



Portal de Legislação da Câmara Municipal de Nova Friburgo / RJ

LEI COMPLEMENTAR Nº 024, DE 28/12/2006
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE NOVA FRIBURGO.

CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A política de desenvolvimento e gestão urbana e territorial do Município de Nova Friburgo, observado o disposto no Capítulo da Política Urbana da Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Nova Friburgo será implementada de acordo com o conteúdo desta Lei, denominada Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo.

Art. 2º O Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo integra o processo de planejamento municipal e deverá ter suas diretrizes e prioridades incorporadas ao 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.

Art. 3º O Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo abrange todo o território municipal, incluindo áreas urbanas e rurais, com especial atenção à identificação e ao tratamento das singularidades das Bacias hidrográficas dos Rios Bengalas, Grande e Macaé, instituídas, nesta Lei, como Unidades Territoriais de Planejamento.

TÍTULO II - PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 4º São princípios do Plano Diretor Participativo e da política de desenvolvimento e gestão urbana e territorial do Município de Nova Friburgo:

- I - o direito à cidade sustentável;
- II - a função social da cidade;
- III - a função social da propriedade;
- IV - a gestão democrática e participativa.

Art. 5º O direito à cidade sustentável, entendido como a garantia das condições para que o desenvolvimento municipal seja socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visa a qualidade de vida para as presentes e futuras gerações, com a prevalência da inclusão social e da redução das desigualdades.

Art. 6º A função social da cidade é a garantia de que todas as pessoas de Nova Friburgo tenham acesso à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, aos serviços e equipamentos públicos, à mobilidade e ao transporte público com acessibilidade, sejam eles moradores de áreas urbanas ou rurais.

Art. 7º A função social da propriedade será cumprida quando atender às diretrizes da política urbana e às exigências para a organização do território de Nova Friburgo expressas nesta Lei.

Art. 8º A gestão democrática e participativa tem por objetivo garantir a participação da sociedade na implementação da política urbana, desde a concepção de planos, programas e projetos até a sua execução e acompanhamento.

Parágrafo único. A gestão democrática e participativa deverá vincular o desenvolvimento do Município de Nova Friburgo às práticas de planejamento urbano e territorial integrando, obrigatoriamente, as diretrizes e exigências desta Lei às políticas públicas setoriais.

Art. 9º São objetivos superiores a serem alcançados na implementação do Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo:

- I - garantir a participação da sociedade nos processos de planejamento e de gestão urbana e territorial;
- II - instituir mecanismos de controle social para o acompanhamento da execução da política urbana;
- III - integrar as políticas públicas setoriais com base na compreensão das dinâmicas sociais, ambientais, econômicas e culturais locais, considerando as diferenças internas do Município e sua inserção na região; a utilização sustentável do território municipal, de acordo com as orientações para a localização e o funcionamento das atividades econômicas e demais usos, e de acordo com as orientações para a ocupação do solo urbano;
- IV - promover o saneamento ambiental, através da universalização do acesso à água potável, aos serviços de esgotamento sanitário, à coleta e disposição de resíduos sólidos e ao manejo sustentável das águas pluviais, de forma integrada às políticas ambientais, de recursos hídricos e de saúde;
- V - promover a gestão social da valorização da terra urbana, através da distribuição justa dos ônus e bônus da urbanização, de acordo com as diretrizes do Estatuto da Cidade.

TÍTULO III - DA POLÍTICA URBANA E GESTÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

Art. 10. O Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo, com base nos seus princípios e para atender seus objetivos superiores, estabelecerá as diretrizes para a integração das políticas setoriais e para garantir:

- I - o planejamento e a gestão democrática e participativa;
- II - o desenvolvimento socioeconômico e a geração de emprego e renda;
- III - a qualidade de vida e o saneamento ambiental;
- IV - a moradia digna e a inclusão territorial;
- V - o território integrado e acessível;
- VI - a preservação do patrimônio ambiental e cultural.

