica;
- b) pela norma NBR 10.151/2000 quanto à poluição sonora;
- c) pela norma NBR 10.004 e recomendações do Plano Nacional de Resíduos Sólidos quanto a geração de resíduos sólidos;
- d) pela norma NBR 10.273/88 quanto às vibrações;
- e) pela Resolução Conama 357/2006 quanto aos resíduos líquidos.

Art. 65. Os usos serão permitidos ou proibidos de acordo com o grau de incomodidade produzido e o tipo e intensidade de uso na zona em que se localiza o imóvel, conforme Quadro 3 desta Lei.

§ 1º. É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais.

§ 2º. O proprietário de imóvel poderá solicitar a reclassificação da atividade segundo o parâmetro de incomodidade por discordância da medição, alteração tecnológica ou implantação de mecanismo que reduza o impacto de incomodidade, segundo

procedimento a ser regulamentado pelo Executivo em 90 (noventa) dias após a aprovação da presente Lei.

Art. 66. Os empreendimentos geradores de impacto ambiental, nos termos da legislação específica, deverão elaborar Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), que será analisado e aprovado pela autoridade ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA/RIMA para emissão das licenças ambientais.

Parágrafo único. A elaboração do EIA/RIMA poderá englobar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), quando se encaixar nos casos de empreendimentos geradores de impacto de vizinhança previstos no Quadro 3 desta Lei.

Seção IV

Do Licenciamento e Fiscalização

Art. 67. A execução de obras e serviços, demolições, instalações ou explorações de qualquer natureza dependerão de prévia licença da Municipalidade.

Parágrafo único. Excluem-se dessa determinação e independem de licença as pinturas, construções de muros exceto os de arrimo, os pequenos consertos ou reparos de uma edificação, as pavimentações a céu aberto e as pequenas instalações eletromecânicas domiciliares, que não interfiram com a área do logradouro público mesmo que em projeção ou com a segurança de terceiros.

Art. 68. O processamento e a expedição de licença de parcelamento do solo, execução de obras, instalação de equipamentos mecânicos ou exploração de substâncias minerais de toda e qualquer natureza serão efetuados obedecendo às condições de obrigatoriedade, competência e forma de requerer, definidos nesta Lei e seus regulamentos.

Art. 69. A aprovação dos projetos de edificações independará da licença para a construção, se assim for requerida, ficando estabelecido o prazo máximo de 2 (dois) anos para a sua validade quando não for requerida a licença para construção.

Art. 70. Não poderão ser executadas, sem prévia licença as seguintes obras:

I - escavações, aterros, terraplenagens e desmontes de rocha;

II - construção de muralhas de sustentação e obras que envolvam intervenções no meio físico e interajam com as características preexistentes dos parâmetros geotécnicos e geomorfológicos;

III - ligação de águas pluviais e efluentes de fossas aos coletores públicos, córregos e rios;

IV - edificações, loteamentos ou desmembramentos em terrenos com vegetação, cuja supressão seja por esse motivo indispensável.

a) os projetos que se enquadrem neste inciso, deverão ser apreciados pela Subsecretaria de Preservação Licenciamento Monitoramento e Controle Ambiental;

b) qualquer que seja a justificativa, a supressão de vegetação será motivo de compensação ambiental a ser determinada pela SEMMADUS através de instrução técnica.

Art. 71. Compete aos proprietários dos terrenos atravessados por cursos d'água, canalizados ou não, ou quem com eles limitarem, a sua conservação e limpeza nos trechos compreendidos pelas respectivas divisas, de forma que suas seções de vazão mantenham-se sempre desimpedidas.

Parágrafo único. Qualquer desvio d'água, modificação da seção de vazão, construção ou reconstrução de muralhas laterais, muros das margens, ao longo dos cursos de água, somente poderão ser feitos com permissão do órgão competente, de acordo com o zoneamento ambiental previsto nesta Lei e com as prerrogativas municipais previstas

na Lei Complementar Federal 140, sendo proibidas todas as obras ou serviços que venham a impedir ou alterar o livre escoamento das águas em seu curso natural.

Art. 72. Os proprietários dos terrenos ficam obrigados à fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e medidas de precaução contra erosão do solo, desmoronamento e contra carreamento de terras, materiais, detritos e lixo para as valas, sarjetas ou canalizações públicas ou particulares e logradouros públicos, córregos e rios.

Parágrafo único. Na construção de edificações em terrenos acidentados e nas encostas não poderão ser executados cortes e aterros, sem os estudos previstos no inciso II do artigo 70 desta Lei e sem a aprovação do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural de Nova Friburgo - IMPPUR-NF, nos casos que—prejudiquem o aspecto paisagístico local.

Art. 73. A permissão para ocupação dos logradouros públicos por mobiliário urbano ou qualquer outra modalidade de empachamento com finalidade comercial será objeto de regulamentação em que sejam estabelecidas condições especiais que preservem a paisagem urbana para qualquer dos dispositivos seguintes:

I - engenhos de publicidade fixos ou móveis, luminosos ou iluminados;

II - caixas de correspondências, telefones públicos, bancas de jornal, caixas coletoras de lixo, jardineiras nas calçadas, postes de iluminação e sinalização, bancos em praças e jardins, cabines diversas e quiosques de flores;

III - mesas e cadeiras nas calçadas, toldos e coberturas, anúncios ou letreiros comerciais visíveis dos logradouros.

Art. 74. Os terrenos não construídos com testada para logradouro público serão obrigatoriamente fechados, pelo proprietário, no alinhamento existente ou projetado.

Art. 75. A construção e a manutenção dos passeios dos logradouros dotados de meios-fios ou não, serão obrigatórias em toda a extensão das testadas dos terrenos edificados

ou não, e será feita pelos respectivos proprietários, ressalvados os casos de reurbanização a cargo da Prefeitura Municipal, que arcará com as despesas respectivas.

Art. 76. A arborização e o ajardinamento dos logradouros públicos serão projetados e executados pela Municipalidade.

Parágrafo único. É facultado ao Município transferir ao particular as atividades acima descritas, conforme modalidade específica.

Art. 77. Os danos, usurpação ou invasão da via de servidão pública, bem como das galerias e cursos d'água perenes ou não, ainda que situados em terrenos particulares, constatáveis em qualquer época, serão punidos por demolição das obras e pagamento de multa.

Art. 78. Finda a execução de qualquer obra, com observância de todas as prescrições legais, deverá ser pedida e concedida a aceitação pela Municipalidade.

Parágrafo único. Verificada a inobservância de qualquer prescrição legal, o pedido será indeferido e, conseqüentemente, aplicada a penalidade cabível, sendo obrigatória a adequação ou desfazimento da obra.

Art. 79. As obras de edificações do Poder Público estão sujeitas a aprovação e licença.

Art. 80. O imóvel onde se pretenda efetuar obras dependentes de licença, atingido por projeto de urbanização ou de modificação do alinhamento, deverá ter seu recuo efetivado anteriormente à aceitação das obras.

Art. 81. A Municipalidade se reserva ao direito de, em qualquer área ou edificação, proceder a vistoria administrativa sempre que justificar o interesse coletivo e, preventivamente, quando houver indícios de ameaça à integridade física de pessoas ou bens de terceiros.

§ 1º. As vistorias administrativas serão também promovidas quando se verificar a obstrução ou desvio de cursos de água, perenes ou não, bem como sempre que deixar

de ser cumprida, no prazo nela fixado, intimação feita para a legalização ou para a demolição, parcial ou total, de qualquer construção, instalação ou para execução de obras de contenção, de terras ou rochas.

§ 2º. Além das passagens de cursos d'água, as vistorias administrativas poderão ser promovidas sobre construções ou edificações irregulares realizadas sobre dutos, canais, valões e vias similares de esgotamento.

§ 3º. As vistorias administrativas não se referem a questões que envolvam interesses particulares e/ou direito de vizinhança.

Art. 82. Serão passíveis de punição, solidariamente, o proprietário, o construtor e o profissional responsável pela obra pelas infrações dos dispositivos desta Lei e de sua regulamentação, por meio de multas e sanções como embargo de obras, a demolição, o desmonte.

§ 1º. As multas serão proporcionais ao valor das obras, serviços ou instalações executadas ilegalmente e fixadas em tabela própria, periodicamente atualizada.

§ 2º. Nas reincidências ou o não cumprimento das intimações, após aplicação da primeira multa, as demais serão aplicadas progressivamente.

Art. 83. A aplicação da multa poderá ter lugar durante ou depois de consumada a infração.

Parágrafo único. Além do pagamento da multa fica o infrator na obrigação de legalizar as obras ou instalações executadas sem licença, ou demoli-las, ou desmontá-las.

CAPÍTULO IV

DA ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA E MOBILIDADE URBANA

Art. 84. O desenvolvimento orientado pelo transporte - DOT orienta o crescimento e o adensamento, sempre integrado ao uso do solo e ao sistema de transporte, a malha viária da cidade e apresenta uma macro hierarquia que constitui o suporte físico da sua circulação, com o objetivo de induzir uma estrutura urbana linearizada, constituída dos eixos de estruturação viária.

Seção I

Do Plano Municipal de Mobilidade Urbana

Art. 85. A Prefeitura elaborará o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, de acordo com os prazos e determinações estabelecidas pela legislação federal que institui a Política Nacional de Mobilidade Urbana.

§ 1º. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana, cuja elaboração é uma ação prioritária do Sistema de Mobilidade, definirá estratégias e ações para os seguintes itens, em consonância com a Proposta Conceitual do Plano Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável, Anexo 2 desta Lei, que passa a ser termo referencial para o desenvolvimento do escopo:

I - integração da mobilidade com o planejamento e a ordenação do solo urbano;

II - classificação, hierarquização do sistema viário e organização da circulação;

III - implantação e qualificação de calçadas;

IV - criação de condições adequadas à circulação de ciclistas;

- V - priorização do transporte coletivo e implantação de sistemas integrados;
- VI - política tarifária e redução do custo do transporte coletivo urbano;
- VII - instrumentos para controle e desestímulo ao transporte individual motorizado;
- VIII - promoção da acessibilidade universal;
- IX - circulação viária em condições seguras e humanizadas;
- X - acessibilidade, transporte coletivo e escolar para área rural;
- XI - transporte de carga;
- XII – estruturação institucional.

Seção II

Dos Sistemas Viários, de Circulação e Trânsito

Art. 86. São diretrizes específicas para o sistema viário, de circulação e trânsito:

- I - planejar, executar e manter o sistema viário segundo critérios de segurança e conforto da população, respeitando o meio ambiente, obedecidas as diretrizes de uso e ocupação do solo e do transporte de passageiros;
- II - promover a continuidade ao sistema viário por meio de diretrizes de arruamento a serem implantadas e integradas ao sistema viário em vigor, especialmente nas áreas de urbanização incompleta;
- III - promover maior integração do sistema viário das regiões separadas por barreiras urbanísticas naturais com mínimo de impacto ambiental;

IV - promover maior integração do sistema viário das regiões separadas pelas barreiras urbanísticas construídas, priorizando o transporte público coletivo e a acessibilidade;

V - articular junto aos Governos Federal e Estadual a integração entre a circulação rodoviária e a urbana compatibilizando-as com o uso e ocupação das regiões cortadas pelas rodovias;

VI - promover tratamento urbanístico adequado nas vias e corredores da rede de transportes, de modo a proporcionar a segurança dos cidadãos e a preservação do patrimônio histórico, ambiental, cultural, paisagístico, urbanístico e arquitetônico da cidade;

VII - adequar as condições da circulação de veículos em áreas ou vias previamente analisadas, a fim de facilitar a circulação de pedestres e de incentivar o uso de modais não motorizados e do transporte público coletivo, com medidas de acalmamento de tráfego e de compartilhamento do espaço público, garantidas as condições de segurança;

VIII- melhorar a qualidade do tráfego e da mobilidade, com ênfase na engenharia e normatização técnica, educação, operação, segurança e fiscalização;

IX - planejar e operar a rede viária municipal, priorizando o transporte público de passageiros, em consonância com o Plano Setorial de Mobilidade;

X - modernizar a rede semaforica, mantendo e aprimorando o sistema de sinalização horizontal e vertical da malha viária;

XI - implantar novas estruturas e sistemas tecnológicos de informações para monitoramento e controle da frota circulante.

Art. 87. O Sistema Viário é definido como o conjunto de infraestruturas necessárias para a circulação de pessoas e cargas.

Art. 88. São componentes do Sistema Viário:

I - vias arteriais principais, com função realizar as principais conexões regionais, compreendendo as rodovias em malha urbana ou próxima dela, que recebem a maior carga de tráfego, quais sejam:

a) RJ-116 (Rio de Janeiro – Nova Friburgo – Bom Jardim);

b) RJ-130 (Nova Friburgo – Teresópolis);

c) RJ-148 (Nova Friburgo – Sumidouro);

d) RJ-142 (Mury – Lumiar / Estrada Serramar);

e) RJ-150 (Nova Friburgo – Amparo).

II - via arterial expressa, promove à interligação das vias arteriais principais, autopista de tráfego rápido, destinada a minimizar o tráfego de passagem pelo centro urbano da cidade, principalmente de cargas;

a) RJ-144 – Estrada do Contorno.

III - vias de conexão, com função de conexão das centralidades municipais e locais, servidas pelo sistema municipal de transporte público coletivo;

IV - vias coletoras principais, com função de ligação interurbanas das centralidades, servidas pelo sistema municipal de transporte público coletivo;

V - vias coletoras secundárias, com função de ligação intraurbanas secundárias, com aptidão para recepcionar o sistema municipal de transporte público coletivo;

VI - vias locais, com função predominante de proporcionar o acesso aos imóveis lindeiros, não classificadas como coletoras ou estruturais.

§ 1º. Os componentes do sistema viário poderão ser classificados quanto a sua função, como:

I - vias cicláveis;

II - rotas de fuga;

III - via de pedestres;

IV - vias de transporte coletivo.

§ 2º. As vias abertas ou que forem objeto de alargamento e/ou melhoramentos pelo Poder Público, deverão ser classificadas pelo IMPPUR-NF – Instituto Municipal de Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural de Nova Friburgo, após análise e parecer da autoridade municipal de trânsito e transporte.

§ 3º. A circulação de ciclistas não deverá sofrer restrição em virtude da classificação do viário.

Art. 89. Os proprietários de imóveis localizados nas Zonas de Estruturação Urbana Prioritária e na Área de Interesse Econômico poderão propor o alargamento da via, no mínimo ao longo de uma quadra, doando a parcela de seus lotes à Municipalidade e arcando com todas as despesas relativas ao alargamento da via.

§ 1º. A proposta de alargamento deverá ser analisada e aprovada pelo órgão técnico responsável, que estabelecerá os parâmetros, as especificações técnicas para sua execução e autorizará o início das obras.

§ 2º. Executada a obra de alargamento e verificada e aceita sua execução pelo órgão responsável, poderão ser feitas as doações das parcelas de cada lote à Municipalidade, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo correspondente à área doada.

§ 3º. Quando a parcela doada ultrapassar 30% (trinta por cento) da área do lote, o potencial construtivo máximo correspondente à área que ultrapassou esse limite não poderá ser utilizado no remanescente do lote, esse potencial constará de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência que será emitida em nome do proprietário do imóvel.

§ 4º. O proprietário do imóvel poderá optar entre o benefício previsto no “caput” e a transferência total ou parcial do direito de construir correspondente ao potencial construtivo relativo à área doada, de acordo com as disposições dos artigos 244 e seguintes desta Lei.

Art. 90. O Município regulamentará através de instrumentos específicos:

I - a circulação e o estacionamento de veículos privados e de transporte coletivo privado nas vias;

II - o serviço de táxis;

III - o serviço transporte privado individual;

IV - os serviços de motofrete e propostas para a circulação segura de motocicletas;

V - a abertura de rotas de ciclismo, bicicletários e compartilhamento de bicicletas e vagas especiais para compartilhamento de automóveis e similares;

VI - as diretrizes e regras para o compartilhamento e estacionamento de bicicletas;

VII - a circulação e a presença de resíduos e cargas perigosas;

VIII - a utilização e a manutenção dos passeios públicos e das vias de pedestres;

IX - a instalação de mobiliário urbano nos passeios públicos e vias de pedestre;

X - a realização de atividades e a implantação e o funcionamento de estabelecimentos geradores de tráfego, por transporte coletivo ou individual, de pessoas ou de cargas.

§ 1º. As vias estruturais e não estruturais receberão adaptações, quando necessário, para atender à circulação de ciclistas por meio da implantação de infraestrutura cicloviária adequada.

Art. 91. As intervenções prioritárias do Sistema Viário, de Circulação e Trânsito, constam nos mapas dispostos no inciso I do artigo 328, desta Lei.

Seção III

Transporte Coletivo Público e Privado

Art. 92. O Sistema de Transporte Público Coletivo é o conjunto de modais, infraestruturas e equipamentos que realizam o serviço de transporte de passageiros, acessível a toda a população, com itinerários e preços fixados pelo Poder Público.

Art. 93. São componentes do Sistema de Transporte Público Coletivo:

I - veículos que realizam o serviço de transporte público coletivo;

II - estações, pontos de parada e terminais de integração e transbordo;

III - vias, segregadas ou não;

IV - pátios de manutenção e estacionamento;

V - instalações e edificações de apoio ao sistema.

Art. 94. As ações estratégicas do Sistema de Transporte Público Coletivo são:

I - implantar novos corredores de transporte;

II - implantar terminais, estações de transferência e conexões, preferencialmente, nas localizações que:

a) apresentarem os maiores volumes de transferência entre linhas;

b) forem mais adequadas para a otimização do desempenho operacional do corredor;

c) viabilização de infraestrutura viária segregada para circulação segura e adequada de ciclistas.

III - respeitar critérios de sustentabilidade na construção de novos terminais e estações e requalificação dos existentes, prevendo-se:

a) instalação de sanitários;

b) uso racional de água, incluindo captação de água de chuva e reuso da água;

c) uso racional de energia, incluindo eficiência energética.

IV - garantir o transporte público coletivo acessível a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

V - aperfeiçoar a bilhetagem eletrônica existente, mantendo-a atualizada em relação às tecnologias disponíveis;

VI - ampliar a frota de veículos de transporte coletivo, utilizando soluções tecnológicas avançadas e tecnologias sustentáveis.

§ 1º. Os terminais poderão prever áreas de expansão de seus usos através do aproveitamento de sua área construtiva adicional com destinação para equipamentos públicos municipais, usos comerciais e de serviços, de acordo com sua localização estratégica e seu coeficiente de aproveitamento não utilizado.

§ 2º. Os terminais e estações de transferência de ônibus deverão incluir espaços para serviços públicos e, quando viável, centros comerciais populares.

§ 3º. A implantação de novos corredores, terminais e estações de transferência de ônibus, e a modernização dos já existentes, deverão apresentar soluções que compatibilizem a sua inserção ao ambiente urbano, definindo:

I - soluções ambientalmente e tecnologicamente adequadas e gradativas que proporcionem níveis mínimos na emissão de poluentes e geração de ruídos;

II - integração física e operacional com o Sistema de Transporte Público Coletivo existente;

III - integração física e operacional com outros modos de transporte, em especial com o sistema cicloviário, por meio de implantação de bicicletários, permissão de embarque de bicicletas em veículos do sistema, priorização de travessias de pedestres, entre outras medidas;

IV - integração com serviços de compartilhamento de automóveis, possibilitando a realização de viagens articuladas com outros modais;

V - posicionamento dos pontos de parada e, quando couber, de estações, terminais, pátios de manutenção e estacionamento e outras instalações de apoio;

VI - melhorias nos passeios e espaços públicos, mobiliário urbano, iluminação pública e paisagem urbana, entre outros elementos;

VII - instalação de sinalizações que forneçam informações essenciais para o deslocamento do passageiro nos terminais, estações de transferência e conexões;

VIII - articulação com ofertas de Habitação de Interesse Social;

IX- melhoria na provisão de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, considerando o gradativo enterramento das redes aéreas;

X - preservação de patrimônios culturais e ambientais;

XI - requalificação do espaço viário afetado.

§ 4º. Fica o Executivo autorizado a delegar a terceiros, precedida ou não de execução de obra pública e mediante licitação, a exploração, administração, manutenção e conservação de terminais de ônibus do Sistema de Transporte Coletivo Público.

Art. 95. As ações prioritárias do Sistema de Transporte Público Coletivo estão descritas no Anexo 2 da presente Lei, que contém o Proposta Conceitual do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável.

Art. 96. O Sistema de Transporte Coletivo Privado é composto pelo conjunto de modos e serviços que realizam o serviço rotineiro e não rotineiro de transporte de passageiros de modo não aberto ao público, sem fixação de itinerários e com preços não definidos pelo Poder Público.

Parágrafo único. A utilização de equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais por parte do Sistema Coletivo Privado será regulamentada por ato do Executivo de modo a integrar esse sistema aos modais de transporte público.

Seção IV

Da Circulação não motorizada

Art. 97. A política da circulação não motorizada tem o compromisso de promover a melhoria das condições de deslocamento de pedestres e ciclistas, permitindo a utilização das vias e espaços públicos com autonomia e segurança.

Subseção I

Do Sistema de Circulação de Pedestres

Art. 98. O Sistema de Circulação de Pedestres é definido como o conjunto de vias e estruturas físicas destinadas à circulação de pedestres.

Art. 99. São componentes do Sistema de Circulação de Pedestres:

I - calçadas;

II - vias de pedestres (calçadões);

III - faixas de pedestres e lombofaixas;

IV - transposições e passarelas;

V - sinalização específica.

Art. 100. As ações estratégicas do Sistema de Circulação de Pedestres são:

I - atender a necessidade de circulação de todos os pedestres, independente de suas condições de mobilidade, conforme legislação sobre acessibilidade;

II - definir padrões de calçadas com características acessíveis (regular, firme, estável e antiderrapante), buscando o equilíbrio entre a manutenção das identidades locais e a adoção de novas tecnologias e soluções sustentáveis;

III - integração do sistema de transporte público coletivo com as calçadas, faixas de pedestre, transposições e passarelas, visando ao pleno acesso do pedestre ao transporte público coletivo e aos equipamentos urbanos e sociais;

IV - implantar travessias em nível em vias que não permitem interrupção de tráfego de veículos motorizados, garantindo a segurança e o conforto do pedestre;

V - integrar sistema de transporte público coletivo com o sistema de circulação de pedestres, por meio de conexões entre modais de transporte, calçadas, faixas de pedestre, transposições, passarelas e sinalização específica, visando à plena acessibilidade do pedestre ao espaço urbano construído;

VI - adaptar as calçadas e os outros componentes do sistema às necessidades das pessoas com deficiência visual e mobilidade reduzida;

VII – adaptar gradativamente os espaços de uso público municipal e garantir que novos equipamentos atendam às condições estabelecidas na legislação de acessibilidade;

VIII - desenvolver ações voltadas à eliminação de barreiras físicas que possam representar bloqueios à circulação dos pedestres e riscos à integridade física;

IX - desenvolver ações voltadas à conscientização da população quanto à importância das calçadas e das adaptações de acessibilidade, bem como quanto à responsabilidade dos proprietários dos imóveis na construção e manutenção das calçadas;

X - estabelecer critérios para a implantação de mobiliário urbano nas calçadas e espaços públicos, priorizando a usabilidade, a acessibilidade, a estética e a adoção de tecnologias e materiais sustentáveis;

XI - aumentar o tempo semafórico nas travessias em locais de grande fluxo de pedestres;

XII - priorizar a circulação de pedestres sobre os demais modais de transportes, especialmente em vias não estruturais;

XIII - garantir a implantação de estruturas de acalmamento de tráfego e redução de velocidade, especialmente em vias não estruturais.

Subseção II

Do Sistema Ciclovitário

Art. 101. O Sistema Ciclovitário é caracterizado por um sistema de mobilidade não motorizado e definido como o conjunto de infraestruturas necessárias para a circulação segura dos ciclistas e de ações de incentivo ao uso da bicicleta.

Art. 102. São componentes do Sistema Ciclovitário:

I - ciclovias;

II - ciclofaixas;

III - ciclorrotas;

IV - bicicletários e demais equipamentos urbanos de suporte;

V - sinalização cicloviária;

VI - sistema de compartilhamento de bicicletas.

Art. 103. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema Cicloviário devem ser orientados segundo o objetivo de estruturar uma rede complementar de transporte, integrando os componentes do Sistema Cicloviário e os demais meios de transporte.

Art. 104. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema Cicloviário devem ser orientados segundo diretriz de implantar as redes cicloviárias associadas às redes de transporte público coletivo motorizado, e garantir o deslocamento seguro e confortável de ciclistas em todas as vias.

Art. 105. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema Cicloviário deverão estar acompanhados de campanhas de conscientização e incentivo do uso de transportes não motorizados.

Art. 106. A ação prioritária será implantar a rede cicloviária integrada com o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, a partir dos Planos de Bairro.

Seção V

Da Acessibilidade Universal

Art. 107. A acessibilidade universal é diretriz básica para todas as intervenções relacionadas ao Sistema de Mobilidade.

Parágrafo único. Por acessibilidade universal ao Sistema de Mobilidade entende-se a condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos sistemas que compõem o Sistema de Mobilidade por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

Art. 108. A rede semafórica destinada à travessia de pedestres deve incorporar gradualmente dispositivos para que a pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida possa atravessar pela faixa de pedestres, com autonomia e segurança, de acordo com a legislação aplicável.

Art. 109. Calçadas, faixas de pedestres, transposições e passarelas deverão ser gradualmente adequadas para atender à mobilidade inclusiva, visando a sua autonomia, conforme normas técnicas regulamentares pertinentes.

Seção VI

Do Sistema de Logística e Cargas

Art. 110. O Sistema de Logística e Cargas é o conjunto de sistemas, instalações e equipamentos que dão suporte ao transporte, armazenamento e distribuição, associado a iniciativas públicas e privadas de gestão dos fluxos de cargas.

Art. 111. São componentes do Sistema de Logística e Cargas:

I - sistema viário de interesse do transporte de carga;

II - vias e sistemas exclusivos de distribuição de cargas;

III - plataformas e terminais logísticos;

IV - centros de armazenamento, transbordo e distribuição;

V - veículos de transporte de carga;

VI - pátios de manutenção e estacionamento;

VII - instalações e edificações de apoio ao sistema.

Art. 112. As ações estratégicas do Sistema de Logística e Cargas são:

I - incentivar o melhor uso da infraestrutura logística instalada na Cidade, aumentando sua eficiência e reduzindo seu impacto ambiental;

II - planejar, implantar e ampliar a cadeia logística de diferentes modais, compatibilizando-o com o programa de desenvolvimento aeroportuário;

III - planejar, implantar e ampliar a infraestrutura logística em conjunto com as demais esferas de governo;

IV - regulamentar e monitorar a circulação de veículos de carga, incluindo as cargas perigosas ou superdimensionadas;

V – regulamentar e monitorar a circulação de veículos de carga de passagem, estabelecendo sistema de tarifação;

VI - estabelecer horários especiais de tráfego de veículos de transporte de cargas bem como restrições de tonelagem nos principais eixos ou áreas da cidade;

VII - planejar soluções de inserção urbana do sistema de abastecimento e logística que minimizem os conflitos de convivência e as interferências entre este sistema e os demais fluxos intermunicipais.

Seção VII

Da Infraestrutura Aeroviária

Art. 113. A Infraestrutura Aeroviária é o conjunto de áreas, instalações e equipamentos urbanos necessários para possibilitar a circulação de aeronaves, como os helipontos, heliportos, aeródromos e aeroportos.

Art. 114. Será admitida a instalação de Infraestrutura Aeroviária apenas nas Áreas de Interesse Econômico - AIE – precedida da apresentação de Estudo e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA e Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV, no âmbito do processo de licenciamento ambiental após a emissão da competente Licença Prévia - LP.

Seção VIII

Dos Estacionamentos

Art. 115. São diretrizes específicas da política municipal de estacionamentos:

- I - adotar medidas reguladoras para a construção e operação de estacionamentos em lotes públicos e privados;
- II - promover medidas de restrição de estacionamentos nas vias públicas;
- III - realizar estudos de localização e de viabilidade referente à implantação e instalação de estacionamentos coletivos, favorecendo a integração intermodal.

Art. 116. O Poder Público Municipal poderá adotar medidas de restrição e supressão de estacionamentos nas seguintes situações:

I - na via pública ou no interior de lotes, localizados na Zona de Estruturação Prioritária - ZEP ou em outras áreas de interesse público visando, dentre outros, estimular o uso do sistema de transporte público coletivo e do transporte não motorizado;

II - nas vias públicas e/ou dentro dos lotes privados, visando à implantação de melhorias na operação do transporte coletivo bem como a implantação de vias preferenciais ou exclusivas de pedestres e de infraestrutura ciclovária.

Art. 117. Fica o Executivo autorizado a conceder, mediante procedimento licitatório, a exploração de serviço, o direito real de uso das áreas, administração, manutenção e conservação, a exploração comercial e requalificação de prédios destinados a estacionamentos verticais de veículos, precedida de planejamento, construção e implantação das respectivas garagens, em áreas públicas situadas na Cidade.

TÍTULO III

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

Art.118. É objetivo do Desenvolvimento Econômico e Social fortalecer a Cidade como centro dinâmico regional, sintonizando a sua polaridade industrial, agrícola, logística, comercial e de serviços com o desenvolvimento social e cultural, a proteção ao meio ambiente, a configuração do espaço urbano e rural pautado pelo interesse público e a redução das desigualdades sociais e regionais presentes no Município.

Art. 119. São diretrizes do Desenvolvimento Econômico e Social:

I - a descentralização das atividades econômicas na Cidade buscando a potencialidade de cada bairro na contribuição da economia local, em especial para as atividades de baixo impacto;

II - estimular o surgimento de novos negócios, especialmente àqueles que se enquadram nas vocações da Cidade;

III - potencializar as atividades da indústria metal mecânica e têxtil, agroindústria, de serviços educacionais, hospitalares e de turismo;

IV - a atração de investimentos produtivos nos setores de alto valor agregado, através da criação de Polo de Desenvolvimento Econômico, gerando incentivos e condições para a criação de um parque tecnológico avançado;

V – criação de novas oportunidades de negócios, com o incentivo às atividades relacionadas à Economia Criativa;

VI - Economia Solidária;

VII - Fomento à agricultura familiar, à agricultura orgânica, ao agronegócio, de maneira sustentável, promovendo a diversificação e a qualificação, com apoios técnicos, logísticos e fiscais;

VIII - incentivar as atividades de turismo rural, ecológico, cultural, de entretenimento, de negócios, de esporte e de aventura;

IX - promover e incentivar a qualificação da mão de obra, com o objetivo de aumentar a eficiência e a produtividade local;

X - dinamizar a geração de emprego, trabalho e renda;

XI - a articulação das diversas políticas sociais com a política econômica, potencializando as ações públicas, compatibilizando crescimento econômico com justiça social, desenvolvimento social, cultural e equilíbrio ambiental.

Art. 120. São ações prioritárias para a promoção do desenvolvimento econômico e social em Nova Friburgo:

I - apoiar atividades econômicas que propiciem cadeias produtivas complementares;

- II** - fomentar atividades econômicas compatíveis com a preservação do patrimônio ambiental e cultural;
- III** - apoiar e incentivar micro, pequenas e médias empresas associadas ao polo industrial da têxtil;
- IV** - promover parcerias para a capacitação de micro, pequenas e médias empresas;
- V** - viabilizar a implantação de atividades econômicas industriais e de logística em áreas com suporte de infraestrutura;
- VI** - apoiar comunidades tradicionais que sobrevivem da produção agrícola;
- VII** - estimular e apoiar a formação de cooperativas em programas e projetos socioeconômicos;
- VIII** - implantar e organizar infraestrutura de suporte para a inserção de Nova Friburgo nos circuitos e rotas nacionais e internacionais de turismo;
- IX** - viabilizar parcerias com o setor privado para a requalificação de áreas urbanas e incremento das atividades de comércio e de prestação de serviços;
- X** - aperfeiçoar, operacionalizar e divulgar a legislação de Incentivos Fiscais e Creditícios;
- XI** - incentivar o uso de áreas industriais e agrícolas ociosas por micro, pequenas e médias empresas e cooperativas.

CAPÍTULO I

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Art. 121. As atividades econômicas deverão nortear-se pelas diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor, considerando em especial a capacidade da infraestrutura instalada, as vocações econômicas do município, o respeito ao patrimônio ambiental e cultural, a preservação dos ecossistemas e dos recursos hídricos, a qualidade de vida da população e a livre iniciativa.

Seção I

Das Atividades Agrícolas

Art. 122. A Política Municipal Agrícola tem como objetivo planejar e fomentar as cadeias produtivas hortifrutigranjeiros, agrossilvipastoris, da floricultura, da piscicultura, da apicultura, da meliponicultura, da fungicultura e zooculturas, bem como do turismo rural, cultural e ecológico facilitando ao cidadão o acesso a produtos alimentícios de qualidade, respeitando os preceitos de sustentabilidade e segurança alimentar.

Art. 123. São diretrizes gerais da Política Municipal Agrícola:

I - manter e incentivar a cultura agrícola local que contribuam para aumentar a qualidade de vida, proteger o ambiente natural e população tradicional, com apoio ao desenvolvimento tecnológico para alcançar maior produtividade e renda;

II - fomentar o emprego de novas tecnologias voltadas ao desenvolvimento sustentável das atividades com características rurais no Município, como permacultura, sistemas agroflorestais e práticas agroecológicas e sistemas orgânicos de cultivo;

III - estabelecer parcerias com órgãos de pesquisas nacionais e internacionais para desenvolver novos produtos de aplicação prática nas atividades rurais para aumentar a produção de forma sustentável e criar agregação de valor por meios de produtos semimanufaturados;

IV - estimular o comprometimento por meio de metas objetivas as parcerias com os órgãos de extensão rural com atuação no município;

V - estimular o aumento da renda e a diversificação de atividades e qualidade de vida no meio rural, através do turismo rural, da venda direta ao consumidor, entre outros;

VI - promover a agregação de valores nos produtos agrosilvopastoris, piscicultura, apicultura e agroindustriais;

VII - incentivar, através de programas sociais, a produção de hortaliças, frutas, grãos e plantas medicinais e ornamentais em imóveis públicos e privados desocupados ou subutilizados;

VIII - ampliar e apoiar parcerias e iniciativas na produção, distribuição e comercialização de alimentos;

IX - valorizar e difundir a cultura rural;

X - identificar atividades agrícolas emergentes de alto valor agregado e o seu potencial, assim como de turismo baseado em atividades etnobotânicas para desenvolver tecnologias, por meio de treinamento com especialistas, com o objetivo de criar arranjos produtivos locais de atividades socioambientais alternativas que possam agregar valor aos produtos;

XI - estimular a produtividade agrícola como instrumento de redução do êxodo rural.

Art. 124. As atividades agrícolas serão estimuladas considerando as condições:

I - a produção compatível com a aptidão do solo;

II - utilizar as diversidades ambientais das pequenas áreas com características similares provocadas pela combinação dos fatores físicos como orientação geográfica e declividade das encostas, orografia, ventos, bacias aéreas, entre outros, para indução da diversificação agrícola;

III - a preservação das nascentes e cursos d'água existentes na propriedade e entorno;

IV - a permeabilidade do solo;

V - a conservação das massas arbóreas, naturais e reflorestadas;

VI - a proteção o solo contra erosões.

Art. 125. O Executivo Municipal deverá promover o Cadastro das Atividades Agrícolas em propriedades representativas de setores das Unidades Territoriais de Planejamento localizadas em ZAG, realizando diagnóstico de suas atividades e de boas práticas agrícolas de modo a subsidiar políticas públicas de desenvolvimento agrícola e rural que deverão ser extensíveis às regiões similares.

§ 1º. Os produtores rurais cadastrados, sejam eles proprietários, meeiros, arrendatários ou correlatos, receberão o certificado de licenciamento prévio, para pratica de atividades agrícolas, podendo realizar o manejo sustentável das áreas cadastradas.

§ 2º. É obrigação do Município, através das Secretarias de Agricultura e Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, estruturar serviço de atendimento especial às atividades de agricultura familiar, devendo estabelecer regras e normas reguladoras, com o objetivo de que todos os manejos sejam efetuados de forma que busque a adequação ambiental.

Seção II

Das Atividades Comerciais e de Serviços

Art. 126. Serão especialmente incentivadas as atividades comerciais e de serviços que atendam às diretrizes do desenvolvimento econômico e da política urbana propostos por esta Lei, em especial:

I - as atividades comerciais e de serviços localizadas nas Zonas de Estruturação Prioritária e nas centralidades de bairro;

II - as atividades comerciais instaladas em fachadas ativas;

III - as atividades cuja localização reduza as necessidades de deslocamento da população e contribuam com o equilíbrio da distribuição territorial do emprego.

Art. 127. O Executivo deverá incentivar a atividade comercial de produtos relacionados à indústria da moda, de serviços educacionais e de saúde e agrosilvopastoris reforçando o protagonismo da cidade como polo regional de referência destes serviços.

Seção III

Das Atividades Industriais

Art. 128. A Atividade Industrial deverá ser estimulada pelo Poder Executivo, com políticas que garantam a permanência das atividades já instaladas e atração de novas indústrias para o Polo de Desenvolvimento Econômico que trata o artigo 86.

Art. 129. São diretrizes para atividade industrial em Nova Friburgo:

- I** - estimular e incentivar a instalação de novas indústrias, em especial as não poluentes, da alta tecnologia, atividades de pesquisa e desenvolvimento, metal mecânica, biotecnologia e têxtil;
- II** - atrair novos investimentos em plantas industriais, capazes de aproveitar as vocações e atratividade locais;
- III** - conceder incentivos econômicos e urbanísticos para a manutenção das atividades industriais já estabelecidas na cidade e novas indústrias em atividades de interesse do município;
- IV** - estimular atividades econômicas que complementem e diversifiquem o parque produtivo local;
- V** - incentivar a qualificação da mão-de-obra local;
- VI** - adequar a infraestrutura da Cidade para recepcionar novas atividades industriais;
- VII** - incentivar atividades logísticas de armazenamento;
- VIII** - estimular a interlocução permanente das Universidades e das Indústrias instaladas na cidade, com a criação de incubadoras de inovações tecnológicas;
- IX** - qualificar o sistema viário para promover o escoamento eficiente da produção industrial;
- X** - promover arranjos produtivos locais.

Seção IV

Turismo

Art. 130. A Política Municipal de Turismo tem como objetivo promover a infraestrutura necessária e adequada ao pleno desenvolvimento das atividades turísticas em Nova Friburgo, com base na valorização e conservação do patrimônio ambiental histórico e cultural do Município.

Art. 131. São diretrizes da Política Municipal de Turismo:

I - sustentar fluxos turísticos elevados e constantes;

II - consolidar a posição do Município como importante polo de turismo rural, ecológico, cultural, de entretenimento, de negócios, de esportes e de aventura;

III - realizar o desenvolvimento sistêmico do turismo em suas diversas modalidades;

IV - estabelecer política de desenvolvimento integrado do turismo, articulando-se com os Municípios da região Serrana do Rio de Janeiro;

V - aumentar o índice de permanência do turista no Município;

VI - incentivar a preservação da história do Município através da restauração das edificações de interesse de preservação com reconhecido valor histórico, artístico e cultural;

VII - incentivar a melhoria da infraestrutura turística, da rede hoteleira, da sinalização para turistas e demarcação de rotas e trilhas;

VIII - incentivar a qualificação e a formação de mão de obra no setor de turismo visando maior eficiência e qualidade aos serviços e produtos oferecidos;

IX - ampliar e desenvolver a interface entre o turismo e a produção local contribuindo para a difusão e consolidação dos produtos específicos locais.

Art. 132. São ações estratégicas para o turismo:

I - consolidar e promover o calendário turístico do Município;

II - implantar e organizar infraestrutura de apoio ao turista;

III - desenvolver programas de trabalho, por meio de ações coordenadas entre o poder público e a iniciativa privada, com o objetivo de criar a infraestrutura necessária à execução de atividades relacionadas direta ou indiretamente ao turismo;

IV - captar, promover e incentivar a realização de eventos mobilizadores da demanda de turismo;

V - desenvolver roteiros e implantar sinalização turística conforme padrões e especificações técnicas pertinentes;

VI - divulgar as facilidades operacionais, técnicas e estruturais dedicadas ao desenvolvimento do turismo no Município;

VII - promover encontros, seminários e eventos específicos para os profissionais e operadores de turismo no Município;

VIII - produzir projetos e desenvolver atividades promocionais contemplando os atrativos naturais do Município e da região serrana do Rio de Janeiro;

IX - fomentar e disponibilizar informações turísticas atualizadas para o mercado operador e para o turista, visando subsidiar o processo de tomada de decisão e facilitar o desfrute da infraestrutura, serviços e atrações do Município.

CAPÍTULO II

DO INCENTIVO ÀS ATIVIDADES ECONÔMICAS

Art. 133. O Executivo Municipal poderá conceder incentivos fiscais e urbanísticos, conforme listagem da Seção III deste capítulo, para a atração de novas atividades econômicas e a modernização das atividades existentes no Município de Nova Friburgo.

Parágrafo único. Os incentivos que trata o *caput* poderão ser concedidos para a instalação de atividades econômicas em perímetros específicos, para atividades ou grupo de atividades de interesse do município.