Art. 11. São diretrizes da política urbana e gestão do território Municipal de Nova Friburgo:

- I - reforçar a posição de Nova Friburgo como polo regional de comércio e prestação de serviços, sobretudo nas áreas de educação, saúde, cultura e lazer;
- II - 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;
- III - retomar a participação de Nova Friburgo nos circuitos e rotas do turismo rural, ecológico, cultural, de entretenimento, de negócios, de esporte e de aventura;
- IV - reorientar a expansão urbana com reserva de áreas para a moradia de forma socialmente justa e ambientalmente sustentável;
- V - compatibilizar a expansão das áreas urbanas com o desenvolvimento sustentável das áreas rurais;

- VI** - garantir o acesso à moradia digna e inclusão territorial, através da regularização urbanística e fundiária de assentamentos de interesse social e de interesse das populações tradicionais;
- VII** - 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;
- VIII** - integrar o território através da promoção da mobilidade urbana e do transporte acessível, com qualidade e segurança;
- IX** - preservar o patrimônio ambiental e cultural;
- X** - valorizar as singularidades que caracterizam a ocupação do território e favorecem a diversificação de atividades econômicas;
- XI** - promover a implantação de infra-estrutura capaz de estimular o desenvolvimento da indústria diversificada e complementar;
- XII** - aperfeiçoar o planejamento e a gestão urbana e territorial de Nova Friburgo para melhor integração das políticas setoriais.

CAPÍTULO I - DO PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPATIVA

Art. 12. O objetivo do planejamento e gestão democrática e participativa é garantir a instituição de estruturas e processos que favoreçam práticas motivadoras e estimuladoras cidadania e da integração territorial, proporcionando meios de monitoramento da implementação do Plano Diretor Participativo.

Art. 13. São diretrizes para o planejamento e gestão democrática e participativa:

- I** - promover a transparência e a publicidade das ações de governo, utilizando meios e mecanismos que se mostrem adequados;
- II** - incorporar na elaboração e execução do orçamento municipal programas, projetos e ações que garantam a implementação do Plano Diretor Participativo;
- III** - garantir a participação da sociedade na definição das prioridades de investimentos públicos;
- IV** - promover o aperfeiçoamento e a integração dos sistemas de informação sobre o Município para apoiar a implementação das políticas setoriais.

Art. 14. São ações prioritárias para a implementação do planejamento e gestão democrática e participativa:

- I** - modernizar os sistemas e procedimentos de licenciamento e fiscalização do uso e ocupação do território;
- II** - fomentar parcerias entre os setores público e privado para a execução dos planos e projetos prioritários de interesse coletivo;
- III** - realizar Audiências Públicas e Conferências para debater planos e projetos complementares ao Plano Diretor Participativo;
- IV** - realizar atividades educativas, em diferentes níveis, que contribuam para que a população possa conhecer e compreender melhor a cidade, seus problemas, suas potencialidades e sua legislação urbanística;
- V** - implementar programas de capacitação profissional para o aperfeiçoamento dos setores de planejamento e gestão municipal;
- VI** - descentralizar a gestão territorial para o melhor atendimento das demandas locais, com base nas Unidades Territoriais de Planejamento instituídas nesta Lei.

CAPÍTULO II - DO DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO E DA GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA

Art. 15. A promoção do desenvolvimento socioeconômico e a geração de emprego e renda em Nova Friburgo deverá ser articulada às políticas urbana e ambiental para a redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida no Município.

Art. 16. São diretrizes para a promoção do desenvolvimento socioeconômico é a geração de emprego e renda;

- I** - incentivar a instalação de atividades que venham a fortalecer a posição de Nova Friburgo como polo regional de comércio e de prestação de serviços;
- II** - promover a diversificação e a qualificação da produção agrícola de maneira sustentável;
- III** - incentivar o incremento das atividades de turismo rural, ecológico, cultural, de entretenimento, de negócios, de esporte e de aventura;
- IV** - promover a atração de indústrias compatíveis com o suporte de infra-estrutura do Município e a conservação do meio ambiente.

Art. 17. São ações prioritárias para a promoção do desenvolvimento socioeconômico e da geração de emprego e renda 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 de moda íntima;
- 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 infra-estrutura;
- VI** - apoiar comunidades tradicionais que sobrevivem da pequena produção agrícola;
- VII** - estimular e apoiar a formação de cooperativas em programas e projetos de interesse social;
- VIII** - implantar e organizar infra-estrutura 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 para o 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 III - DA QUALIDADE DE VIDA E DO SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 18. 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 e 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. 19. Compõem o Sistema de Saneamento Ambiental todas as redes de infra-estrutura 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, tomando-a sustentável.

Art. 20. 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 da 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. 21. 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.

Art. 22. O Plano Municipal de Saneamento Ambiental deverá 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, respeitadas 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;

VII - indicação de ações para implantação das Zonas de Especial Interesse Ambiental destinadas ao lazer, dispondo sobre:

a) tratamento paisagístico adequado para garantir as suas funções e atender às demandas sociais;

b) os critérios para definição da vegetação a ser empregada no paisagismo urbano, garantindo sua diversificação e adequação às singularidades de Nova Friburgo;

VIII - previsão das condições e prioridades para a implantação de programas e projetos para as Zonas de Especial Interesse de Recuperação 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 a VIII do *caput* deste artigo.

Art. 23. 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 IV - DA MORADIA DIGNA E DA INCLUSÃO TERRITORIAL

Art. 24. 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 existentes, a produção de novas moradias populares e a justa distribuição de infra-estrutura e equipamentos urbanos e sociais.

Art. 25. Para garantir a moradia digna e a inclusão territorial, o Poder Público Municipal promoverá:

I - a regularização urbanística e fundiária, prioritariamente, nas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS;

II - a melhoria de áreas com unidades habitacionais precárias que sejam de interesse social;

III - a reserva de terras urbanas para a produção de novas moradias populares e de interesse social em áreas providas de infra-estrutura;

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

Art. 26. São ações prioritárias para garantia da moradia digna e da inclusão territorial.

I - produzir moradias de interesse social nas áreas urbanas com melhores condições de acesso ao trabalho e ao lazer;

II - implementar programas habitacionais integrados à geração de trabalho e renda;

III - priorizar as áreas de moradias populares e de interesse social na distribuição dos equipamentos e serviços públicos sociais e urbanos;

IV - incentivar a produção de novas moradias populares através das linhas de crédito e financiamento disponíveis;

V - implementar programas de regularização urbanística e fundiária que utilizem instrumentos de financiamento e parceria junto às populações contempladas, quando não se tratar de áreas de interesse social;

VI - promover assistência técnica às iniciativas individuais ou coletivas de construção de moradias populares, através de convênios e parcerias com entidades profissionais ou outros meios que se mostrem adequados;

VII - disponibilizar assessoria jurídica para regularização fundiária de interesse social;

VIII - incentivar e apoiar a formação de cooperativas e associações comunitárias

autogestionárias na execução de programas habitacionais;

IX - promover o acesso à terra por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;

X - implementar programas e projetos que contemplem a autogestão e o consórcio imobiliário para ampliar o acesso à moradia;

XI - controlar as áreas impróprias para a ocupação urbana e impedir a instalação de novos assentamentos nesses locais;

XII - estimular a produção de unidades habitacionais voltadas para a ampliação do mercado popular de moradias;

XIII - fortalecer os mecanismos e as instâncias de participação com representantes do poder público, dos usuários e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas habitacionais.