Seção I

Dos Polos de Desenvolvimento Econômico

Art.134. Os Polos de Desenvolvimento Econômico compreendem parcelas do território municipal para as quais já existe previsão ou proposta de instalação de complexos destinados a dinamizar as vocações econômicas do município, delimitadas como Áreas de Interesse Econômico - AIE, no mapa disposto na alínea “b”, do inciso I do artigo 329.

Art. 135. São diretrizes para os Polos de Desenvolvimento Econômico:

I - prioridade para instalação de atividades de alta tecnologia, atividades de pesquisa e desenvolvimento, metal mecânica, biotecnologia e têxtil;

II - mensuração da infraestrutura necessária para instalação das novas atividades produtivas, não sobrecarregando a infraestrutura instalada da cidade e nem comprometendo a qualidade de vida do cidadão de Nova Friburgo;

III - Priorizar a instalação de atividades que sejam compatíveis com a da preservação ambiental e a proteção dos ecossistemas naturais;

IV - incentivar que os deslocamentos dos trabalhadores do Polo de Desenvolvimento Econômico sejam realizados prioritariamente através do transporte público ou privado coletivo;

V - articular apoio e incentivos estaduais e federais para viabilizar a implantação do Polo de Desenvolvimento Econômico.

Parágrafo único. O Executivo poderá criar por lei específica novos perímetros de Polos de Desenvolvimento Econômico, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo diferentes do previsto nesta Lei.

Seção II

Dos Polos de Economia Criativa

Art. 136. Os Polos de Economia Criativa são territórios do município de Nova Friburgo destinados ao fomento e desenvolvimento de atividades econômicas, capazes de produzir riqueza, gerar emprego e distribuir renda, reforçando o papel da cidade como referência nacional nesse setor produtivo.

Art. 137. Fica criado o Polo de Economia Criativa relacionado à indústria da Moda Íntima e Esportiva como os seguintes objetivos:

I - apoiar e incentivar as micro, pequenas e médias empresas associadas à produção e comercialização de artigos da moda íntima e esportiva;

II - estimular a formação de mão de obra qualificada para a produção e comercialização dos produtos desse segmento;

III - estimular o setor empresarial através de incentivos fiscais e urbanísticos para a manutenção e ampliação de toda atividade relacionada à produção de moda íntima e esportiva;

IV - fomentar e promover feiras, simpósios e exposições relacionadas à indústria da Moda Íntima e Esportiva, reforçando o turismo de compras e negócios na cidade de Nova Friburgo;

V - incentivar e estimular a realização de estudos e pesquisas acadêmicas para aumentar a produtividade, a qualidade e a competitividade dos produtos relacionados à indústria da moda;

VI - propor, articular, estimular e divulgar linhas de financiamento, fundos de investimento e outros mecanismos de fomento, com vistas a ampliar o acesso de empreendimentos a essas fontes;

VII - simplificar os procedimentos para instalação e funcionamento das atividades econômicas que compõem este setor produtivo;

VIII - consolidar e ampliar a identidade dos produtos locais projetando-os em novos mercados através de um padrão de qualidade divulgado em mercados nacionais e internacionais.

Art. 138. O Município de Nova Friburgo poderá criar outros Polos de Economia Criativa, incentivando as seguintes atividades:

I - Patrimônio Cultural e Ambiental: atividades que se desenvolvem a partir dos elementos da herança cultural e das belezas naturais e ambientais, tais como o artesanato, a gastronomia, o lazer, o entretenimento, o turismo, sítios com valor histórico, artístico, paisagístico e ambiental, e a fruição a museus e bibliotecas;

II - Artes: atividades baseadas nas artes e elementos simbólicos das culturas, podendo ser tanto visual quanto performático, tais como música, teatro, circo, dança, artes plásticas, visuais e fotográficas;

III - Mídia: atividades que produzem um conteúdo com a finalidade de se comunicar com grandes públicos, como o mercado editorial, a publicidade, os meios de comunicação impresso e produções audiovisuais cinematográficas, televisivas e radiofônicas;

IV - Criações Funcionais: atividades que possuem uma finalidade funcional, como a arquitetura, a moda, as animações digitais, jogos, aplicativos eletrônicos, softwares e design de interiores, de objetos, e de eletroeletrônicos;

V - Biotecnologia, Pesquisa e Desenvolvimento: atividades exercidas por empresas de alta tecnologia e outras indústrias com foco na geração de valor agregado a partir da utilização intensiva da informação e conhecimento.

Parágrafo único. Para a concessão de incentivos fiscais e urbanísticos, o município deverá através de lei específica, definir os territórios específicos para os novos Polos de Economia Criativa, relacionados às atividades que trata este artigo.

Seção III

Do Incentivo Fiscal e Urbanístico

Art. 139. Para os territórios definidos nos artigos 134, 136 e 138, poderão ser concedidos os seguintes incentivos fiscais e urbanísticos:

I - isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU referente ao imóvel ocupado pelo contribuinte incentivado, para a instalação de atividades produtivas;

II - isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU aos imóveis tombados situados no perímetro que trata o *caput*, quando utilizado para a prestação de serviços ou comercialização de produtos das atividades incentivadas;

III - isenção do Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis – ITBI na aquisição de imóvel para as atividades incentivadas;

IV - isenção do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre os serviços de construção civil, quando vinculados à execução da construção ou reforma de imóvel para as atividades incentivadas;

V - isenção de ISS – Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza incidente sobre os serviços incentivados, quando permitido pela legislação federal;

VI - isenção do pagamento de taxas municipais para instalação e funcionamento das atividades incentivadas;

VII - isenção do pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir para o potencial construtivo adicional, respeitando o potencial máximo definido por esta Lei.

Art. 140. O Executivo regulamentará por Decreto os procedimentos para a concessão dos incentivos que trata o artigo 139.

Parágrafo único. Os incentivos fiscais poderão ser concedidos pelo prazo máximo de 20 (vinte) anos.

CAPÍTULO III

DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Art. 141. São diretrizes da Política de Desenvolvimento Social do município de Nova Friburgo:

I - distribuição dos equipamentos públicos com qualidade e em condições adequadas ao atendimento da demanda de cada região;

II - desenvolver a transparência e o controle social sobre as políticas sociais e públicas desenvolvidas no Município através de órgãos colegiados com participação da sociedade;

III - associar programas de moradia à construção de equipamentos públicos e geração de emprego e renda buscando sustentabilidade para novas áreas da cidade;

IV - implementar políticas públicas que reduzam a exclusão social;

V - integração, quando possível, de equipamentos diversos visando otimizar a utilização do espaço público.

Art. 142. Os objetivos da Política de Desenvolvimento Social:

I - democratizar e garantir às famílias de Nova Friburgo o acesso à terra urbanizada e à moradia digna;

II - combater as desigualdades sociais e regionais do município;

III - democratizar o acesso ao saneamento ambiental, aos serviços e equipamentos públicos, à mobilidade e ao transporte público com acessibilidade, com qualidade em todas as regiões do município de Nova Friburgo.

Art. 143. São ações prioritárias da Política de Desenvolvimento Social:

I - implantar novos equipamentos sociais e urbanos nos bairros com demanda reprimida e de maior vulnerabilidade social;

II - elaborar ou atualizar em conformidade com lei específica e de forma participativa, Planos Setoriais contendo objetivos específicos e metas necessárias ao atendimento dos objetivos desta Lei nas seguintes áreas:

a) Saúde;

b) Esporte e Lazer;

c) Cultura;

- d) Assistência e Desenvolvimento Social;
- e) Educação.

Seção I

Dos Equipamentos Urbanos e Sociais

Art. 144. São equipamentos urbanos e sociais as construções e instalações, móveis e imóveis, destinados à prestação dos serviços públicos ou à utilização do interesse coletivo.

Art. 145. O município buscará distribuir os equipamentos urbanos e sociais pela área do município, atendendo quando possível à demanda existente, a projeção demográfica presente e futura, priorizando as áreas de urbanização precária e/ou incompleta.

Art. 146. O Poder Executivo poderá estabelecer, através de lei específica, condições especiais para a instalação de equipamentos urbanos e sociais necessários em regiões nas quais não houver áreas institucionais suficientes ou adequadas.

Art. 147. O município buscará uma melhor integração entre equipamentos existentes e novos, de forma a reduzir custos de manutenção e otimizar a utilização.

Seção II

Dos Planos Setoriais de Saúde, Educação, Esporte e Lazer, Cultura e Assistência e Social.

Art. 148. O Poder Executivo deverá elaborar Planos Setoriais, conforme previsto no inciso II do artigo 143, contendo no mínimo:

- I - levantamento da demanda existente e planejada para os equipamentos;
- II - investimentos necessários para capacitar a rede a um atendimento per capita compatível com padrões internacionais de cada setor, com previsão de cronograma quadrienal;
- III - identificação de áreas sensíveis com maior vulnerabilidade social;
- IV - indicação dos equipamentos a serem instalados, reformados, ampliados ou modificados, com definição do local e raio de atuação;
- V - avaliação dos recursos humanos necessários ao pleno e adequado funcionamento dos equipamentos, com planejamento necessário para sua formação e treinamento;
- VI - mecanismos de participação na gestão, avaliação e controle social das políticas por área e prazos para implementação.

CAPÍTULO VIII

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 149. Entende-se, para efeitos da aplicação desta Lei, que a superação das demandas sociais por moradia digna e inclusão territorial requer a regularização de assentamentos de interesse social e de interesse específico existentes, a produção de novas moradias populares e a justa distribuição de infraestrutura e equipamentos urbanos e sociais.

Art. 150. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, na Habitação devem ser orientados para os seguintes objetivos:

- I - assegurar a moradia digna como direito social;

II - ampliar o acesso à terra urbana dotada de infraestrutura e à moradia, com especial atenção para a população de baixa renda e aquela residente em áreas de risco de suscetíveis a desastres naturais, dando resposta ao déficit habitacional qualitativa e quantitativamente;

III - a sustentabilidade social, econômica e ambiental na concepção e na implementação dos programas habitacionais de interesse social;

IV - elaborar o Plano Municipal de Habitação, como instrumento básico da Política Habitacional, norteador dos investimentos públicos em Habitação de Interesse Social;

V - atender as disposições contidas na Lei 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e instituiu o Conselho Gestor do FNHIS, bem como, as disposições da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida ou outro que lhe sobrevier e a regularização dos assentamentos localizados em área urbana.

Art. 151. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, na Habitação devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I - priorizar a população de baixa renda;

II - priorizar o atendimento à população residente em imóveis ou áreas insalubres, áreas de risco e áreas de preservação permanente;

III - promover a regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental, entre outras, de loteamentos precários e irregulares, inclusive com o reconhecimento e regularização das atividades comerciais e de serviço existentes nos locais;

IV - promover assistência técnica e jurídica gratuitas para a população de baixa renda, nos termos da legislação federal;

V - promover e incentivar a produção de novas habitações de interesse social nas Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS e em áreas vazias e subutilizadas com prioridade para as famílias de baixa renda e das residentes em áreas de risco;

VI - promover soluções habitacionais adequadas e definitivas para a população de baixa renda que forem realocadas dos seus locais de moradia em razão da necessidade de recuperação e proteção ambiental, da existência de riscos geológicos e hidrológicos e da execução de obras públicas, preferencialmente em regiões dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos;

VII - priorizar a provisão de habitação social em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, evitando sua instalação em unidades de conservação, áreas de proteção ambiental, áreas de proteção a mananciais e áreas enquadradas como Zonas de Proteção Ambiental - ZPAM em função de suas características de cobertura vegetal, recursos hídricos e fragilidade geotécnica;

VIII - garantir que as realocações de moradores somente ocorram quando indispensáveis às finalidades públicas motivadoras da medida, sendo realizadas por intermédio de procedimentos públicos, isonômicos e democráticos, observando-se os princípios e objetivos definidos nesta Lei;

IX - buscar recursos complementares para a implementação da Política de Habitação através da aplicação de instrumentos urbanísticos e fiscais;

X – ampliar os recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS mediante previsão no orçamento municipal de aportes regulares de recursos e utilização dos instrumentos de política urbana previstos neste Plano Diretor;

XI - considerar as condicionantes ambientais nas intervenções habitacionais, com a articulação entre urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários em programas de saneamento ambiental;

XII - incentivar a adoção de tecnologias socioambientais, em especial as relacionadas ao uso de energia solar, gás natural e ao manejo da água e dos resíduos sólidos e à agricultura urbana, na produção de Habitação de Interesse Social e na urbanização de assentamentos precários;

XIII - apoiar a produção social da moradia por intermédio de fomento às associações, cooperativas e demais entidades que atuam na produção social da moradia;

XIV - implantar e fortalecer os canais de participação, como o Conselho Municipal de Habitação, os Conselhos Gestores das Zonas de Especial Interesse Social e as Conferências Municipais de Habitação;

XV - promover ações de pós-ocupação e acompanhamento das famílias nos novos assentamentos habitacionais;

XVI - adotar cota de unidades habitacionais destinadas ao atendimento exclusivamente para setores vulneráveis da população, idosos e pessoas com deficiência.

XVII - adotar o programa de aluguel social para famílias de baixa renda, onde haja necessidade de remoção de suas moradias, priorizando o atendimento a essas famílias nos programas habitacionais;

XVII - promover estudos e projetos de locação social como forma de viabilizar o acesso à habitação de interesse social aos mais diversos segmentos da população, tais como estudantes, jovens e idosos, priorizando a população de baixa renda.

Seção I

Do Plano Municipal de Habitação

Art. 152. O Plano Municipal de Habitação deverá ser aprovado por lei, orientando se pelos objetivos e diretrizes definidos nos artigos 150 e 151.

Art. 153. O Executivo deverá encaminhar ao Legislativo, no prazo improrrogável de 240 (duzentos e quarenta) dias da sanção desta Lei, o projeto de lei do Plano Municipal de Habitação, contemplando no mínimo:

I - dados atualizados sobre:

- a) diferentes tipos de necessidades habitacionais atuais e futuras, detalhados por bairros ou por distritos e por grupos sociais definidos a partir dos seus rendimentos familiares;
- b) definição do montante de recursos financeiros necessário para a produção de novas habitações de interesse social, incluindo custo da terra;
- c) custos de urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e informais para dimensionamento do montante de recursos financeiros necessário para a realização desta ação.

II - dimensionamento da quantidade de terras urbanas adequadas e bem localizadas para a produção de novas habitações de interesse social, necessárias para a eliminação do déficit habitacional, bem como definição de estratégias para aquisição desses recursos fundiários;

III - definição de programas e estratégias adequadas para o atendimento das diferentes necessidades habitacionais com suas respectivas metas parciais e totais, que considerará:

- a) propostas para a gestão condominial dos conjuntos habitacionais de interesse social de promoção pública, que poderá ser realizada através da autogestão e com o acompanhamento do Poder Público Municipal, com avaliações anuais;
 - b) propostas para a realização da locação social e de serviço de moradia, para o atendimento da população de vulnerabilidade ou risco social, incluindo pessoas que ocupam logradouros públicos;
 - c) propostas para viabilizar a autogestão na produção habitacional de interesse social;
 - d) propostas para a implantação de programa de assistência técnica pública e gratuita para HIS;
 - e) realização de parcerias com outros órgãos dos governos Estadual e Federal, bem como com a iniciativa privada e entidades da sociedade civil;
 - f) o reassentamento de moradores das áreas degradadas e de risco, preferencialmente no mesmo distrito, em áreas dotadas de infraestrutura e de equipamentos públicos, com a participação das famílias no processo de decisão.
- IV** - definição de mecanismos de gestão democrática e controle social na formulação e implementação da política e da produção habitacional de interesse social do Município;
- V** - definição de mecanismos de articulação entre o Plano Municipal de Habitação, planos plurianuais, leis de diretrizes orçamentárias e leis orçamentárias anuais;
- VI** - articulação com o Plano Estadual da Habitação;
- VII** - realização de processos participativos que viabilizem o levantamento de propostas e contribuições da sociedade.

Seção II

Da Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social

Art. 154. São diretrizes específicas para produção de habitação de interesse social:

I - ampliar a oferta de terra para produção de habitação de interesse social por meio da demarcação de Zona de Especial Interesse Social II - ZEIS-II e aplicação de outros instrumentos urbanísticos;

II - distribuir no território da cidade a demarcação de Zona de Especial Interesse Social II - ZEIS-II com o objetivo de promover a diversificação social, priorizando a Macrozona do Ambiente Urbano e os eixos de transporte público coletivo;

III - promover ou incentivar a requalificação de edificações já existentes e abandonadas para uso de habitação de interesse social, utilizando como forma de acesso preferencial a locação social;

IV - incentivar a participação da iniciativa privada na produção de habitação de interesse social através de mecanismos como parâmetros diferenciados de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações, respeitadas as normas ambientais.

Art. 155. A construção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social para famílias na faixa de renda de HIS 1 e HIS 2, serão isentos do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 156. O licenciamento dos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, deverão ter prioridade na análise pelos órgãos públicos municipais, podendo o Executivo constituir Comissão Intersecretarial de Análise Integrada para a aprovação do referido empreendimento.

Art. 157. As unidades habitacionais de interesse social, produzidas diretamente ou através de incentivos financeiros do poder público deverão priorizar o atendimento das famílias residentes em áreas de risco geohidrológico.

Parágrafo único. O reassentamento de famílias que ocupam em Áreas de Especial Interesse Geológico e Geotécnico – AIGG deverá resguardar para toda a população afetada diretamente pela intervenção:

I - a integridade da sua vida familiar;

II - a garantia de sua moradia digna em área provida de infraestrutura e de acesso aos equipamentos urbanos sociais;

III - a sua inserção social;

IV - a sua participação direta nas decisões afetas ao seu cotidiano e à sua qualidade de vida.

Art. 158. A indicação da demanda para as unidades de Habitação de Interesse Social - HIS produzidas a partir da aprovação desta Lei será regulamentada pelo Executivo, com observância das normas específicas de programas habitacionais que contam com subvenção da União, do Estado ou do Município.

Seção III

Da Regularização Fundiária

Art.159. A Prefeitura ou os demais legitimados na forma da lei, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do artigo 30 da Constituição da República, na Lei Federal 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, na Lei Federal 11.977, de 7 de julho de 2009 e alterações posteriores, e na legislação municipal de regularização de loteamentos, parcelamentos

do solo e edificações, consolidados até a data de aprovação desta Lei, deverá incorporar os assentamentos precários, favelas e loteamentos irregulares, visando à sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios:

I - Zonas de Especial Interesse Social;

II - a concessão do direito real de uso;

III - a concessão de uso especial para fins de moradia;

IV - a usucapião especial de imóvel urbano, individual ou coletivo;

V - a demarcação urbanística;

VI - a legitimação de posse;

VII - a assistência técnica, jurídica e social gratuita.

Parágrafo único. Também são considerados passíveis de regularização fundiária as propriedades agrícolas localizadas no Município, desde que estejam localizadas em Macrozona do Ambiente Urbano.

Art. 160. O Executivo poderá outorgar título de concessão de uso especial para fins de moradia àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em imóvel público situado em área urbana com até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com artigo 1º da Medida Provisória 2.220, de 2001.

§ 1º. O Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções.

§ 2º. O Executivo poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

I - ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor;

II - ser área onde houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;

III - ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais.

§ 3º. Para atendimento do direito previsto nos parágrafos anteriores, a moradia deverá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo, e em casos de impossibilidade, em outro local, desde que haja manifesta concordância do beneficiário.

§ 4º. A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§ 5º. Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

§ 6º. Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno.

§ 7º. É responsabilidade do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 8º. O atendimento habitacional em programas de apoio habitacional, tais como, aluguel social ou por intermédio de indenização por benfeitorias, dentre outros, será

realizado por período determinado e vinculado ao atendimento definitivo em programa de produção de Habitação de Interesse Social.

Art. 161. A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser outorgada mediante requerimento do interessado, dirigido ao Chefe do Executivo.

Art. 162. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 163. A regularização fundiária poderá ser aplicada aos parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente na cidade de Nova Friburgo até a sanção desta Lei, desde que obedecidos os critérios aqui fixados e na legislação municipal em vigor.

Art. 164. Para efeitos da regularização fundiária, considera-se:

I - área urbana: parcela do território, contínua ou não, definida nos termos da legislação vigente;

II - área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; e
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

III - demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, através de seus órgãos técnicos, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV - legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, do tempo e da natureza da posse;

V - Zona de Especial Interesse Social-ZEIS: parcela de área urbana definida no artigo 23 desta Lei;

VI - assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII - regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares, ocupados predominantemente por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica; há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas de interesse do Município para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

VIII - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII.