Art. 27. O reassentamento de interesse social para abrigar famílias que ocupam áreas de risco ou Zonas de Especial Interesse de Recuperação Ambiental - ZEIRA 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 infra-estrutura 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. 28. O Poder Público Municipal deverá promover as medidas necessárias para que Nova Friburgo se integre ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

Art. 29. Para a promoção da moradia digna e da inclusão territorial o Poder Executivo deverá conceber e implementar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, adequado às diretrizes dispostas nesta Lei, com o seguinte conteúdo mínimo:

I - avaliação das condições de moradia em todo o território Municipal;

II - identificação de demandas por Unidade Territorial de Planejamento;

III - objetivos e ações estratégicas para a implementação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social;

IV - definição de metas de atendimento às demandas, com prazos e prioridade para as áreas mais carentes;

V - definição de benefícios e formas de subsídios financeiros para a regularização e produção de moradias populares e de interesse social;

VI - compatibilização dos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo das Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS com as normas construtivas de Habitação de Interesse Social - HIS.

Art. 30. Para os fins desta Lei, de forma a resguardar a finalidade social dos empreendimentos, considera-se que:

I - Habitação de Interesse Social - HIS é aquela destinada à população com renda familiar mensal igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos, produzida diretamente pelo Poder Público municipal ou com sua expressa anuência;

II - Moradia Popular - MP é aquela destinada à população com renda familiar mensal na faixa superior a 3 (três) e até 6 (seis) salários mínimos produzida pelo mercado imobiliário.

§ 1º Os elementos que caracterizam HIS e MP poderão ser ajustados pelo Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS, desde que sejam garantidas as finalidades expressas nesta Lei.

§ 2º O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social será elaborado com base nos princípios do planejamento e gestão democrática e participativa, em ação conjunta do órgão municipal responsável pela gestão urbana e territorial e do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS.

CAPÍTULO V - DO TERRITÓRIO INTEGRADO E ACESSÍVEL

Art. 31. A promoção do território integrado e acessível significa garantir a inserção regional de Nova Friburgo e a articulação plena do território municipal, conectando as áreas urbanas e rurais por meio da instituição do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade.

Parágrafo único. Entende-se por Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade a integração dos componentes estruturadores da mobilidade - trânsito, transporte, sistema viário, educação de trânsito e integração regional - de forma segura, eficiente, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável para garantir o pleno acesso de todos os cidadãos aos espaços públicos, aos locais de trabalho, aos equipamentos e serviços sociais, culturais e de lazer.

Art. 32. Para garantir em Nova Friburgo um território integrado e acessível, será elaborado o Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade, de acordo com o disposto nesta Lei.

§ 1º São componentes principais do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade:

I - a malha rodoviária que integra o território Municipal de Nova Friburgo:

a) RJ-116 (Rio de Janeiro - Nova Friburgo - Bom Jardim) **b)** RJ-148 (Nova Friburgo - Sumidouro) **c)** RJ-130 (Nova Friburgo - Teresópolis) **d)** RJ-142 (Mury - Lumiar / Estrada Serramar) **e)** RJ-150 (Nova Friburgo - Amparo) **f)** Estradas Municipais.

II - a malha viária composta por vias urbanas, classificadas e hierarquizadas de acordo com as definições da Lei Municipal de Parcelamento do Soto Urbano e do Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade;

III - as seguintes ligações viárias que complementarão o Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade:

a) a implementação da estrada do contorno - RJ-144;

b) a ligação dos Bairros Cônego e Debossan para melhor integração da área urbana e redução do fluxo de veículos no Paissandu;

c) a integração da localidade de Amparo ao centro da cidade de Nova Friburgo - Estrada Velha do Amparo;

d) a ligação do Bairro Cônego à localidade de São Lourenço (Estrada do Imperador);

e) a implementação da Av. Brasil, com a duplicação da RJ-116 no trecho entre Duas Pedras e Conselheiro Paulino.

§ 2º As ligações viárias indicadas nas alíneas b e c do inciso III deste artigo, deverão receber tratamento diferenciado que atenda as diretrizes de proteção do patrimônio ambiental determinadas nesta Lei.

§ 3º O Mapa I do Anexo I, parte integrante desta Lei, indica os principais componentes do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade de Nova Friburgo.

Art. 33. O Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade constitui instrumento básico do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade com base nos componentes descritos no [artigo 32](#) e nas seguintes diretrizes:

I - transporte:

a) promover a renovação dos componentes do sistema de transporte coletivo, garantindo eficiência operacional, segurança, conforto e qualidade ambiental;

b) qualificar a ambiência urbana dos corredores de transporte coletivo;

c) qualificar o atendimento às pessoas portadoras de deficiência e/ou com mobilidade reduzida;

d) implantar sistema cicloviário;

e) reordenar o tráfego de cargas perigosas no centro da cidade;

II - sistema viário:

- a) readequar o sistema viário considerando as demandas presentes e provisões futuras;
- III - trânsito:
 - a) promover a requalificação dos componentes do sistema de trânsito, garantindo segurança, fluidez e qualidade ambiental;
 - b) minimizar o impacto de tráfego de passagem, especialmente no centro da cidade de Nova Friburgo;
 - c) padronizar a sinalização do trânsito;
- IV - educação de trânsito:
 - a) definir os programas, ações e equipamentos necessários à educação de trânsito para todos;
 - V - integração regional:
 - a) equacionar a integração do sistema de mobilidade urbana municipal às redes regionais de transporte e melhorar as condições do sistema viário municipal estruturado a partir das rodovias estaduais.

Art. 34. O Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade de Nova Friburgo deverá conter, no mínimo:

- I - matriz de origem e destino de mobilidade;
- II - caracterização dos fluxos predominantes de pessoas e bens, por intermédio de pesquisa de origem e destino:
 - a) principais localidades de origem e destino;
 - b) modos de circulação;
 - c) motivos das viagens;
 - d) horários e volumetrias das viagens;
- III - identificação dos principais trechos viários onde ocorram:
 - a) acidentes de trânsito;
 - b) congestionamentos;
 - c) poluição sonora, atmosférica e visual;
- IV - a rede virtual de mobilidade e simulação dos fluxos predominantes das demandas dos transportes: coletivo, de carga e individual, caracterizando os principais trechos de desconfortos ou impactos negativos;
- V - simulação de cenários para caracterização dos fluxos de mobilidade de demandas futuras, de empreendimentos públicos ou privados e dos geradores de viagens;
- VI - elaboração da rede futura de mobilidade, caracterizando as principais intervenções no sistema viário, transportes e trânsito.

Art. 35. São medidas prioritárias a serem incorporadas ao Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade:

- I - adequar e qualificar as vias públicas para o trânsito seguro de pedestres, de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida e de bicicletas;
- II - requalificar os espaços públicos, disciplinando a manutenção de calçadas e passeios;
- III - reestruturar o trânsito de veículos no centro da cidade;
- IV - reordenar o trânsito de cargas no centro da cidade para reduzir congestionamentos, controlar a emissão de poluentes e melhorar a qualidade de vida;
- V - implantar o Sistema de Bilhetagem Eletrônica, desativando o terminal rodoviário urbano localizado na Praça Getúlio Vargas e garantindo a manutenção do sistema de tarifa única integrada para o transporte coletivo;
- VI - racionalizar os horários e itinerários dos transportes coletivos e conduções apropriadas;
- VII - instituir campanha para o transporte solidário;
- VIII - articular ações junto aos governos Federal, Estadual e concessionária para viabilizar a implantação da estrada do contorno, visando o desvio de trânsito de cargas da área central.

CAPÍTULO VI - DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL E CULTURAL

Art. 36. Considera-se patrimônio ambiental os bens naturais - formações físicas, biológicas 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. 37. Para efeito da aplicação desta Lei e integração das políticas setoriais, compreende-se que a estratégia de preservação do patrimônio ambiental e cultural de Nova Friburgo contempla simultaneamente:

- I - a conservação e qualificação dos Bens Culturais;
- II - a valorização dos Bens Naturais.