Art. 165. A regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V - concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 166. A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Poder Público Municipal, através de seus órgãos técnicos, e também por:

I - beneficiários, individual ou coletivamente;

II - cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Parágrafo único. O legitimado previsto no “caput” deste artigo poderá promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

Subseção I

Dos Procedimentos para a Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 167. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I - as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV - as condições para promover a segurança da população em situação de risco, considerado o disposto no parágrafo único do artigo 3º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

V - as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º. O projeto de que trata o “caput” deste artigo não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta elaborada para outorga administrativa de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º. O Poder Público Municipal definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o “caput” deste artigo no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 3º. A regularização fundiária poderá ser implementada por etapas.

Art. 168. Na regularização fundiária de interesse social de assentamentos consolidados anteriormente à publicação da Lei Federal 11.977, de 2009, o Executivo poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos no Quadro 2 de parcelamento do solo urbano.

Art. 169. A regularização fundiária de interesse social poderá ser admitida em áreas ambientalmente protegidas, atendidos os requisitos da Resolução CONAMA 369, de 28 de março de 2006 e o disposto na Lei Federal 11.977, de 2009, desde que comprovada a melhoria da qualidade ambiental advinda da intervenção em detrimento da ocupação anterior.

§ 1. Poderá ser admitido, no âmbito do projeto de regularização fundiária de interesse social, o reassentamento de famílias em unidades habitacionais verticalizadas a serem construídas pelo Poder Público, dentro do perímetro da intervenção, de forma a garantir aumento da permeabilidade do solo.

§ 2. No caso de regularização de interesse social de assentamentos lindeiros, admitir-se-á a transferência dessas áreas para a Municipalidade e o seu remembramento para criação de parques e praças.

Art. 170. A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo órgão licenciador do Executivo do projeto de que trata o artigo 167 desta Lei.

Art. 171. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada, para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º. O Poder Público Municipal poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que essa intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º. O estudo técnico referido no § 1º deste artigo deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para o controle de riscos geohidrológicos;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII - garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 172. Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao Poder Público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do artigo 2º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do artigo 166 desta Lei.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público ou pelos legitimados, bem como sua manutenção, poderá ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 173. O Poder Público Municipal, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização de fato da ocupação, poderá lavrar auto de demarcação urbanística.

§ 1º. O auto de demarcação urbanística deverá ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação da situação de domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§ 2º. O Poder Público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto:

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

§ 3º. Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o Poder Público dará continuidade à demarcação urbanística.

Art. 174. O auto de demarcação urbanística deverá ser encaminhado ao Serviço de Registro de Imóveis, no qual a tramitação obedecerá ao disposto no artigo 57 da Lei Federal 11.977, de 2009, alterada pela Lei Federal 12.424, de 16 de junho de 2011.

Art. 175. Após a averbação do auto de demarcação urbanística, o Executivo encaminhará o projeto previsto no artigo 167 desta Lei e submeterá o parcelamento dele decorrente a registro.

Subseção II

Dos Procedimentos para a Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 176. O projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá definir, no mínimo, os mesmos elementos para a regularização fundiária de interesse social, prevista no artigo 167.

Art. 177. O projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada, para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º. O projeto que trata o caput deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 2º. O Poder Público Municipal poderá exigir contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

Art. 178. O Poder Público Municipal deverá definir, nas licenças urbanísticas e ambientais da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação de:

I - do sistema viário;

II - da infraestrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

IV - das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambientalmente exigidas.

§ 1º. A critério do Poder Público Municipal, as responsabilidades previstas no caput poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

I - os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º. As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do caput deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 179. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao registro de imóveis, nos termos da legislação em vigor e observadas as disposições previstas neste Capítulo.

Subseção III

Do Título de Legitimação da Posse e da Aquisição da Propriedade

Art. 180. Após o registro do parcelamento de que trata o artigo 179 desta Lei, o Poder Público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 1º. O título de que trata o “caput” deste artigo será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do móvel.

§ 2º. Não será concedido título de legitimação de posse aos ocupantes a serem relocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia.

Art. 181. A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, desde que:

I - não sejam concessionários foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente;

III - não tenham recebido do poder público, unidade habitacional em decorrência de situação de vulnerabilidade social ou calamidade pública.

Parágrafo único. A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo Poder Público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

Art. 182. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do artigo 183 da Constituição Federal.

§ 1º. Para requerer a conversão prevista no “caput” deste artigo, o adquirente deverá apresentar:

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural e certidão emitida pela Prefeitura de que não recebeu nenhum outro benefício de programa habitacional;

III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito a usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º. As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelos órgãos municipais.

§ 3º. No caso de área urbana com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Art. 183. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos ou outro instrumento jurídico que versam sobre a propriedade ou posse.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do artigo 250 da Lei Federal 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 184. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1º. A regularização prevista no “caput” deste artigo poderá envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º. O interessado deverá apresentar aos órgãos técnicos municipais competentes a certificação de que a gleba preenche as condições previstas no “caput” deste artigo,

bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro de parcelamento.

Art. 185. O Poder Público poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos destinados à população de baixa renda, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§ 1º. Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o “caput” deste artigo, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º. O beneficiário de contrato extinto na forma do “caput” deste artigo deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto da intervenção.

§ 3º. Caso não seja viável o atendimento nos termos do § 2º deste artigo, o morador poderá receber indenização pelas benfeitorias realizadas na área objeto da intervenção a título de atendimento habitacional definitivo.

Art. 186. O critério estabelecido no § 3º do artigo 185 também poderá ser aplicado em áreas objeto de remoção por risco, obra pública ou urbanização, mesmo que não tenha sido objeto de concessão de uso anterior.

Art. 187. Após o registro do parcelamento das áreas objeto de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso no Serviço de Registro de Imóveis, o projeto será encaminhado ao órgão municipal competente para o devido cadastramento fiscal.

TÍTULO IV

DA PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL,

HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 188. O desenvolvimento urbano e rural deverá resguardar e valorizar o Patrimônio Ambiental, Histórico e Cultural de Nova Friburgo, garantindo sua proteção e preservação, articulando-se com as diversas políticas públicas de desenvolvimento econômico e social que integram esta Lei.

CAPÍTULO I

DO ORDENAMENTO DA PAISAGEM

Art. 189. A paisagem da cidade, resultante da interação entre elementos naturais e culturais, é um bem ambiental e constitui elemento essencial ao bem-estar e à sensação de conforto individual e social, fundamental para a qualidade de vida.

Art. 190. São objetivos da proteção e ordenamento da paisagem:

- I - garantir ao cidadão o direito de usufruir da paisagem;
- II - promover a qualidade ambiental do espaço público;
- III - possibilitar ao cidadão a identificação, leitura e compreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, naturais e culturais;
- IV - assegurar o equilíbrio visual entre os diversos elementos que compõem a paisagem;

V - ordenar e qualificar o uso do espaço público;

VI - incentivar a preservação da memória e do patrimônio histórico, artístico-cultural, religioso e ambiental e a valorização do ambiente natural e construído;

VII - proporcionar a preservação e a visualização das características peculiares dos logradouros e das fachadas dos edifícios;

VIII - condicionar a regulação do uso e ocupação do solo e a implantação de infraestrutura à preservação da paisagem urbana em seu conjunto e à melhora da qualidade de vida da população.

Art. 191. São diretrizes gerais do ordenamento da paisagem:

I - implementar e articular instrumentos técnicos, institucionais e legais para a gestão da paisagem urbana;

II - assegurar o equilíbrio visual entre os diversos elementos que constituem a paisagem urbana, priorizando perspectiva da escala humana;

III - proteger, recuperar e valorizar patrimônio ambiental, cultural e histórico;

IV - promover o combate à poluição visual e a degradação ambiental;

V - ordenação a inserção de anúncios publicitários nos espaços públicos;

VI - instituir mecanismos de participação da população na identificação, valorização, preservação, conservação e proteção da paisagem urbana e marcos referenciais.

VII - assegurar a proteção à paisagem rural;

VIII - incentivar ações públicas e privadas de recuperação, restauração e manutenção de fachadas e passeios públicos em áreas degradadas.

Parágrafo único. Para orientar o planejamento da cidade, o Executivo poderá elaborar o Plano de Proteção e Ordenamento da Paisagem Urbana e Rural, em conformidade com as diretrizes estabelecidas nesta Lei.

CAPÍTULO II

DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL, HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 192. Considera-se patrimônio ambiental os bens naturais – formações físicas, biológicas, hidrológicas e geológicas – e patrimônio cultural os bens materiais ou imateriais existentes no Município de Nova Friburgo, tomados isoladamente ou em conjunto, e cuja conservação seja de interesse histórico, paisagístico, estético, científico, arqueológico, artístico, bibliográfico ou etnográfico, ou ainda por serem representativos das tradições e da identidade cultural local.

Art. 193. Para efeito da aplicação desta Lei e integração das políticas setoriais, compreende-se que a estratégia de preservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural de Nova Friburgo contempla simultaneamente:

I - conservação e qualificação dos Bens Históricos e Culturais;

II - valorização dos Bens Naturais.

Seção I

Da conservação e qualificação dos bens históricos e culturais

Art. 194. Incluem-se no patrimônio histórico e cultural de Nova Friburgo, os bens tombados em nível estadual ou federal, relacionados no Decreto Municipal 268, de 26 de novembro de 2012, e aqueles que serão indicados como de interesse cultural para o Município.

Parágrafo único. Os bens listados no Decreto mencionado no caput deste artigo ficam sujeitos a regime especial de proteção, de acordo com a legislação de patrimônio.

Art. 195. A proteção e preservação dos bens históricos culturais tem como objetivo promover a qualificação do patrimônio municipal a partir da elaboração e implementação do Programa de Preservação e Revalorização do Patrimônio Histórico Cultural de Nova Friburgo.

Art. 196. São ações prioritárias para a preservação e revalorização do patrimônio histórico cultural de Nova Friburgo:

I - inventariar e registrar os bens tombados em nível estadual ou federal e os bens a serem protegidos e incorporados ao Patrimônio Ambiental, Histórico e Cultural de Nova Friburgo;

II - classificar os bens a serem protegidos e indicar seus respectivos instrumentos de proteção, sejam eles:

a) tombamento;

b) inventário do patrimônio cultural;

c) inventário do patrimônio imaterial;

d) chancela da paisagem cultural;

e) preservação;

f) tutela.

III - integrar as ações e medidas do órgão municipal responsável pelo patrimônio histórico e cultural com as ações e medidas dos demais órgãos municipais setoriais;

IV - disciplinar a implantação de mobiliário urbano, veiculação publicitária, anúncios indicativos, artefatos e pequenos equipamentos de uso público;

V - estimular a requalificação da arquitetura e da paisagem urbana;

VI - promover a articulação entre os órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio histórico e cultural nos níveis municipal, estadual e federal;

VII - registrar o patrimônio de natureza imaterial do Município de Nova Friburgo, compreendido como:

a) os saberes (conhecimentos e modos de fazer enraizados no cotidiano das comunidades);

b) as celebrações (rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, da religiosidade, do entretenimento e de outras práticas da vida social);

c) as formas de expressão (manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas);

d) os lugares (mercados, feiras, santuários, praças e demais espaços onde se concentram e reproduzem práticas culturais coletivas).

VIII - garantir espaços públicos para acervo e exposição das tradições locais e da memória popular;

IX - estimular parcerias entre os setores público e privado para o financiamento de intervenções destinadas à conservação dos bens de interesse histórico e cultural.

§ 1º. O inventário como instrumento de promoção e proteção do patrimônio histórico e cultural obedecerá ao disposto em legislação municipal específica, que se submeterá às disposições constantes no § 1º do artigo 216 da Constituição Federal.

§ 2º. O registro de bens imateriais obedecerá ao disposto em legislação municipal própria e alterações posteriores, assim como às legislações estadual e federal que regulam esse instrumento, baseado na Constituição Federal, e que consiste em um conjunto de procedimentos técnicos, administrativos e jurídicos realizados pelo Executivo, com vistas ao reconhecimento do patrimônio imaterial, sua inscrição em Livros de Registro (dos Saberes, Celebrações, Formas de Expressão, Sítios e Espaços) e definição de políticas públicas de salvaguarda como forma de apoiar sua continuidade.

§ 3º. A Chancela da Paisagem Cultural, instituída pela Portaria IPHAN 127/2009, tem como objetivo reconhecer uma porção peculiar do território nacional, representativa do processo de interação do homem com o meio natural, à qual a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores, e deve obedecer ao disposto em legislação específica, assim como as legislações estadual e federal que regulam esse instrumento.

Seção III

Do Incentivo a Recuperação e Conservação do Patrimônio Histórico e Cultural

Art. 197. O Executivo poderá, através de legislação específica, conceder incentivos fiscais para o restauro e a conservação de imóveis tombados de relevante interesse histórico e cultural.

Seção IV

Do Termo de Ajustamento de Conduta Cultural – TACC

Art. 198. Para cumprimento do disposto nesta Lei, o Executivo poderá celebrar, com força de título executivo extrajudicial, nos termos da Lei Federal, Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Cultural com pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela reparação integral de danos ou descaracterizações causadas a bens, imóveis, áreas ou espaços protegidos em função de seu valor histórico e cultural.

§ 1º. O Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Cultural tem por objetivo precípuo a recuperação de bens, imóveis, áreas ou espaços protegidos pelo seu valor histórico e cultural que tenham sofrido abandono ou intervenções, mediante a fixação de obrigações que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo infrator, visando à reparação integral dos danos causados.

TÍTULO V

DOS SISTEMAS AMBIENTAIS

CAPÍTULO I

SERVIÇOS AMBIENTAIS

Art. 199. Serviços Ambientais são bens, ativos, tangíveis e intangíveis que se colhem a partir de elementos da natureza, como paisagens, monumentos naturais, qualidade do ar, composição florística e de fauna e recursos hídricos entre outros.

Art. 200. O Município de Nova Friburgo adota como estratégia geral para o meio ambiente a proteção e a valorização do patrimônio natural de seu território, especialmente dos recursos hídricos, através de sua recuperação, conservação, preservação e uso sustentável, bem como através da implementação de políticas de gestão da Mata Atlântica, de adaptação às mudanças climáticas, de recursos hídricos, de saneamento ambiental e de resíduos sólidos.

Art. 201. A valorização dos serviços ambientais produzidos pelos ecossistemas naturais de Nova Friburgo, incluindo os espaços do território, as unidades de conservação, as áreas de preservação permanente, as áreas verdes, as áreas de remanescentes florestais e os cursos d'água, deverá ser implementada de acordo com as seguintes diretrizes:

I - respeitar as vocações ecossistêmicas para gerar e garantir serviços ambientais relevantes para os munícipes de Nova Friburgo e adjacências;

II - entender que a parte urbana tem intrínseca relação funcional com a parte rural, sendo ambas interdependentes entre si;

III - valorizar as relações funcionais prestadoras de serviços ambientais e promover sua ampla difusão no seio da sociedade;

IV - estimular o uso das relações funcionais dos ecossistemas como elemento diferencial e capaz de ofertar novas perspectivas de aproveitamento econômico pelo turismo ecológico qualificado;

V - valorizar as paisagens com atributo ambiental diferenciado para o desenvolvimento de aulas práticas de conhecimento dos serviços ambientais;

VI - potencializar os locais privados capazes de gerar relevantes serviços ambientais;

VII - proteger os bens e os recursos naturais de maneira integrada à promoção da qualidade de vida no Município;

VIII - compatibilizar a expansão e a renovação dos ambientes urbanos com a proteção ambiental;

IX - proteger as áreas de fragilidade ambiental e impróprias à ocupação;

X - recuperar as áreas degradadas de relevante potencial na produção de serviços ambientais em todo o território municipal;

XI - incentivar a proteção e conservação da biodiversidade da Mata Atlântica;

XII - garantir a reserva de áreas verdes em loteamentos e condomínios residenciais preferencialmente reservando áreas que garantam serviços ambientais melhores;

XIII - dotar os ecossistemas de maior resiliência para melhor adaptação às mudanças climáticas e potencialização dos serviços ambientais.

Art. 202. Para efetivar a promoção de serviços ambientais relacionados a produção de recursos hídricos em quantidade e qualidade compatíveis com os anseios da sociedade, o Poder Executivo, tem como instrumento básico de planejamento e gestão relacionados aos Recursos hídricos, as seguintes diretrizes:

I - priorizar mecanismos de formação e captação de chuvas ocultas nas bacias aéreas da bacia do Rio Dois Rios (a partir da cota 1.100) e Macaé de Cima (a partir da cota 1.000);

II - priorizar os mecanismos de captação e recarga do lençol freático nas vertentes sul e nas bases dos afloramentos rochosos na bacia do Rio Dois Rios (a partir da cota 1.100) e Macaé de Cima (a partir da cota 900);

III - estimular os mecanismos de armazenamento hídrico nas várzeas que formam os Corredores de Umidade em todo o município, que são regiões responsáveis pela laminação das cheias e recarga dos aquíferos, principais garantidores dos efeitos de perenização dos recursos hídricos;

IV - restringir o uso do solo nas regiões com potencial para futuras captações de água em locais como lagos secos e áreas com potencial para construir represas;

VI - confinar áreas de enchentes dentro das várzeas, para reduzir perdas econômicas e aumento de disponibilidade de água durante estiagens.

CAPÍTULO I

SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 203. A promoção do saneamento ambiental em Nova Friburgo requer ações e investimentos dirigidos à universalização da cobertura do abastecimento de água e da coleta e tratamento do esgoto sanitário, assim como à resolução dos problemas relacionados ao manejo dos resíduos sólidos e das águas pluviais, atendendo a demanda da população e visando a promoção da saúde pública e a integridade do meio ambiente.

Art. 204. Compõem o Sistema de Saneamento Ambiental todas as redes de infraestrutura e serviços que propiciam a salubridade dos assentamentos humanos rurais e urbanos por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos, bem como da implementação de medidas para racionalizar a utilização dos recursos naturais, tornando-a sustentável.

Art. 205. São diretrizes para a promoção do saneamento ambiental em Nova Friburgo:

I - implantar redes de coleta e tratamento adequado do esgoto sanitário em todo o território municipal;

II - estimular a adoção de soluções alternativas para garantir a integridade e a cobertura do saneamento ambiental em todo o território municipal;

III - proteger os cursos d'água e águas subterrâneas;

IV - garantir a gestão integrada dos resíduos sólidos;

V - ampliar a coleta seletiva e a reciclagem dos resíduos sólidos domésticos e industriais, bem como promover a redução da geração de resíduos sólidos;

VI - aperfeiçoar e ampliar a cobertura da limpeza urbana;

VII - complementar a rede coletora de águas pluviais e o sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território;

VIII - promover a humanização dos espaços públicos coletivos por meio da manutenção de áreas verdes e da arborização urbana;

IX - apoiar o uso de tecnologia de saneamento ambiental adequado nas áreas de produção agropecuária;

X - implementar programa de coleta de embalagens de agrotóxico em toda a área de produção agrícola do Município;

XI - garantir a convergência entre o uso dos recursos naturais para a geração de energia e o suprimento das demandas locais sem prejuízo ou dano socioambiental;

XII - garantir através da gestão ambiental a recuperação e preservação:

a) dos mananciais;

b) dos remanescentes florestais;

c) das matas ciliares;

d) das áreas de preservação permanente;

e) das unidades de conservação ambiental.

XIII - disciplinar o tráfego de caminhões que transportam cargas perigosas no centro da cidade e demais núcleos urbanos;

XIV - disciplinar a implantação de atividades potencialmente causadoras de impactos ambientais negativos;

XV - promover a recuperação e reversão dos processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente.

Art. 206. Para efetivar a promoção do Saneamento Ambiental o Poder Executivo deverá elaborar, como instrumento básico de planejamento e gestão, o Plano Municipal de Saneamento Ambiental e o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos.

Art. 207. O Plano Municipal de Saneamento Ambiental e o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos deverão contemplar:

I - diagnóstico socioambiental que caracterize e avalie a situação de salubridade ambiental no Município, por meio de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais;

II - metas e diretrizes da política de saneamento ambiental para a compatibilização, integração e coordenação dos planos setoriais de água, esgoto, drenagem, resíduos sólidos, controle de riscos ambientais e gestão ambiental, respeitada as diretrizes previstas nesta Lei;

III - definição dos recursos financeiros necessários à implementação da política de saneamento ambiental;

IV - caracterização e quantificação dos recursos humanos, materiais, tecnológicos, institucionais e administrativos necessários à execução das ações propostas;

V - indicação dos instrumentos de planejamento e controle ambiental;

VI - programa de investimento em obras e outras medidas relativas à utilização, recuperação, conservação e proteção do sistema de saneamento ambiental.

§ 1º. Os planos setoriais que integram o Sistema Municipal de Saneamento Ambiental deverão expressar a visão integrada preconizada nesta Lei.

§ 2º. Os planos, programas e projetos setoriais integrados ao saneamento ambiental deverão contemplar, no que couber, o conteúdo mínimo previsto nos incisos I ao VIII do *caput* deste artigo.