Seção I - Da conservação e qualificação dos bens culturais

Art. 38. Inclui-se no patrimônio cultural de Nova Friburgo, os bens tombados em nível estadual ou federal, relacionados no [Quadro I do Anexo II desta Lei](#), e aqueles que serão indicados como de interesse cultural para o Município.

Parágrafo único. Os bens listados no Quadro I do Anexo II desta Lei ficam sujeitos a regime especial de proteção, de acordo com a legislação de patrimônio e segundo as orientações das Zonas de Especial interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC

Art. 39. A proteção e conservação dos bens culturais têm como objetivo promover a qualificação do patrimônio municipal a partir da elaboração e implementação do Programa de Preservação e Revalorização do Patrimônio Cultural de Nova Friburgo.

Art. 40 São ações prioritárias para a preservação e revalorização do patrimônio cultural de Nova Friburgo:

- I - inventariar os bens tombados em nível estadual ou federal e os bens a serem protegidos e incorporados ao Patrimônio Ambiental e Cultural de Nova Friburgo;
- II - classificar os bens a serem protegidos e indicar seus respectivos instrumentos de proteção, sejam eles:
 - a) tombamento;
 - b) preservação;
 - c) tutela;
- III - integrar as ações e medidas do órgão municipal responsável pelo patrimônio 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 nas Zonas de Especial interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC;
- V - estimular a requalificação da arquitetura e da paisagem urbana nas Zonas de Especial interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC;
- VI - promover a articulação entre os órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio 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 cultural.

Seção II - Da valorização dos bens naturais

Art. 41. A valorização dos ambientes naturais de Nova Friburgo, incluindo 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 - proteger os bens e os recursos naturais de maneira integrada à promoção da qualidade de vida no Município;

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

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

IV - recuperar as áreas degradadas em todo o território municipal, em especial aquelas localizadas nas áreas urbanas;

V - incentivar a proteção e conservação da biodiversidade da mata atlântica;

VI - garantir a reserva de áreas verdes em loteamentos e condomínios residenciais.

Art. 42. Para o aperfeiçoamento do Sistema Municipal de Unidades de Conservação, 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 II do Anexo I, parte integrante desta Lei;

II - definir o enquadramento adequado das Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA e elaborar seus respectivos Planos de Manejo;

III - instituir instrumentos de monitoramento, proteção e controle das Unidades de Conservação - UC.

TÍTULO IV - DOS PLANOS DE ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL - POT

Art. 43. Os Planos de Organização Territorial - POT de Nova Friburgo são instrumentos de ordenamento do uso e ocupação do solo das principais Bacias hidrográficas do Município de Nova Friburgo, instituídas nesta Lei como Unidades Territoriais de Planejamento - UTP, indicadas no Mapa II do Anexo I, parte integrante desta Lei.

Art. 44. Ficam criados os seguintes Planos de Organização Territorial - POT:

I - o POT do Rio Bengalas e Ribeirões, que abrange a UTP da Bacia hidrográfica do Rio Bengalas e das Microbacias dos Ribeirões São José, Capitão e São Domingos;

II - o POT do Rio Grande, que abrange a UTP da Bacia hidrográfica do Rio Grande;

III - o POT do Rio Macaé, que abrange a UTP da Bacia hidrográfica do Rio Macaé.

Art. 45. As diretrizes para os POT são:

I - valorizar as singularidades de Nova Friburgo;

II - promover a conservação da natureza;

III - promover o desenvolvimento sustentável das atividades rurais;

IV - garantir a melhor utilização da infra-estrutura em cumprimento da função social da propriedade;

V - controlar e induzir o desenvolvimento urbano;

VI - indicar prioridades para a gestão urbana e territorial.