Art. 208. O aperfeiçoamento do Sistema Municipal de Saneamento Ambiental garantirá:

I - o monitoramento permanente da qualidade dos serviços de saneamento ambiental em todo o território municipal;

II - a manutenção do sistema de informação atualizado sobre a cobertura e a qualidade do atendimento dos serviços de saneamento ambiental;

III - o controle e a fiscalização da qualidade dos serviços de saneamento ambiental prestados por empresas públicas e privadas;

IV - o controle e a fiscalização sobre as atividades potencialmente poluidoras.

Capítulo II

Do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres

Art. 209. O Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres é constituído pelo conjunto de áreas enquadradas nas categorias protegidas pela legislação ambiental, de áreas prestadoras de serviços ambientais, das diversas tipologias de parques de logradouros públicos, de espaços vegetados e de espaços não ocupados por edificação coberta, de propriedade pública ou particular.

§ 1º. A organização das áreas protegidas, espaços livres e áreas verdes compete ao Executivo, ouvidos os órgãos estaduais e federais, e se configura em estratégia de qualificação, de preservação, de conservação, de recuperação e de ampliação das

distintas tipologias de áreas e espaços que o compõe, para as quais está prevista nesta Lei a aplicação de instrumentos de incentivo.

§ 2º. O conjunto de áreas protegidas, áreas verdes e espaços livres referidos no “caput” deste artigo é considerado de interesse público para o cumprimento de funcionalidades ecológicas, paisagísticas, produtivas, urbanísticas, de esporte e lazer e de práticas de sociabilidade.

§ 3º. Para a implementação do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes, além de recursos orçamentários, deverão ser utilizados prioritariamente recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, ou qualquer outra fonte de apoio a estes tipos de atividades.

Art. 210. São componentes do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes:

I - áreas públicas:

a) Unidades de Conservação de Proteção Integral que compõem o Sistema Nacional de Unidades de Conservação;

b) parques urbanos;

c) parques lineares da rede hídrica;

d) outras categorias de parques a serem definidas pelo Executivo;

e) espaços livres e áreas verdes de logradouros públicos, incluindo praças, vias, vielas, ciclovias, escadarias;

f) espaços livres e áreas verdes de instituições públicas e serviços públicos de educação, saúde, cultura, lazer, abastecimento, saneamento, transporte, comunicação e segurança;

g) espaços livres e áreas verdes originárias de parcelamento do solo;

h) Áreas de Preservação Permanente inseridas em imóveis de propriedade pública;

i) cemitérios públicos.

II - áreas privadas:

a) Unidades de Conservação de Proteção Integral e de Uso Sustentável;

b) Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal inseridas em imóveis privados;

c) espaços livres e áreas verdes de instituições e serviços privados de educação, saúde, cultura, lazer, abastecimento, saneamento, transporte, comunicação e segurança;

d) espaços livres e áreas verdes com vegetação nativa em estágio avançado em imóveis residenciais e não residenciais isolados ou em condomínios;

e) clubes de campo;

f) clubes esportivos sociais;

g) cemitérios particulares;

h) sítios, chácaras e propriedades rurais.

Art. 211. Para o aperfeiçoamento do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, considerando as singularidades próprias de cada uma das Unidades Territoriais de Planejamento, o Poder Público deverá, dentre outras medidas cabíveis:

I - articular ações entre os órgãos competentes para a elaboração e implementação dos planos de manejo das Unidades de Conservação – UC instituídas no Município, indicadas no mapa disposto na alínea “f”, do inciso I do artigo 328, parte integrante desta Lei;

II - definir o enquadramento adequado das Zonas de Proteção Ambiental – ZPAM e elaborar seus respectivos Planos de Manejo;

III - instituir instrumentos de monitoramento, proteção e controle das Unidades de Conservação – UC.

CAPÍTULO III

DO RISCO GEOLÓGICO E HIDROLÓGICO

Art. 212. As áreas de risco geológico e hidrológico são porções do território com possibilidade de incidência de ocorrências geológicas e geotécnicas como escorregamentos, 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 disposto na alínea “h”, do inciso I do artigo 329, 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. 213. São diretrizes para as Áreas de Interesse Geológico e Geotécnico:

I - georreferenciar e atualizar periodicamente o levantamento de risco, com a avaliação e classificação das áreas;

II - manter atualizado o cadastro com intervenções previstas, executadas ou em andamento, remoções realizadas e ocorrências registradas com seus respectivos danos;

III - definir, com base em Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização e nas Cartas de Suscetibilidade, diretrizes técnicas para novos parcelamentos do solo e para planos de

expansão urbana, de maneira a criar padrões de ocupação adequados diante das condicionantes predisponentes a perigos e desastres;

IV - realizar o monitoramento participativo das áreas suscetíveis a desastres e de riscos envolvendo moradores, lideranças comunitárias;

V - criar canais de comunicação e utilizar eficientemente os já existentes;

VI - aperfeiçoar a formação dos servidores públicos municipais por meio de cursos de capacitação para elaboração de diagnóstico, prevenção e gerenciamento de risco, e possibilitar, ainda, sua participação nas atividades de ensino promovidas pelos governos Estadual e Federal e estabelecer quando possível e necessário convênios de cooperação técnica com órgãos da esfera pública ou privada para melhor desempenho das atividades aqui previstas;

VII - monitorar as condições meteorológicas de modo permanente e emitir notificações sobre os tipos, intensidades e durações das chuvas a fim de subsidiar os órgãos municipais competentes na deflagração de ações preventivas ou emergenciais;

VIII - integrar as políticas e diretrizes de defesa civil em todas as suas fases de atuação, preventiva, de socorro, assistencial e recuperativa, conforme previsto nas normas pertinentes, inclusive quanto à operacionalidade dos planos preventivos de defesa civil no âmbito municipal;

IX - articular, junto aos municípios da Região Serrana do Rio de Janeiro, políticas integradas para a redução e erradicação de riscos nas áreas próximas ou situadas nos limites intermunicipais;

X - promover intercâmbio das informações municipais, estaduais e federais relativas aos riscos;

XI- implantar sistema de fiscalização de áreas de risco;

XII - implantar protocolos de prevenção e alerta e ações emergenciais em circunstâncias de desastres;

XIII - realizar parcerias para a coleta e análise de informações técnicas e para aplicação de novos métodos e tecnologias que contribuam para melhorias dos sistemas de prevenção e redução de risco.

Parágrafo único. Para a realização da atualização periódica que trata o inciso I, serão reservados anualmente 2% (dois por cento) dos recursos arrecadados no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

Art. 214. A Prefeitura atualizará quadrianualmente o Plano Municipal de Redução de Riscos como parte integrante do Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil, atendendo as diretrizes constantes da Lei Federal 12.608, de 10 de abril de 2012.

Art. 215. Para a realização de parcelamentos do solo e de construções em lotes ou glebas localizados em Área de Interesse Geológico e Geotécnico, o empreendedor deverá apresentar estudos técnicos que comprovem a mitigação do risco compatíveis com as exigências do órgão municipal competente.

TÍTULO VI

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 216. Para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e para o planejamento, o controle, a gestão e a promoção do desenvolvimento urbano, o Município adotará os seguintes instrumentos da política urbana, sem prejuízo aos demais previstos no Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana e de gestão ambiental, com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização previsto para o território.

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 217. O Executivo, na forma da Lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Seção I

Do Âmbito de Aplicação

Art. 218. Para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, são considerados passíveis de aplicação dos instrumentos indutores do uso social da propriedade os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados localizados nas seguintes partes do território:

- I - nas Zonas de Estruturação Prioritária - ZEP;

II - nas Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS.

Art. 219. São considerados imóveis não edificados os lotes e glebas com área superior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero).

§ 1º. As obrigações estabelecidas por esta Lei aos proprietários de imóveis caracterizados no “caput” não serão aplicadas enquanto o terreno não tiver acesso à infraestrutura básica, assim definida pela legislação federal de parcelamento do solo urbano, ressalvados os casos em que os equipamentos urbanos ali estabelecidos possam ser exigidos no processo de licenciamento.

§ 2º. A tipificação estabelecida no “caput” se estende aos lotes com metragem inferior a 360m² (trezentos e sessenta quadrados), quando:

- a) originários de desmembramentos aprovados após a publicação desta Lei; ou que,
- b) somados a outros contíguos do mesmo proprietário perfaçam área superior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

Art. 220. São considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas com área superior a 360m² (trezentos e sessenta quadrados) que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido no Quadro 2.

Art. 221. Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados os imóveis que:

I - abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades, com exceção de estacionamentos;

II - integrem o Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, que forem classificados como Zona de Proteção Ambiental - ZPAM ou cumpram função ambiental relevante;

III - imóveis tombados, ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido;

IV – áreas de clubes ou associações de classe;

V – propriedade de cooperativas habitacionais;

VI - estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem.

Parágrafo único. As exceções previstas no “caput” serão regulamentadas pelo Poder Executivo, considerando os princípios e objetivos desta Lei.

Art. 222. São considerados imóveis não utilizados aqueles com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido no Quadro 2 e que tenham, no mínimo, 100% (cem por cento) de sua área construída desocupada por mais de 2 (dois) anos ininterruptos.

§ 1º. Quando se tratar de edificação constituída por unidades autônomas para fins residenciais ou não residenciais, a não utilização será aferida pela desocupação de pelo menos 60% (sessenta por cento) dentre elas, também pelo prazo de 1 (um) ano.

§ 2º. A desocupação dos imóveis poderá ser comprovada, por meio de consulta às concessionárias, pela não utilização ou pela interrupção do fornecimento de serviços essenciais como água, luz e gás ou outros meios a serem regulamentados pelo Executivo.

§ 3º. A classificação do imóvel como não utilizado poderá ser suspensa devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário e apenas enquanto estas perdurarem, conforme regulamentação do Poder Executivo.

Seção II

Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória

Art. 223. Os imóveis não edificados, subutilizados e não edificados são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 1º. Os proprietários dos imóveis não parcelados, não edificados ou subutilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso.

§ 2º. Os proprietários dos imóveis notificados nos termos do parágrafo anterior deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§ 3º. Os proprietários dos imóveis não utilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§ 4º. Caso o proprietário alegue como impossibilidade jurídica a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Executivo poderá conceder prazo de 1 (um) ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação se possível, nos termos da legislação vigente, ou a sua demolição, fluindo a partir de então prazo igual para apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

§ 5º. O proprietário terá o prazo de até 3 (três) anos, a partir do início das obras previstas no § 2º para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do

imóvel, ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

§ 6º. Os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativa habitacional ou associação sem fins lucrativos.

§ 7º. A transmissão do imóvel, por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, posterior à data da notificação prevista nos §§ 1º e 3º, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 224. A notificação de que trata o artigo anterior far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;

III - por edital publicado em jornal de grande circulação, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I e II.

§ 1º. A notificação referida no “caput” deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura do Município de Nova Friburgo.

§ 2º. Uma vez promovido pelo proprietário o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta Lei, caberá à Prefeitura do Município de Nova Friburgo efetuar o cancelamento da averbação tratada no parágrafo anterior.

Seção III

Do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo

Art. 225. Caso os proprietários dos imóveis mencionados na subseção anterior não cumpram as obrigações nos prazos ali estabelecidos, a Prefeitura deverá aplicar alíquotas progressivas de IPTU majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 1º. A alíquota a ser aplicada a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º. Será adotada a alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no “caput” deste artigo.

§ 3º. Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º. É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta Lei.

§ 5º. Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 6º. Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Nova Friburgo.

§ 7º. Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta Lei no exercício seguinte.

Seção IV

Da Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 226. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários dos imóveis tenham cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso, a Prefeitura poderá proceder à desapropriação desses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação da Câmara Municipal de Nova Friburgo e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do artigo 8º da Lei Federal 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade.

§ 2º. Findo o prazo do artigo anterior, a Prefeitura deverá publicar o respectivo decreto de desapropriação do imóvel em até 1 (um) ano, salvo em caso de ausência de interesse público na aquisição, que deverá ser devidamente justificada.

§ 3º. É vedado ao Executivo proceder à desapropriação do imóvel que se enquadre na hipótese do “caput” de forma diversa da prevista neste artigo, contanto que a emissão de títulos da dívida pública tenha sido previamente autorizada pelo Senado Federal.

§ 4º. Adjudicada a propriedade do imóvel à Prefeitura, esta deverá determinar a destinação urbanística do bem, vinculada à implantação de ações estratégicas do Plano Diretor, ou iniciar o procedimento para sua alienação ou concessão, nos termos do artigo 8º da Lei Federal 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 5º. Caso o valor da dívida relativa ao IPTU supere o valor do imóvel, a Prefeitura deverá proceder à desapropriação do imóvel e, na hipótese de não ter interesse público para utilização em programas do Município, poderá aliená-lo a terceiros.

§ 6º. Ficam mantidas para o adquirente ou concessionário do imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

§ 7º. Nos casos de alienação do imóvel previstas nos §§ 4º e 5º deste artigo, os recursos auferidos deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB.

Seção V

Do Consórcio Imobiliário

Art. 227. O Executivo Municipal poderá realizar consórcios imobiliários para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos termos desta Lei, independentemente da notificação a seus proprietários.

§ 1º. O Executivo Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo, diretamente ou por outra modalidade admitida em lei.

§ 2º. O proprietário que transferir seu imóvel à Prefeitura para a realização de consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de urbanização e edificação.

§ 3º. O valor de referência a ser considerado para a realização do pagamento mencionado no parágrafo anterior deverá:

I - refletir o valor de referência para pagamento de outorga onerosa, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas na área onde se localiza o imóvel transferido para a realização do consórcio imobiliário;

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos para a recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

§ 4º. A Prefeitura deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º. A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos estipulados no artigo 223, devendo o Poder Executivo expedir regulamento sobre outros procedimentos acerca da aceitação das propostas e viabilização dos ajustes.

§ 6º. O Poder Executivo poderá adotar programas que objetivem a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes econômicos interessados em empreendimentos imobiliários ou da construção civil, respeitados os princípios que regem a administração pública, podendo conceder ao privado a realização de atividades pertinentes ao ente municipal, através do respectivo procedimento licitatório.

Seção VI

Do Direito de Preempção

Art. 228. O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nos termos da legislação federal, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias deste Plano Diretor.

Parágrafo único. O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 229. Lei Municipal delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preempção.

§ 1º. A Prefeitura terá preferência de aquisição dos imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de cinco anos.

§ 2º. Os Planos de Bairro também poderão indicar imóveis ou áreas sujeitas ao direito de preempção.

Art. 230. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 231. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta dias) contados da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e o terceiro interessado, para que o Município manifeste, por escrito, seu interesse em comprá-lo.

§ 1º. À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão o preço, as condições de pagamento e o prazo de validade.

§ 2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 232. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, o Executivo Municipal poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal de 60 (sessenta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º. A Prefeitura fará publicar, nos termos do artigo 231, em jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º. O decurso de prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preempção, faculta ao proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada.

§ 3º. O disposto no parágrafo anterior não impede que o Poder Executivo Municipal exerça, em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, a preferência, dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preempção.

Art. 233. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,1% do valor total da alienação.

§ 1º. O Executivo Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, bem como medidas de imissão na posse caso o imóvel tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação positiva de interesse por parte da municipalidade.

§ 2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção VII

Da Arrecadação de Bens Abandonados

Art. 234. O imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não encontrar-se na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e após três anos ser incorporado à propriedade do Município, conforme estabelece a legislação federal.

§ 1º. Poderá haver arrecadação pelo Município de imóvel abandonado quando ocorrerem as seguintes circunstâncias:

I - o imóvel encontrar-se vago, sem utilização e sem responsável pela sua manutenção, integridade, limpeza e segurança;

II - o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio, presumindo-se tal intenção pelo deliberado não uso dos poderes inerentes à propriedade ou do exercício do seu direito em desacordo com o fim econômico e social;

III - não estiver na posse de outrem;

IV - cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente com o pagamento dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel.

§ 2º. O Executivo Municipal deverá adotar as providências cabíveis à incorporação definitiva do bem abandonado ao patrimônio público, através da arrecadação do imóvel como bem vago e a aquisição de sua propriedade passados 3 (três) anos, nos termos estabelecidos pelo Código Civil, cabendo ao Poder Executivo:

I - tomar as medidas administrativas necessárias para a arrecadação dos bens abandonados, observando-se desde o início o direito ao contraditório e à ampla defesa;

II - adotar as medidas judiciais cabíveis para regularização do imóvel arrecadado junto ao Serviço Registrário Imobiliário, bem como para sua destinação às finalidades previstas nesta Lei.

Art. 235. O imóvel que passar à propriedade do Município em razão de abandono poderá ser empregado diretamente pela Administração, para programas de habitações de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos públicos sociais ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas.

Parágrafo único. Não sendo possível a destinação indicada no artigo anterior em razão das características do imóvel ou por inviabilidade econômica e financeira, o bem deverá ser alienado e o valor arrecadado será destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social para a aquisição de terrenos e glebas.

Art. 236. O procedimento para arrecadação terá início de ofício ou mediante denúncia, que informará a localização do imóvel em cujos atos de posse tenham cessado.

§ 1º. Para dar seguimento ao procedimento de arrecadação, a Prefeitura deverá:

I - abrir processo administrativo que deverá conter os seguintes documentos:

- a)** requerimento ou denúncia que motivou a diligência;
- b)** certidão imobiliária atualizada;
- c)** certidão positiva de existência de ônus fiscais municipais;
- d)** outras provas do estado de abandono do imóvel, quando houver;
- e)** cópias de ao menos 3 (três) notificações encaminhadas ao endereço do imóvel ou àquele constante da matrícula ou transcrição imobiliária.

II - realizar atos de diligência, mediante elaboração de relatório circunstanciado contendo a descrição das condições do imóvel;

III - confirmar a situação de abandono, com a lavratura do respectivo Auto de Infração e a instrução de processo administrativo.

CAPÍTULO II

DO DIREITO DE CONSTRUIR

Seção I

Do Direito de Superfície

Art. 237. O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, nos termos da legislação em vigor, por tempo determinado ou indeterminado, o direito de superfície de bens imóveis para viabilizar a implementação de ações e objetivos previstos nesta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo e todas as suas edificações.

Art. 238. O Município poderá ceder, mediante contrapartida de interesse público, o direito de superfície de seus bens imóveis, inclusive o espaço aéreo e subterrâneo, com o objetivo de implantar as ações e objetivos previstos nesta Lei, incluindo instalação de galerias compartilhadas de serviços públicos e para a produção de utilidades energéticas.

Parágrafo único. O direito de superfície e sua concessão deverão ser formalizados por escritura pública, registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis, conforme prevê o artigo 21 do Estatuto da Cidade.

Seção II

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 239. A Prefeitura poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo

beneficiário, conforme disposições dos artigos 28 a 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 240. O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 1º. Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo básico.

§ 2º. Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

I - o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um) estabelecido no Quadro 2 desta Lei;

II - o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no Quadro 2 desta Lei para as diversas zonas de uso.

§ 3º. Leis específicas que criarem Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana poderão fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos dos limites estabelecidos nesta Lei mediante Projeto de Intervenção Urbana, mantendo o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um).

§ 4º. O impacto na infraestrutura e no meio ambiente advindo da utilização do potencial construtivo adicional deverá ser monitorado permanentemente pela Prefeitura, através do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural de Nova Friburgo – IMPPUR-NF que publicará relatórios periodicamente.

Art. 241. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:

$$C (R\$) = SC(m^2) \times VK (R\$/m^2) \times Fs \times Fp$$

C - contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

SC – Solo Criado; SC = (potencial construtivo utilizado- potencial construído básico) m²;

VK - valor venal do terreno (V) x constante de atualização (K), conforme Quadro 4 em anexo;

Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 4 anexo;

Fp - fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 4 anexo.

§ 1º. A constante K, terá validade até 31 de dezembro de 2017, a partir de 01 de janeiro de 2017, a Secretaria de fazenda, deverá divulgar, uma tabela de valores referenciais (VR) de mercado, para todos os logradouros, sendo os quais, deverão ser utilizados no cálculo da contrapartida financeira, cuja fórmula passará a ter a seguinte expressão:

$$C = SC \times VR \times Fs \times Fp$$

§ 2º. A contrapartida financeira total calcula-se pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m² pelo potencial construtivo adicional adquirido.

§ 3º. Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores Fs e Fp, a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

§ 4º. Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.

§ 5º. Os fatores de planejamento – Fp, poderão ser revistos a cada 4 (quatro) anos, através de lei específica, ouvido Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural.

§ 6º. O fator social – Fs, só será aplicado no caso de construção de HMP – Habitação do Mercado Popular, cujas unidades habitacionais não sejam superiores a 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área computável, fora das áreas de ZEIS.

§ 7º. Decreto Municipal poderá também estabelecer fator ambiental de isenção ou redução da contrapartida financeira à outorga onerosa para empreendimentos que

adotem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis, considerando, entre outros:

I - o uso de energias renováveis, eficiência energética e cogeração de energia;

II - a utilização de equipamentos, tecnologias ou medidas que resultem redução significativa das emissões de gases de efeito estufa ou ampliem a capacidade de sua absorção ou armazenamento;

III - o uso racional e o reuso da água;

IV - a utilização de materiais de construção sustentáveis;

V - fachadas ativas ou *parklets*;

VI - telhados verdes ou jardins verticais com plantio de gramas, hortaliças, arbustos e árvores de pequeno porte nas lajes ou paredes dos edifícios.

Art. 242. Os empreendimentos de uso não residencial – nR, localizados no perímetro do Polo de Desenvolvimento Econômico que trata o artigo 134 e produção de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação do Mercado Popular - HMP em ZEIS ficam isentas do pagamento da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 243. Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa de potencial construtivo adicional serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

Seção III

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 244. A transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, previsto nos termos do artigo 35 da

Lei Federal 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade e disciplinada em Lei Municipal, observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos neste Plano Diretor.

Art. 245. Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados, para fins de viabilizar:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários,

II- implantação de melhoramentos viários e sanitários;

III - a preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural;

IV - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

V - servir para os programas de reassentamento dos imóveis situados em área de especial interesse geológico-geotécnico, de interesse declarado do Município para fins de remoção e desfazimento.

§ 1º. A Prefeitura poderá receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado, nas condições previstas nesta Lei.

§ 2º. A transferência prevista no “caput”, nos casos em que não houver doação do imóvel cedente, fica condicionada às disposições previstas em lei, em especial ao atendimento às providências relativas à conservação do imóvel cedente, e caso estas providências não forem tomadas, o proprietário do imóvel ficará sujeito às sanções cabíveis.

§ 3º. O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 246. O potencial construtivo passível de transferência, nos casos em que não há a doação do imóvel cedente, deverá observar as seguintes disposições:

I - os imóveis tombados a nível municipal, estadual e federal poderão transferir o potencial construtivo básico definido em razão de sua localização;

II - os imóveis enquadrados como ZPAM poderão transferir seu potencial construtivo básico, a fim de garantir a não reocupação da área.

§ 1º. A transferência de potencial construtivo prevista no inciso II do “caput”:

I - dependerá de autorização do Conselho Gestor do FUNDURB e de parecer favorável da Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável;

II - ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso Ambiental - TCA, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, no qual o proprietário do imóvel cedente assume as obrigações de preservação das características da área, e são definidas as sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental no caso de descumprimento das obrigações assumidas.

§ 2º. Quando o potencial construtivo passível de transferência ultrapassar 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados), a transferência do que exceder este limite se dará de forma gradativa em dez parcelas anuais.

Art. 247. Nos casos de transferência do direito de construir, nos quais não há a doação do imóvel cedente, previstos nos incisos do artigo 246 desta Lei, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

$PC_{pt} = A_{tc} \times C_{Abas} \times F_i$, onde:

PC_{pt} - potencial construtivo passível de transferência;

A_{tc} - área do terreno cedente;

CAbas - coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

Fi - fator de incentivo = 1.

§ 1º. Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, deverá constar no mínimo:

I - o potencial construtivo passível de transferência;

II - a data de referência;

III - valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), do terreno cedente de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, vigente na data de referência;

IV - informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado sem doação de terreno.

§ 2º. Será considerada como data de referência a data do protocolo da solicitação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência à Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

Art. 248. A transferência do potencial construtivo poderá ser utilizada nos casos de doação de imóveis ou nos casos de desapropriação amigável para viabilizar:

I - melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus;

II - programas de provisão de Habitação de Interesse Social;

III - programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

IV - implantação de parques;

V - programas de reassentamento dos imóveis situados em área de especial interesse geológico-geotécnico, de interesse declarado do Município para fins de remoção e desfazimento.

§ 1º. Nos casos em que a doação for proposta pelo proprietário para uma das finalidades descritas nos incisos do “caput”, deverá ser avaliada a conveniência e o interesse público no recebimento da área.

§ 2º. Nos casos de desapropriação amigável, com a concordância do proprietário, os bens poderão ser indenizados exclusivamente mediante a transferência do potencial construtivo calculado nos termos do artigo 247.

Art. 249. Nos casos de utilização da transferência do direito de construir nas desapropriações amigáveis e doações, previstos no artigo 248 desta Lei, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

$PC_{pt} = A_{tc} \times C_{Amax} \times F_i$, onde:

PC_{pt} - potencial construtivo passível de transferência;

A_{tc} - área do terreno doado;

C_{Amax} - coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação;

F_i - fator de incentivo à doação, vigente na data da doação.

§ 1º. Segundo a finalidade de transferência, ficam definidos os seguintes fatores de incentivo à doação:

I - 2,0 (dois) para melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus;

II - 1,9 (um e nove décimos) para programas de construção de Habitação de Interesse Social;

III - 0,8 (oito décimos) para programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

IV - 1,4 (um e quatro décimos) para implantação de parques.

V - 2,0 (dois) para programas de reassentamento dos imóveis situados em área de especial interesse geológico-geotécnico, de interesse declarado do Município para fins de remoção e desfazimento.-

§ 2º. Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, deverá constar no mínimo:

I - potencial construtivo passível de transferência;

II - a data da doação;

III - coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação;

IV - valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), do terreno doado de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, vigente na data de doação;

V - Informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado com doação de terreno.

§ 3º. Será considerada como data de doação a data de emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência à Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

Art. 250. Nos casos de transferência do direito de construir com ou sem doação, previstos nos artigos 247 e 249 desta Lei, o potencial construtivo a ser transferido para o imóvel receptor será calculado segundo a equação a seguir:

$PCr = (PCpt \times VTcd) / (Cr \times CAmxcd)$, onde:

PCr - potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor;

PCpt - potencial construtivo passível de transferência, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável;

VTcd - valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), do terreno cedente ou doado de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa vigente na data de referência ou doação, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável;

Cr - valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor;

CAMaxcd - coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente ou doado, vigente na data de referência ou de doação, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

§ 1º. Nos casos em que o potencial construtivo passível de transferência foi originado nas hipóteses dispostas no artigo 247, o potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor (PCr) será calculado adotando-se o coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente (CAMaxcd) igual a 2 (dois).

§ 2º. Para cálculo do valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), da contrapartida correspondente à outorga onerosa no imóvel receptor (Cr), será considerada a equação definida no artigo 241, adotando-se:

I - a área construída computável total pretendida no terreno receptor, em m²;

II - o fator social no imóvel receptor correspondente ao seu uso ou atividade, de acordo com o Quadro 4 desta Lei;

III - o fator de planejamento correspondente ao uso onde está localizado o imóvel receptor, na data de transferência;

IV - valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), do terreno receptor de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, vigente na data de transferência.

Art. 251. A expedição da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo de imóveis tombados a nível municipal, estadual ou federal fica condicionada à comprovação do estado de conservação do imóvel cedente, mediante manifestação do proprietário e anuência do órgão municipal de preservação.

§ 1º. Quando o imóvel cedente apresentar estado de conservação inadequado ou insatisfatório deverá ser exigida do proprietário a adoção de medidas de restauro ou de conservação.

§ 2º. Nos casos enquadrados no disposto no parágrafo anterior, a expedição da certidão de transferência de potencial construtivo fica condicionada à verificação das condições de conservação e preservação do imóvel cedente.

§ 3º. Sendo necessário erguer construção para preservação do interesse público e não possuindo o proprietário interesse em arcar com o prejuízo dela derivado, poderá alienar onerosamente o direito de construir ao ente público municipal ou a ente privado interessado.

Art. 252. São passíveis de receber o potencial construtivo transferido, até o limite do potencial construtivo máximo, os imóveis localizados em áreas onde o coeficiente de aproveitamento máximo for maior que 1 (um).

Art. 253. Será possível a expedição de sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo derivadas de uma mesma Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, ficando a expedição das certidões, nos casos previstos no artigo 251, condicionadas à comprovação do estado de conservação e preservação do imóvel.

Art. 254. Decreto do Executivo estabelecerá as regras para expedição das Certidões de Potencial Construtivo Transferido com base nas Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedidas anteriormente à publicação desta Lei.

Art. 255. Lei específica poderá redefinir os fatores de incentivo, seus critérios de aplicação, bem como rever os perímetros de aplicação do potencial construtivo passível de transferência estabelecidos nesta Lei.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA

Seção I

Da Concessão Urbanística

Art.256. Entende-se por concessão urbanística a delegação pelo Poder Executivo à iniciativa privada da realização de intervenções urbanísticas em regiões determinadas do Município, em especial na Zona de Estruturação Prioritária, mediante regras expressas em lei específica, com o objetivo de implementar as diretrizes expressas neste Plano Diretor.

§1º. A lei específica de iniciativa do Poder Executivo poderá delegar, mediante licitação à empresa, isoladamente, ou a um conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações quando necessários à implementação de diretrizes deste Plano Diretor pela aplicação da Concessão Urbanística.

§ 2º. A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração:

I - dos terrenos;

II - do potencial construtivo a ser utilizado na implantação das intervenções urbanísticas;

III - das edificações destinadas a usos privados que resultarem da obra realizada;

IV - da renda derivada da exploração de espaços públicos;

V - das receitas acessórias, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 3º. A intervenção nos imóveis particulares dependerá de prévia negociação com os proprietários dos imóveis diretamente atingidos que, desde que compatível com a intervenção planejada, poderão ser convidados a realizar, por conta própria, nos termos e condições determinadas pela delegação realizada pelo Poder Público ou do competente edital de licitação, a intervenção proposta.

Art. 257. A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico federal das concessões comuns e das parcerias público-privadas, com as complementações constantes da legislação específica estadual e municipal.

Seção II

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 258. A Prefeitura poderá realizar Operações Urbanas Consorciadas, de acordo com a Lei Federal 10.257, de 2001, com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, ampliação dos espaços públicos, melhorias sociais e valorização ambiental, num determinado perímetro.

Art. 259. As Operações Urbanas Consorciadas têm por finalidade:

- I - otimizar a ocupação de áreas subutilizadas, por meio de intervenções urbanísticas;
- II - implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- III - ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural;
- IV - promover a recuperação ambiental de áreas passíveis de inundação;
- V - implantar equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes;
- VI - promover a construção de Habitação de Interesse Social e urbanizar e regularizar assentamentos precários;
- VII - proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural;
- VIII - promover o desenvolvimento econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Art. 260. As Operações Urbanas Consorciadas só poderão ser realizadas na Zona de Estruturação Prioritária e nas Áreas de Interesse Econômico.

Art. 261. A lei específica que regulamentar cada Operação Urbana Consorciada poderá prever, mediante contrapartida:

- I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias;
- II - formas de regularização de edificações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 262. Nos perímetros de abrangência delimitados pelas leis específicas de criação das operações urbanas consorciadas, a outorga onerosa do potencial construtivo adicional será regida, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

Art. 263. A lei específica que regulamentar cada Operação Urbana Consorciada deve atender aos objetivos e diretrizes estabelecidos nesta Lei e conter no mínimo:

- I - delimitação do perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada;
- II - delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria Operação Urbana Consorciada, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros;
- III - finalidade da Operação Urbana Consorciada;
- IV - plano urbanístico;
- V - programa básico de intervenções urbanas articulado com as finalidades da Operação Urbana Consorciada e com o seu plano urbanístico;
- VI - estudo prévio de impacto ambiental e de vizinhança;
- VII - programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população diretamente afetada pela operação;
- VIII - previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido;
- IX - a regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórias para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas e não edificadas, de acordo com o previsto nesta Lei;
- X - mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- XI - instrumentos urbanísticos complementares e de gestão ambiental a serem utilizados na implantação da Operação Urbana Consorciada;

XII - contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

XIII - estoques de potencial construtivo adicional;

XIV - forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil;

XV - fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras e correntes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Art. 264. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso XI do artigo anterior serão aplicados exclusivamente na implantação do programa intervenções, previsto na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Parágrafo único. No mínimo 20% (vinte por cento) dos recursos arrecadados deverão ser aplicados em Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes.

Art. 265. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, bem como sua regulamentação, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, das desapropriações necessárias à implantação do programa de intervenções, bem como oferecidos em garantia para obtenção de financiamentos para a implementação da operação.

§ 1º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação Urbana Consorciada.

§ 2º. A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º. A pedido do interessado os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderão ser vinculados diretamente ao terreno, de modo desvinculado da aprovação da edificação, o que deverá ser objeto de certidão.

§ 4º. Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas leis de cada Operação Urbana Consorciada.

§ 5º. A lei a que se refere o “caput” deverá estabelecer:

I - a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção – CEPAC a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação Urbana Consorciada e de acordo com critérios de flexibilização de parâmetros e regularizações previstas na OUC;

II - o valor mínimo do CEPAC;

III - as formas de cálculo das contrapartidas;

IV - as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;

V - o limite mínimo dos recursos destinados para aquisição de terrenos para implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

Seção II

Das Operações Urbanas Concentradas

Art. 266. Lei específica poderá prever, com base nos mesmos objetivos e diretrizes das Operações Urbanas Consorciadas, a operação urbana na sua modalidade concentrada

(OUct), que abrangerá perímetros localizados dentro daqueles definidos no artigo 260 desta Lei, podendo envolver áreas menores, públicas ou privadas, correspondentes a quadra, gleba ou pequeno conjunto de lotes.

§1º. As OUctS realizadas em áreas públicas poderão estar diretamente relacionadas à instalação de equipamentos públicos ou de interesse público tais como hospital, terminais rodoviários ou eixos de mobilidade, centro de convenções, ou qualquer *hub* de interesse público, com o fito de ocupação do seu entorno, englobando a reurbanização e requalificação da área.

§2º. As OUctS realizadas em áreas privadas podem envolver construção de praças, implementação de projetos de mobilidade urbana como ciclovias, mobiliário urbano, *parklets*, requalificação urbana e melhoria das condições de habitabilidade como contenção de encostas, enriquecimento e recuperação de áreas verdes, entre outros.

Art. 267. A lei específica que instituir a OUct poderá:

I - estabelecer a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias;

II - determinar contrapartida, pecuniária ou não, que deverá ser direcionada à melhoria na poligonal ou entorno delimitado na mesma lei;

III - estabelecer exploração de equipamento público mediante concessão, Parceria Público Privada ou outro instrumento previsto em lei;

IV - conceder potencial construtivo adicional ao parceiro privado que vencer certame licitatório a ser utilizado na própria área ou no entorno especificado na mesma lei;

V - doar ao parceiro privado que vencer o certame licitatório, área pública da poligonal ou do entorno demarcada para revenda na dinâmica imobiliária, na forma do artigo 4º, parágrafo único do Decreto-Lei 3.364/1941, quando instituída sobre área pública;

V - Delimitar ou não os usos da área pública doada ao parceiro privado, de acordo com a zona ou interesse de desenvolvimento.

Art. 268. O interessado poderá apresentar projeto de OUct através de Manifestação Preliminar de Interesse (MIP) ou, caso haja chamamento, Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI), que será avaliado pelo órgão municipal competente, cuja aprovação resultará em apresentação de lei específica ao legislativo.

§ 1º. A PMI deverá ser instruída com estudos específicos, conforme necessidade regulada neste Plano Diretor ou em lei específica, tais como:

I - viabilidade do empreendimento;

II - estudo de impacto de vizinhança;

III - estudo de impacto ambiental;

IV - projeção de custos do empreendimento, incluindo os gastos com os estudos específicos, obrigatoriamente.

§ 2º. Em relação às PMIs cujo objeto sejam áreas públicas, caso o vencedor do certame licitatório não coincida com o interessado privado que apresentou a PMI, os valores despendidos com os estudos do parágrafo anterior deverão ser reembolsados pelo vencedor do certame, com base na relação de gastos apresentada e aprovada.

Seção III

Das Áreas de Intervenção Urbana - AIU

Art. 269. As áreas de intervenção urbana são porções de território, definidas nesta Lei, destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e na promoção do desenvolvimento econômico.

Parágrafo único. São territórios passíveis de serem qualificados como áreas de intervenção urbana, previstas no PDUE, Anexo 1, nos mapas preliminares de ações prioritárias dispostos na alínea “j”, do inciso I do artigo 329, da presente Lei, sendo também definidos e delimitados pelo Instituto Municipal de Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural de Nova Friburgo - IMPPUR-NF.

Art. 270. São objetivos das Áreas de Intervenção Urbana:

I - qualificação integrada de desenvolvimento local, associando medidas de reestruturação fundiária e promoção de infraestrutura e equipamentos urbanos e sociais;

II - qualificação da oferta de Habitação de Interesse Social, promovendo regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários, considerando a necessidade de reassentamento de populações que residem em áreas de risco, de forma integrada às melhorias urbanas e ambientais;

III - integração do desenvolvimento urbano local com o Sistema de Transporte Coletivo, garantindo a acessibilidade pela previsão de novas conexões e transposições, considerando modos motorizados e não motorizados;

IV - ampliação da oferta de equipamentos urbanos e sociais, articulando-os no território à rede existente;

V - qualificação e fortalecimento das centralidades locais por meio de sua articulação aos equipamentos urbanos e sociais, habitação, áreas verdes, saneamento e mobilidade local;

VI - adensamento qualificado de porções do território e, ao mesmo tempo, o aumento de áreas livres e áreas verdes, com percurso para pedestres e áreas de lazer.

Art. 271. As Áreas de Intervenção Urbana deverão ser reguladas por lei própria e poderão definir:

I - valor específico para a outorga onerosa do direito de construir, mediante FP e FS próprios;

II - possibilidade de realização de leilão de outorga onerosa do direito de construir;

III - conta segregada no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB para vincular o investimento do valor arrecadado nos perímetros de abrangência.

Art. 272. No caso de criação de conta segregada, conforme previsto no inciso III do § 5º do artigo anterior, os recursos serão aplicados exclusivamente na implantação dos investimentos previstos na lei de regulação da Área de Intervenção Urbana.

Art. 273. Cada Área de Intervenção Urbana poderá prever a quantidade de potencial construtivo adicional utilizável em seu perímetro de intervenção, com base na estrutura, forma, paisagem, características e funções urbanas previstas para o local bem como nos parâmetros de uso, ocupação, parcelamento e edificação propostos.

Art. 274. Os Projetos de Intervenção Urbana poderão ser elaborados e implantados utilizando-se quaisquer instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos neste Plano Diretor Estratégico, além de outros deles decorrentes.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

Seção I

Do Licenciamento Ambiental

Art. 275. A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativas transformações urbanísticas e degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental municipal competente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 1º. A Licença Ambiental para empreendimentos ou atividades descritas no “caput” deste artigo será emitida somente após a avaliação prévia do Impacto Ambiental.

§ 2º. Para as atividades sujeitas ao prévio Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

I - definição das áreas de influência direta e indireta;

II - diagnóstico ambiental da área;

III - descrição da ação proposta e suas alternativas;

IV - identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;

V - avaliação dos impactos acumulados e sinérgicos pela intervenção proposta e a saturação dos índices urbanísticos da área;

VI - proposição das medidas compensatórias dos impactos ambientais negativos, para aprovação da Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, respeitado o disposto na legislação federal e estadual;

VII - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 3º. Ficam sujeitos ao licenciamento ambiental os empreendimentos e atividades potencialmente poluidores de acordo com o Decreto Estadual 42.159, de 02 de setembro de 2009, alterado pelo Decreto Estadual 44.820, de 02 de junho de 2014.

§ 4º. Para empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental situados no interior de unidades de conservação de uso sustentável as medidas mitigadoras e compensatórias deverão atender ao disposto nos seus planos de manejo, priorizando a viabilização de ações e projetos previstos, e sujeitos à aprovação dos respectivos Conselhos Gestores.

§ 5º. Os impactos decorrentes de empreendimentos e atividades sujeitos à avaliação de EIA/RIMA deverão ser objeto de monitoramento pelo Executivo.

Seção II

Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança

Art. 276. A construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

Art. 277. EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;

II - as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;

III - as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;

IV - os efeitos da valorização imobiliária no perfil socioeconômico da área e da população moradora e usuária;

V - os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;

VI - a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;

VII - os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios históricos e culturais do entorno;

VIII - a geração de poluição ambiental, sonora na área e vibração;

IX - as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;

X - o acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto pelos já existentes.

Art. 278. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, prioritariamente na área de influência direta do empreendimento, tais como:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização, estacionamento;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

VII - manutenção de áreas verdes.

§ 1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 279. A elaboração do EIV não dispensa a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA relativo ao mesmo empreendimento ou atividade, nas hipóteses em que a legislação ou regramento ambiental específico exigir a apresentação de EIA.

Parágrafo único. Será dispensada a apresentação do EIV quando a integralidade do seu conteúdo mínimo, conforme previsto nessa Lei, estiver contemplado no EIA.

Art. 280. Fica mantida a exigência de elaboração de EIV/RIV para empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, mesmo que estejam inseridos em áreas de Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana que já tenham sido licenciadas por meio de EIA/RIMA ou outro instrumento de licenciamento ambiental.

Art. 281. São classificados como geradores de impacto de vizinhança as atividades e os empreendimentos que se enquadrarem em qualquer uma das seguintes situações:

I - Uso Residencial - R:

a) empreendimentos residenciais que apresentarem:

1) mais de 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) vagas de estacionamento; ou

2) mais de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área total.

II - Usos Não Residenciais - nR:

a) empreendimentos não residenciais constituídos por uma ou mais atividades que apresentarem área construída total igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

b) locais de reunião com capacidade de lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas;

c) os seguintes usos e atividades:

1) central de controle de zoonoses;

2) centro de distribuição regional de correios;

3) hospitais;

4) boates e casas de show;

5) delegacia de polícia com carceragem para mais de 10 (dez) pessoas;

6) helipontos;

7) terminal rodoviário interurbano de transporte de cargas ou passageiros;

8) estabelecimentos de ensino com área construída total superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), considerando-se, para o cômputo da área construída total, a soma de todas as unidades existentes ou a serem instaladas em um raio de 500m (quinhentos metros), pertencentes ao mesmo interessado;

9) usina ou estação de transbordo de inertes;

10) cemitérios;

11) crematórios.

III - empreendimentos constituídos por usos residenciais e não-residenciais, cuja somatória das áreas construídas totais seja igual ou superior a 12.500 m² (doze mil e quinhentos metros quadrados);

IV - uso institucional com área construída total igual ou superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);

§ 1º. Para os usos e empreendimentos onde será necessária a apresentação do EIV a Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável emitirá, para cada caso, um Termo de Referência (TR) contendo os parâmetros a serem obrigatoriamente apresentados, segundo os requisitos mínimos que devem ser definidos em função:

I - do porte do empreendimento;

II - do tipo de atividade;

III - do impacto na infraestrutura instalada;

IV - das características físicas e ambientais da área e do entorno;

V - da dinâmica de emprego e renda no local e na sua área de influência;

VI - de outros aspectos relevantes.

§ 2º. O TR deve definir as especificidades das análises a serem abordadas no EIV de acordo com as características do empreendimento ou da região onde se localiza o projeto, bem como de outros aspectos a serem analisados.

§ 3º. O TR deve ter a seguinte composição mínima:

I - objetivos e diretrizes que devem nortear a elaboração do EIV;

II - equipe técnica necessária para a elaboração do EIV;

III - conteúdo a ser abordado;

IV - área de influência a ser considerada.

§ 4º. A área de influência da implantação do empreendimento ou da atividade deve considerar os impactos gerados sobre o sistema viário, o tráfego de veículos e as demais variáveis, na vizinhança direta e indiretamente afetada.

§ 5º. Podem ser delimitadas áreas de abrangência distintas para os diferentes aspectos a serem abordados no EIV para o mesmo empreendimento ou atividade.

§ 6º. A poligonal do estudo de empreendimentos e atividades em áreas objeto de alteração de índices urbanísticos que se enquadre em exigência de EIV deve abranger todas as unidades imobiliárias passíveis da alteração.

§ 7º. O prazo para elaboração do TR é de, no máximo, trinta dias úteis, contados da solicitação do interessado junto ao órgão responsável.

§ 8º O prazo previsto no § 7º pode ser prorrogado por igual período mediante justificativa.

§ 9º. O interessado tem o prazo de cento e oitenta dias, contados da expedição do TR, para apresentar o EIV, podendo esse prazo ser prorrogado por igual período, a critério do órgão responsável. Caso o interessado não apresente o EIV no prazo de que trata o caput e se manifeste pela continuidade do processo, deve ser emitido novo TR e devem ser reiniciados os prazos.

§ 10. O prazo para análise do EIV pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável é de sessenta dias úteis, contados do recebimento do estudo, e pode ser prorrogado por igual período mediante justificativa.

§ 11. Caso o EIV não seja apresentado nos termos exigidos no TR, deve ser exigida sua complementação em até sessenta dias úteis e reiniciada a contagem do prazo de que trata o § 7º do art. 281.

Seção III

Do Termo de Compromisso Ambiental

Art. 282. O Termo de Compromisso Ambiental (TCA) é instrumento a ser firmado entre o órgão municipal integrante do SISNAMA e pessoas físicas ou jurídicas, referente a contrapartidas, obrigações e compensações nos casos de:

I - autorização prévia para supressão de vegetação;

II - intervenções em área de preservação permanente, com ou sem manejo arbóreo;

III - licenciamento ambiental de empreendimentos com significativa emissão de gases de efeito estufa;

IV - transferência do potencial construtivo sem previsão de doação de área, aplicada a imóveis grafados como ZPAM.

§ 1º. No caso previsto no inciso I, deverão ser estabelecidos critérios específicos para áreas enquadradas como ZPAM.

§ 2º. No caso previsto no inciso III, a compensação das emissões deverá ser condicionada à apresentação de um plano de mitigação de emissões, devendo ser estabelecido, por Ato do Executivo, os critérios para esta compensação.

§ 3º. As obrigações, contrapartidas e compensações de empreendimentos situados no interior de unidades de conservação de uso sustentável, as medidas mitigadoras e compensatórias deverão atender ao disposto nos seus planos de manejo, priorizando a viabilização de ações e projetos previstos no mesmo, e sujeitas à aprovação dos respectivos Conselhos Gestores.

Art. 283. Esgotadas as possibilidades de realização da compensação ambiental no local do empreendimento, nos casos previstos nos incisos I e II do artigo anterior, esta poderá ser convertida em recursos financeiros, que deverão ser obrigatoriamente depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

Parágrafo único. Nos casos previstos no “caput” deste artigo os recursos deverão ser prioritariamente aplicados para a viabilização da implantação de áreas verdes públicas, e para a implantação do instrumento do Pagamento por Serviços Ambientais, em conformidade com o artigo 286 e os pressupostos Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, definidos nesta Lei.

Seção IV

Do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental

Art. 284. Para cumprimento do disposto nesta Lei, o órgão ambiental municipal poderá celebrar, com força de título executivo extrajudicial, nos termos da Lei Federal, termo de compromisso de ajustamento de conduta ambiental com pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados, efetiva ou potencialmente, poluidores.

Parágrafo único. O Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental tem por objetivo precípuo a recuperação do meio ambiente degradado, mediante a fixação de obrigações e condicionantes técnicos que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo infrator em relação à atividade degradadora a que deu causa, de modo a cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

Art. 285. O Termo de Compromisso Ajustamento de Conduta Ambiental - TAC é um instrumento com efeito de título executivo extrajudicial, que tem como objetivo a

recuperação do meio ambiente degradado ou o condicionamento de situação de risco potencial a integridades ambientais, por meio da fixação de obrigações e condicionantes técnicos, estabelecidos pelo órgão ambiental municipal.

§ 1º. O Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental poderá ser realizado, nos termos da Lei Federal, com pessoas físicas e jurídicas responsáveis por ocasionar danos ambientais, que deverão cumprir rigorosamente as obrigações e condicionantes referidas no parágrafo anterior de modo a cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar os efeitos negativos do dano ambiental ocasionado.

§ 2º. As obrigações e condicionantes técnicos decorrentes de empreendimentos situados no interior de unidades de conservação de uso sustentável, as medidas mitigadoras e compensatórias deverão atender ao disposto nos seus planos de manejo, priorizando a viabilização de ações e projetos previstos no mesmo, sujeitas à aprovação dos respectivos Conselhos Gestores.

§ 3º. A autoridade ambiental poderá converter a multa simples em serviços de preservação, conservação e recuperação da qualidade do meio ambiente, nos termos da legislação federal e estadual pertinentes, preferencialmente para execução de programas e projetos ambientais propostos pelo órgão ambiental municipal, em áreas integrantes do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, respeitado o disposto no § 2º deste artigo.

Seção V

Do Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais

Art. 286. A Prefeitura poderá aplicar o pagamento por prestação de serviços ambientais para os proprietários ou possuidores de imóvel urbano ou rural, privado ou público, conforme disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Parágrafo único. O pagamento por serviços ambientais constitui-se em retribuição, monetária ou não, aos proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam estes serviços, podendo ser remuneradas, entre outras, as seguintes ações:

- I - manutenção, recuperação, recomposição e enriquecimento de remanescentes florestais;
- II - recuperação de nascentes, matas ciliares e demais áreas de preservação permanente;
- III - recuperação, recomposição e enriquecimento de áreas de reserva legal;
- IV - conversão da agricultura familiar convencional para agricultura orgânica;
- V - cessão de área para soltura de animais silvestres, mediante critérios a serem definidos pelos órgãos municipais responsáveis pela conservação da fauna silvestre e da biodiversidade.

Art. 287. Os pagamentos por serviços ambientais deverão ser implantados através de programas definidos pela Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, entre os quais, os que contemplem:

- I - remuneração de atividades humanas de manutenção, restabelecimento e recuperação dos ecossistemas provedores de serviços ambientais;
- II - remuneração dos proprietários ou possuidores, de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, mediante prévia valoração destes serviços;
- III - outros programas instituídos pelo Poder Executivo em consonância com as disposições desta Lei e da legislação estadual ou federal pertinente.

§ 1º. Os critérios de valoração a que se refere o inciso II deste artigo serão definidos em regramento próprio, a ser editado pela Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

§ 2º. A participação do receptor das vantagens relativas aos programas de pagamentos por serviços ambientais será voluntária.

Art. 288. A Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável fica autorizada, através do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano FUNDURB, sempre que julgar conveniente e oportuno, a proceder chamada a proprietários ou detentores de posse mansa e pacífica de imóvel interessados em participar de programas de pagamentos por serviços ambientais.

§ 1º. O percentual de recursos do FUNDURB a ser destinado a programas de Pagamento por Serviços Ambientais será definido anualmente pelo Conselho Municipal de Política Urbana, não podendo ser inferior a 10% (dez por cento) dos recursos arrecadados no ano anterior pelo FUNDURB.

§ 2º. Os objetivos, critérios de seleção, duração e demais detalhes e regras serão definidos em edital específico da chamada e obedecerão, em qualquer hipótese, às diretrizes do por esta Lei e demais normas aplicáveis.

§ 3º. Os recursos do FUNDURB poderão ser acrescidos de recursos provenientes de outras fontes tais como demais fundos públicos ou privados, cooperações, parcerias, doações e repasses.

§ 4º. Os proprietários de imóveis que promoverem a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN ou atribuição de caráter de preservação permanente em parte da propriedade, bem como os proprietários de imóveis situados em Área de Especial Interesse Geológico e Geotécnico terão prioridade nos programas de pagamento por serviços ambientais, desde que atendam aos requisitos gerais fixados na presente Lei.

Art. 289. São requisitos gerais para a participação de proprietários ou possuidores de áreas prestadoras de serviços ambientais, em programas de pagamentos por serviços ambientais:

I - enquadramento e habilitação em programa específico definido por Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável;

II - adequação do imóvel em relação à legislação ambiental ou, se for o caso, a assinatura de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental - TCA, firmado entre o proprietário ou possuidor de área prestadora de serviços ambientais e a Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, no qual deverão ser estabelecidos as obrigações e os prazos para o cumprimento do que estabelece a legislação ambiental;

III - comprovação do uso ou ocupação regular do imóvel a ser contemplado;

IV - formalização de instrumento contratual específico entre o proprietário ou possuidor de área prestadora de serviços ambientais e a Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

Parágrafo único. O descumprimento injustificado de cláusulas previstas no Termo de Compromisso de Adequação Ambiental e no instrumento contratual específico, referidos nos incisos II e IV, além das penalidades previstas nos respectivos instrumentos, acarretará a suspensão dos pagamentos e a exclusão do interessado do cadastro de provedores de serviços ambientais até a comprovação do cumprimento das obrigações vencidas.

Art. 290. O contrato de pagamento por serviços ambientais será regulamentado por ato do Executivo.

Art. 291. O monitoramento e fiscalização da aplicação deste instrumento serão exercidos pela Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, e os resultados deverão ser apresentados anualmente ao Conselho Municipal de Política Urbana.

TÍTULO VI

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 292. Para assegurar implementação desta Lei, fica instituído o Sistema Municipal de Planejamento, de caráter multidisciplinar e Intersecretarial, assegurando o direito à participação popular, em todas as fases de planejamento e gestão das políticas inseridas neste Plano Diretor.

Art. 293. Será assegurada a participação da população, através de associações representativas da comunidade e sociedade civil organizada, nas seguintes instâncias de participação:

I - Conselho Municipal de Política Urbana e Rural;

II - Conselho Municipal de Habitação;

III - Conferência Municipal das Cidades.

Parágrafo único. Poderão ser instituídos outros fóruns, conselhos de participação popular relacionados aos Planos Setoriais e inerentes ao desenvolvimento urbano, além de outros exigidos por legislações federais, estaduais e municipais.

Art. 294. A Prefeitura realizará audiências públicas por ocasião do processo de licenciamento de empreendimentos e atividades públicas e privadas de impacto urbanístico ou ambiental, para os quais sejam exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental ou de vizinhança.

§ 1º. Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para

exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico e em formato aberto, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da realização da respectiva audiência pública.

§ 2º. As intervenções realizadas em audiência pública deverão ser registradas para acesso e divulgação públicos em até 20 (vinte) dias da sua realização e deverão constar no respectivo processo administrativo.

§ 3º. O Executivo dará ampla publicidade aos resultados advindos das audiências públicas que promoverá, especialmente indicando as medidas adotadas em função das opiniões e manifestações colhidas junto à população.

§ 4º. O Executivo poderá complementar as audiências públicas com atividades participativas que ampliem a participação dos munícipes, tais como oficinas, seminários e atividades formativas.

§ 5º. Estará condicionada à previa participação popular, através de populações circunvizinhas ou diretamente interessadas, a desafetação de bens de uso comum do povo.

CAPÍTULO I

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 295. Para possibilitar o acompanhamento da implantação do Plano Diretor Municipal, a Prefeitura deverá definir e publicar regularmente indicadores de monitoramento e avaliação.

§ 1º. Os indicadores de monitoramento e avaliação deverão contemplar as diferentes dimensões da avaliação de desempenho das políticas públicas apontadas neste Plano Diretor Estratégico, abordando sua eficiência, eficácia e efetividade.

§ 2º. Os indicadores de monitoramento e avaliação deverão registrar e analisar, no mínimo:

- I - os resultados alcançados em relação aos objetivos do Plano Diretor Municipal;
- II - os avanços em relação à realização das ações prioritárias nos sistemas urbanos e ambientais previstas neste Plano Diretor Municipal;
- III - os desempenhos de todos os instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos neste Plano Diretor Municipal.

§ 3º. As fontes de informações deverão ser públicas e publicadas regularmente.

Art. 296. Instituto Municipal de Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural de Nova Friburgo – IMPPUR-NF será responsável pela gestão das informações deste Plano Diretor e deverá elaborar a relação de indicadores de monitoramento e avaliação do Plano Diretor Estratégico, bem como publicar anualmente os relatórios atualizando os indicadores de monitoramento e avaliação desta Lei.

CAPÍTULO II

DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA E RURAL

Art. 297. O Conselho Municipal de Política Urbana e Rural - COMPUR, órgão colegiado integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável, tem por finalidade estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como acompanhar e avaliar sua execução, conforme dispõe a Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 298. Compete ao Conselho Municipal de Política Urbana e Rural, além de outras atribuições já elencadas nesta Lei:

I - aprovar as contas anuais do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB antes de sua remessa aos órgãos de controle;

II - acompanhar a execução da Política de Desenvolvimento Urbano do Município veiculada por intermédio do Plano Diretor;

III - encaminhar propostas e ações voltadas para o desenvolvimento urbano;

IV - debater e elaborar propostas de projetos de lei de interesse urbanístico e regulamentações decorrentes desta Lei;

V - debater as diretrizes para áreas públicas municipais;

VI - debater e apresentar sugestões às propostas de Área de Intervenção Urbana e Operação Urbana;

VII - debater e apresentar sugestões às Parcerias Público-Privadas quando diretamente relacionadas com os instrumentos referentes à implementação do Plano Diretor Estratégico;

VIII - aprovar relatório anual e debater plano de trabalho para o ano subsequente de implementação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, elaborado pelo Executivo;

IX - apreciar, para envio ao Executivo, os Planos de Bairro;

X - elaborar e aprovar regimento interno.

§ 1º. Para cumprir suas atribuições, o Conselho Municipal de Política Urbana receberá relatórios anuais de monitoramento da implementação do Plano Diretor Estratégico, produzidos pelo Executivo ou elaborados sob sua coordenação, com detalhamento dos recursos e das respectivas aplicações realizadas no período.

§ 2º. O Conselho Municipal de Política Urbana tem prazo de 2 (duas) reuniões para apreciar e deliberar sobre os itens previstos neste artigo e, caso o prazo decorra sem que haja uma decisão, caberá ao Presidente dar os encaminhamentos necessários.

Art. 299. O Conselho Municipal de Política Urbana será presidido pelo Diretor Presidente do IMPPUR - NF e terá a seguinte composição:

I - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável – SEMMADUS;

II - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Gestão;

III - 1 (um) representante da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Trabalho;

IV - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Turismo;

V - 1 (um) representante da Secretaria de Esportes, Lazer e Políticas Públicas para a Juventude;

VI - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Educação;

VII - 1 (um) representante da Secretaria de Agricultura e Desenvolvimento Rural

VIII - 1 (um) representante do Instituto Municipal de Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural de Nova Friburgo – IMPPUR - NF;

IX – 1 (um) representante do Conselho Municipal de Meio Ambiente de Nova Friburgo – COMMAM – NF;

X - 1 (um) representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Nova Friburgo – AEANF;

XI - 1 (um) representante da Federação das Indústrias do Rio de Janeiro – FIRJAN;

XII - 1 (um) representante da Associação Comercial, Industrial e Agrícola de Nova Friburgo – ACIANF;

XIII - 1 (um) representante da Associação dos Moradores de Nova Friburgo;

XIV - 1 (um) representante da Associação dos Agricultores de Nova Friburgo;

XV - 1 (um) representante da Câmara de Dirigentes Lojistas de Nova Friburgo – CDL;

XVI - 1 (um) representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro – SINDUSCON.

§ 1º. Compreende-se como áreas do Desenvolvimento Urbano: Planejamento Territorial, Gestão Urbana, Habitação, Regularização Fundiária, Saneamento, Ambiente, Transporte, Mobilidade e Acessibilidade.

§ 2º. Os membros serão indicados pelas respectivas entidades em resposta a solicitação a ser expedida pelo Diretor Presidente do IMPPUR-NF.

§ 3º. O mandato dos representantes da sociedade civil no Conselho Municipal de Política Urbana será de 2 (dois) anos, admitida recondução por uma única vez.

Seção I

Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 300. Institui o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB que será constituído de recursos provenientes de:

I - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;

II - repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado do Rio de Janeiro a ele destinados;

III - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;

IV - contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;

V - contribuições ou doações de entidades internacionais;

VI - acordos, contratos, consórcios e convênios;

VII - rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;

VIII – valores recebidos a título de pagamento pela outorga onerosa do direito de construir e transferência de potencial construtivo;

IX - contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base nesta Lei;

X - receitas provenientes de concessão urbanística;

XI - retornos e resultados de suas aplicações;

XII - multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;

XIII - outras receitas eventuais.

Art. 301. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira, especialmente aberta para esta finalidade.

Art. 302. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB serão aplicados com base nos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes desta Lei conforme as seguintes prioridades e nos seguintes percentuais:

- I - Aquisição de bens imóveis para regularização fundiária (10%);
- II - Construção de habitação de interesse social (15%);
- III - Pagamento de serviços ambientais (10%);
- IV - Execução de projetos e obras constantes do mapa de ações prioritárias (15%);
- V - Infraestrutura urbana de áreas carentes (15%);
- VI - Proteção de áreas / bens históricos, culturais e paisagísticos (5%);
- VII - Criação de espaços públicos de áreas de lazer e verdes (8%);
- VIII - Implementação de ações previstas nos planos de bairro (15%);
- IX - Aplicação no Instituto Municipal de Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural de Nova Friburgo - IMPPUR – NF para gestão do fundo (5%);
- X – Prover, integrar e atualizar, periodicamente, as atividades do Sistema de Informações Geográficas, mapeamento e levantamento de risco geohidrológico, com a avaliação e classificação das áreas (2%).

Parágrafo único. Os recursos referentes às atividades acima citadas, quando essas forem atribuição de outras Secretarias Municipais, serão a elas transferidos para a destinação pertinente.

Art. 303. O Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB será fiscalizado por um Conselho Gestor paritário, composto por 8 (oito) membros titulares e respectivos suplentes, assim definidos:

- I - 4 (quatro) representantes de órgãos do Poder Público;
- II - 4 (quatro) representantes da sociedade civil, oriundos dos seguintes Conselhos Municipais:

a) 2 (dois) representantes do Conselho Municipal de Política Urbana e Rural;

b) 2 (dois) representante do Conselho Municipal de Habitação.

§ 1º. No caso de empate nas deliberações, caberá ao Presidente do Conselho Gestor do FUNDURB o voto de qualidade.

§ 2º. O mandato dos conselheiros eleitos será de 2 (dois) anos, sendo permitida apenas uma recondução.

Art. 304. A Presidência do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB será exercida pelo Diretor Presidente do Instituto Municipal de Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural de Nova Friburgo – IMPPUR – NF.

Art. 305. A administração do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Nova Friburgo - FUNDURB ficará a cargo da Diretoria Administrativo - Financeira do IMPPUR-NF.

Art. 306. O plano de aplicação de recursos financeiros do FUNDURB deverá ser aprovado pelo Conselho Gestor do Fundo e encaminhado, anualmente, anexo à lei orçamentária, para aprovação da Câmara Municipal.

§ 1º. Além do plano anual de aplicação de recursos aprovado, a Secretaria Executiva do FUNDURB deverá encaminhar ao Conselho Municipal de Política Urbana, semestralmente, relatório detalhado dos recursos e das respectivas aplicações realizadas no período.

§ 2º. O Conselho Gestor do Fundo deverá analisar, anualmente, a prestação de contas do exercício anterior e aprová-la, se a considerar adequada e correta, garantindo sua publicidade.

CAPÍTULO III

DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 307. Institui o Conselho Municipal de Habitação que tem caráter deliberativo, fiscalizador e consultivo e como objetivos básicos o estabelecimento, acompanhamento, controle e avaliação da Política Municipal de Habitação.

Art. 308. Compete ao Conselho Municipal de Habitação:

I - elaborar e aprovar seu Regimento Interno;

II - participar da elaboração e fiscalizar a implementação dos planos e programas da política habitacional de interesse social, segundo as diretrizes estabelecidas nesta Lei;

III - acompanhar e avaliar a gestão econômica, social e financeira dos recursos e o desempenho dos programas e projetos aprovados financiados com recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB destinados a produção de habitação de interesse social e regularização fundiária;

IV - participar da elaboração de plano de aplicação dos recursos oriundos dos Governos Federal, Estadual, Municipal ou repassados por meio de convênios internacionais destinados a produção de habitação de interesse social ou regularização fundiária;

V - fiscalizar a movimentação dos recursos financeiros consignados para os programas habitacionais destinados a famílias de baixa renda;

VI - estimular a participação e o controle popular sobre a implementação das políticas públicas habitacionais e de desenvolvimento urbano;

VII - possibilitar ampla informação à população e às instituições públicas e privadas sobre temas e questões atinentes à política habitacional;

VIII - definir critérios adicionais e complementares de atendimento habitacional nos termos do § 4º do artigo 3º. da Lei Federal 11.977, de 7 de julho de 2009 e modificações posteriores, nem como normas adicionais ou complementares expedidas pelo Ministério das Cidades em relação ao referido dispositivo.

Art. 309. O Conselho Municipal de Habitação supervisionará o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, competindo-lhe especificamente:

I - estabelecer as diretrizes e os programas de alocação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social em consonância com a política municipal de habitação;

II - encaminhar e aprovar, anualmente, a proposta de orçamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e de seu plano de metas;

III - aprovar as contas do Fundo antes de seu envio aos órgãos de controle interno;

IV - dirimir dúvidas quanto à aplicação das diretrizes e normas relativas ao Fundo Municipal de Habitação nas matérias de sua competência;

V - definir normas, procedimentos e condições operacionais;

VI - fixar a remuneração do órgão operador do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

VII - divulgar no Diário Oficial do Município as decisões, análises das contas do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e pareceres emitidos.

Parágrafo único. Para a função específica de acompanhamento da gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social será designada uma Comissão Executiva do Conselho, formada a partir dos seus membros.

Art. 310. O Conselho Municipal de Habitação terá a seguinte composição:

I - 5 (cinco) representantes da Prefeitura do Município de Nova Friburgo, sendo:

- a) Secretário (a) de Assistência Social, Direitos Humanos e Trabalho;
 - b) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável – SEMMADUS;
 - c) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Gestão;
 - d) 1 (um) representante da Secretaria de Governo;
 - e) 1 (um) representante do Instituto Municipal de Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural de Nova Friburgo – IMPPUR – NF.
- II - 1 (um) representante da Caixa Econômica Federal (CEF);
- III - 8 (oito) representantes de entidades comunitárias e de organizações populares ligados à habitação, eleitos de forma direta;
- IV- 1 (um) representante de universidades ligados à área habitacional;
- V - 1 (um) representante de entidades de profissionais da área habitacional;
- VI - 1 (um) representante de entidades sindicais dos trabalhadores da construção civil;
- VII- 1 (um) representante de conselho de categoria profissional do direito.

Art. 311. A Comissão Executiva do Conselho Municipal de Habitação será formada a partir dos seguintes membros do Conselho Municipal de Habitação:

- I - Secretário (a) Assistência Social, Direitos Humanos e Trabalho;
- II - 1 (um) representante do Instituto Municipal de Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural de Nova Friburgo – IMPPUR-NF;
- III - 2 (dois) representantes das entidades comunitárias e de organizações populares ligados à área habitacional;

IV - 1 (um) representante das associações ou sindicatos patronais da cadeia produtiva da indústria da construção civil;

V - 1 (um) representante de universidades ligado à área habitacional.

Art. 312. Conselho Municipal de Habitação, bem como sua Comissão Executiva, será presidido pelo Secretário (a) de Assistência Social, Direitos Humanos e Trabalho, competindo-lhe:

I - representar legalmente o Conselho;

II - convocar e presidir as reuniões do Conselho;

III - publicar no Diário Oficial do Município a composição do Conselho Municipal de Habitação;

IV - cumprir e fazer cumprir seu Regimento Interno;

V - dirigir e coordenar as atividades do Conselho determinando as providências necessárias ao seu pleno desempenho;

VI - promover ou praticar atos de gestão administrativa, necessários ao desempenho das atividades do Conselho, de suas Comissões Temáticas e Grupos de Trabalho;

VII - emitir voto de qualidade quando houver empate em alguma decisão votada pelo Conselho ou sua Comissão Executiva.

§ 1º. Caso o Presidente não convoque as reuniões ordinárias do Conselho nos prazos estabelecidos nesta Lei, estas poderão ser convocadas por requerimento de, no mínimo, 50% mais um de seus membros.

§ 2º. A periodicidade das reuniões da Comissão Executiva será estabelecida em Regimento Interno.

Art. 313. O mandato dos membros do Conselho Municipal de Habitação e de sua Comissão Executiva indicados ou eleitos será de dois anos, sendo permitida, aos membros eleitos, apenas uma recondução consecutiva.

Art. 314. As decisões do Conselho Municipal de Habitação serão tomadas com aprovação da maioria simples de seus membros.

Art. 315. As deliberações do Conselho Municipal de Habitação serão materializadas em resoluções que serão encaminhadas ao Secretário de Assistência Social, Direitos Humanos e Trabalho para homologação.

§ 1º. A homologação será efetuada pelo Secretário (a) Assistência Social, Direitos Humanos e Trabalho, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data da deliberação.

§ 2º. Caso o Secretário (a) Assistência Social, Direitos Humanos e Trabalho não homologuem as deliberações do Conselho Municipal de Habitação no prazo estabelecido pelo § 1º, as mesmas deverão retornar ao Conselho, com prioridade, para discussão na próxima reunião, onde serão confirmadas ou reformuladas pela maioria absoluta dos conselheiros.

Art. 316. Compete à Secretaria Assistência Social, Direitos Humanos e Trabalho proporcionar ao Conselho Municipal de Habitação condições para o seu pleno e regular funcionamento, dando-lhe suporte técnico, administrativo e financeiro, garantindo a contratação de assessoria externa, quando necessário.

Art. 317. A constituição do Conselho Municipal de Habitação será feita no prazo de 90 (noventa) dias a partir da publicação da presente Lei.

Seção I

Do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

Art. 318. Fica criado o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, destinado a apoiar e suportar financeiramente a Política Municipal de Habitação, com a finalidade de administrar a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social.

§ 1º. O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social terá contabilidade própria, que registrará todos os atos e fatos a ele pertinentes na qual deverão ser criados e mantidos títulos e subtítulos específicos para esta finalidade, de modo a permitir a apuração de resultados a parte, inclusive balanços anuais, devidamente auditados com apresentação de relatórios.

§ 2º. O Poder Executivo fará consignar em seu orçamento-programa, propostas relativas aos recursos destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 319. Constituirão Recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social:

I - Dotação orçamentária própria;

II - Créditos suplementares a ele destinados;

III - Os retornos e resultados de suas aplicações;

IV - Multas, correção monetária e juros em decorrência de suas operações;

V - Contribuições ou doação de outras origens;

VI - Os de origem orçamentária da União e do Estado, destinados a programas habitacionais;

VII – Os originários da parcela destinada a produção de habitação social nos valores arrecadados pelas Operações Urbanas Consorciadas;

VIII – Os originários da alienação de imóveis oriundos de herança vacante, bens abandonados e outros imóveis recebidos sem ônus pelo município em função dos instrumentos instituídos por esta Lei;

IX – A parcela dos recursos destinados a produção de habitação de interesse social ou regularização fundiária destinada ao fundo pelo Fundo Municipal de Política Urbana - FUNDURB;

X - Os provenientes de empréstimos internos e externos;

XI - Os originários de empréstimos concedidos por autarquias, empresas ou administração indireta do Município, direcionados a programas habitacionais de interesse social, voltados a seus servidores;

XII - outros recursos destinados a programas habitacionais.

§ 1º. Os recursos previstos no Inciso VII terão sua aplicação restrita às ações previstas na lei específica que criou a Operação Urbana Consorciada respectiva.

§2º. Os recursos previstos no Inciso IX terão sua aplicação restrita ao plano de ações estratégicas determinado por esta Lei e aprovado pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB.

Art. 320. Os recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social serão depositados, obrigatoriamente, em conta especial, a ser aberta e mantida em instituição financeira.

Parágrafo único. As importâncias liberadas pelo Executivo Municipal, à conta dos recursos orçamentários, serão depositadas na conta especial de que trata este artigo.

Art. 321. O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social terá por objetivo centralizar recursos destinados às atividades referentes à política habitacional de interesse social, contribuindo para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições habitacionais de assentamentos populacionais de baixa renda, visando a

custear a produção e comercialização de unidades habitacionais, de lotes urbanizados e de sua infraestrutura básica, bem como a recuperação e melhoria das condições nos assentamentos precários, priorizando o atendimento às populações residentes em áreas de risco na data da publicação desta Lei;

§ 1º. Para a consecução dos seus objetivos, o Fundo poderá, complementarmente:

I - propiciar a aquisição antecipada de imóveis para assegurar a implementação de programas habitacionais;

II - Conceder financiamentos para infraestrutura básica e equipamentos comunitários necessários aos programas habitacionais e projetos de reurbanização para regularização fundiária, desde que sejam alocados ao Fundo recursos específicos para esse fim;

III - Conceder linhas de crédito para a viabilização do adequado aproveitamento do solo urbano, quando vinculado aos objetivos da presente Lei.

IV - firmar convênios e parcerias com entidades públicas ou privadas, inclusive instituições financeiras, com o aporte de recursos, mesmo sob a forma de bens imóveis, para subsidiar programas habitacionais por elas desenvolvidos, desde que os programas sejam de interesse social e adequados às diretrizes, princípios e critérios de seleção da demanda estabelecidos pelo Executivo para utilização dos recursos do Fundo.

§ 2º. A aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social observará as prioridades estabelecidas pelo Conselho Municipal de Habitação, que definirá, para tanto, os parâmetros e critérios de alocação dos seus recursos, considerando, primordialmente, os dados relativos às necessidades habitacionais e aos perfis de renda da população a ser atendida.

Art. 322. Fica criado, no âmbito da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Trabalho, o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social que terá a seguinte composição:

I – Secretário (a) Assistência Social, Direitos Humanos e Trabalho;

II - 1 (um) representante do Instituto Municipal de Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural de Nova Friburgo – IMPPUR-NF;

III - 2 (dois) representantes das entidades comunitárias e de organizações populares ligados à área habitacional.

§1º. O Conselho Gestor será presidido pelo Secretário de Assistência Social, Direitos Humanos e Trabalho.

§ 2º. O mandato dos representantes da sociedade civil no Conselho Gestor será de 2 (dois) anos admitida uma única recondução.

§ 3º. O Conselho reunir-se-á ordinariamente, a cada bimestre, por convocação de seu Presidente e extraordinariamente a qualquer tempo, por convocação de seu Presidente ou de no mínimo 4 (quatro) de seus membros.

§ 4º. O Presidente do Conselho Gestor terá o voto de qualidade em caso de necessidade de desempate.

§ 5º. A Secretaria Executiva do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social será exercida pelo representante do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural de Nova Friburgo – IMPPUR-NF.

Art. 323. São atribuições do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social:

I - Aprovar seu Regimento Interno;

II - Estabelecer os programas de alocação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, de acordo com as diretrizes e critérios definidos na presente Lei;

III - Acompanhar e avaliar o desempenho dos programas e projetos aprovados;

IV - Encaminhar a chefia do Executivo anualmente proposta de Orçamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social a ser aprovada;

V - Aprovar as contas do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

VI - Dar ampla publicidade às suas decisões.

CAPÍTULO IV

DOS PLANOS DE BAIRRO

Art. 324. A Administração Municipal deverá coordenar e fomentar a elaboração de planos de desenvolvimento do bairro ou unidade territorial de moradia, na cidade a fim de fortalecer o planejamento e controle social local e para promover melhorias urbanísticas, ambientais, paisagísticas e habitacionais na escala local por meio de ações, investimentos e intervenções previamente programadas.

§ 1º. Os setores censitários, unidade territorial, formados por área contínua, situados em um único quadro urbano ou rural, estabelecidos para fins de controle cadastral do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE, deverão ser redefinidos a partir de subdivisões compatíveis com as Unidades Territoriais de Moradia – UTM a serem delimitadas nos Planos de Bairro.

§ 2º. As áreas de abrangência das as Unidades Territoriais de Moradia – UTM e Planos de Bairro deverão ser definidas a partir de identidades comuns em relação a aspectos socioeconômicos e culturais reconhecidas por seus moradores e usuários.

§ 3º. O plano de bairro deve conter, no mínimo, propostas para melhorar:

I - a infraestrutura de microdrenagem e de iluminação pública;

II - a oferta e o funcionamento de equipamentos urbanos e sociais de saúde, educação, cultura, esporte, lazer e assistência social, entre outros, adequados às necessidades dos moradores de cada bairro;

- III - a acessibilidade aos equipamentos urbanos e sociais públicos;
- IV - os passeios públicos, mobiliário urbano e as condições de circulação de pedestres, ciclistas e de pessoas com deficiência;
- V – a qualidade ambiental das áreas residenciais;
- VI – o sistema viário local e o controle de tráfego;
- VII – os espaços de uso público e as áreas verdes, de lazer e de convivência social;
- VIII – as condições do comércio de rua;
- IX – a limpeza, arborização e jardinagem de passeios, espaços e praças públicas;
- X – a coleta de lixo, inclusive a coleta seletiva;
- XI – as condições de segurança pública, em especial no entorno dos equipamentos educacionais;
- XII – a proteção e uso adequado do patrimônio histórico, cultural e ambiental existente;
- XIII – as condições para o desenvolvimento de atividades econômicas compatíveis com a vocação da área.

§ 4º. O plano de bairro deverá indicar as áreas necessárias para a implantação, no mínimo, dos equipamentos urbanos e sociais, espaços públicos, áreas verdes e vias locais novas.

§ 5º. Os conteúdos do plano de desenvolvimento do bairro deverão ser elaborados a partir das seguintes diretrizes:

- I - identificação de diferentes demandas urbanas, sociais e ambientais a partir de:
 - a) pesquisas de campo realizadas junto aos moradores dos bairros;
 - b) análises de dados secundários produzidos por diferentes órgãos de pesquisa;

c) análises de estudos existentes.

II - utilização de metodologias participativas nas diferentes etapas de elaboração;

III - utilização de abordagens interdisciplinares.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 325. Lei específica poderá ser elaborada definindo normas e procedimentos especiais para regularização de edificações habitacionais, em áreas consolidadas visando o atendimento às necessidades humanas.

§ 1º. Poderão ser regularizados, nos termos estabelecidos pela lei específica:

I - empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta e indireta;

II - edificações destinadas aos usos R e nR executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta Lei.

§ 2º. A lei específica deverá prever as condições para utilização da outorga onerosa do direito de construir vinculada à regularização de edificações.

§ 3º. No prazo de vigência deste Plano Diretor não deverá ser editada mais de uma lei que trate da regularização de edificações nas situações previstas no inciso II do § 1º deste artigo.

Art. 326. Ficam assegurados os direitos de alvarás de aprovação e de execução já concedidos, bem como os direitos de construção constantes de certidões expedidas antes da vigência desta Lei.

Art. 327. Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta Lei, sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto a requerimento do interessado manifestando opção pelo enquadramento nos termos da presente Lei.

Art. 328. Os projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação desta Lei, na aprovação de projetos modificativos, protocolados após a data de publicação desta Lei, serão analisados de acordo com as disposições desta Lei.

§ 1º. Quando as modificações de projeto forem decorrentes de resoluções dos conselhos de proteção ao patrimônio histórico, artístico, cultural e arquitetônico, nos níveis municipal, estadual ou federal, o projeto modificativo será analisado com base na legislação que serviu de base à expedição do alvará original, caso o proprietário não opte pela análise nos termos desta Lei.

§ 2º. A incorporação de novos lotes poderá ser admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo sejam aplicadas todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos nesta Lei.

Art. 329. Integram esta Lei:

I - os seguintes Mapas:

- a) Mapa 1 – Macrozoneamento;
- b) Mapa 2 – Zoneamento Urbano Ambiental;
- c) Mapa 3 - Unidade Territorial de Planejamento – UTP e Relevante Interesse Paisagístico, Ambiental e Turístico;
- d) Mapa 4- Distritos;
- e) Mapa 5 - Sistema Viário;

- f) Mapa 6 – Unidades de Conservação;
- g) Mapa 7 – Áreas de Interesse Geológico Geotécnico;
- h) Mapa 8 – Declividades;
- i) Mapa 9 – Balanço Hídrico;
- j) Mapa 10 – Preliminar de Ações Prioritárias:
 - 1) Mapa 10.1 - Conselheiro Paulino;
 - 2) Mapa 10.2- Nova Suíça, Paiol Del Rei e Varginha;
 - 3) Mapa 10.3 - São Pedro da Serra;
 - 4) Mapa 10.4 - Lumiar;
 - 5) Mapa 10.5 - Cardinot, Cascatinha, Cônego e Mury;
 - 6) Mapa 10.6 - Olaria;
 - 7) Mapa 10.7 - Centro;
 - 8) Mapa 10.8 - Vila Nova;
 - 9) Mapa 10.9 - Floresta Mendes e Salinas;
 - 10) Mapa 10.10 - São Lourenço;
 - 11) Mapa 10.11 - Córrego D'Antas e São Geraldo;
 - 12) Mapa 10.12 - Rio Grande de Cima.
- II - os seguintes Quadros:
 - a) Quadro 1 – Conceitos e Definições;
 - b) Quadro 2 - Parâmetros Urbanísticos;

c) Quadro 3 - Uso do Solo - Impactos permitido por zona;

d) Quadro 4 - Índices para Cálculo da Outorga Onerosa.

III - os seguintes Anexos:

a) Anexo 1 - Plano de Desenvolvimento Urbano Estratégico – PDUE;

b) Anexo 2 - Proposta Conceitual – Plano Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável.

Art. 330. Ficam revogados as seguintes leis:

I - Lei Complementar 24, de 28 de dezembro de 2006;

II - Lei Complementar 34, de 20 de dezembro de 2007;

III - Lei Complementar 65, de 10 de setembro de 2012;

IV - Lei 2.249, de 08 de dezembro de 1988.

Parágrafo único. Ficam revogadas todas as disposições contrárias a esta Lei.

Art. 331. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Nova Friburgo, 29 de Outubro de 2015.

ROGÉRIO CABRAL
PREFEITO DE NOVA FRIBURGO