CAPÍTULO I - DA DIVISÃO DAS UNIDADES TERRITORIAIS DE PLANEJAMENTO - UTP

Art. 46. Para fins de implementação dos POT, as Unidades Territoriais de Planejamento - UTP, instituídas conforme o artigo 44, subdividem-se em:

I - Áreas de Interesse Ambiental, que integram uma ou mais Unidades de Conservação da Natureza - UCN instituídas ou a serem criadas, nas quais deverão ser compatibilizados a legislação ambiental e seus respectivos planos de manejo com o uso e ocupação do solo;

II - Áreas de Desenvolvimento Rural Sustentável, destinadas, prioritariamente, à manutenção e qualificação das atividades agrícolas;

III - Áreas de Interesse Logístico nos seguintes eixos rodoviários:

a) ao longo da RJ-130, com prioridade para a instalação de atividades econômicas de grande porte;

b) ao longo da RJ-116, no trecho Teodoro de Oliveira - Ponte da Saudade, com prioridade para a instalação de atividades econômicas de apoio ao turismo;

IV - Áreas Urbanas, delimitadas para fins de parcelamento, uso e ocupação do solo sobre as quais incidirão o zoneamento urbano.

Art. 47. Nas Áreas de Desenvolvimento Rural Sustentável consideram-se localidades de apoio ao desenvolvimento agrícola sustentável os assentamentos humanos onde o Município deverá promover a integração das políticas setoriais e a descentralização do atendimento das demandas sociais com o objetivo de garantir a qualidade de vida das comunidades rurais.

Art. 48. A divisão das Unidades Territoriais de Planejamento - UTP consta no Mapa IV do Anexo I, parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 49. O zoneamento urbano institui as regras de uso e ocupação do solo urbano para as Áreas Urbanas definidas nos POT, com o objetivo de consolidar e otimizar a utilização da infra-estrutura básica instalada, concentrar o adensamento e, dessa forma, evitar a expansão desnecessária da malha urbana.

Parágrafo único. As Áreas Urbanas inseridas nas Unidades Territoriais de Planejamento - UTP serão divididas em zonas e subzonas, conforme indicado no Mapa V do Anexo I, parte integrante desta Lei.

Seção I - Das Zonas Urbanas

Art. 50. Para fins de regulamentação do uso e ocupação do solo, as Áreas Urbanas estão subdivididas nas seguintes Zonas Urbanas:

I - no POT da Unidade Territorial do Rio Bengalas e Ribeirões:

a) Zonas de Restrição - ZR;

b) Zonas de Transição - ZT;

c) Zonas de Expansão Orientada - ZEO;

d) Zona de Requalificação Urbana - ZRU;

e) Zonas de Especial Interesse - ZEI.

II - no POT da Unidade Territorial do Rio Grande:

a) Zonas Urbanas Controladas - ZUC;

b) Zonas de Especial Interesse - ZEI.

III - no POT da Unidade Territorial do Rio Macaé:

- a) Zonas Urbanas Controladas - ZUC;
- b) Zonas de Especial Interesse - ZEI.

Art. 51. Os Coeficientes de Aproveitamento - CA e as Taxas de Ocupação - TO referentes às Zonas e Subzonas Urbanas criadas nesta Lei constam do Quadro II do Anexo II.

Art. 52. Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo determinará a criação dos Eixos de Dinamização Urbana para a diferenciação e detalhamento de parâmetros urbanísticos complementares para as Zonas e Subzonas Urbanas, conforme o disposto nesta Lei.

Art. 53. A definição dos Eixos de Dinamização Urbana tem por objetivos:

- I - a formação de áreas de animação urbana;
- II - a localização do comércio e prestação de serviços de apoio à vida urbana nos diferentes bairros e localidades;
- III - a diminuição dos deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos.

Seção II - Das Zonas de Especial interesse - ZEI

Art. 54. As Zonas de Especial interesse compreendem as áreas do território que exigem tratamento diferenciado em relação aos parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo urbano definidos nas zonas e subzonas urbanas.

Art. 55. As Zonas de Especial Interesse classificam-se em:

- I - Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS;
- II - Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA;
- III - Zonas de Especial Interesse Urbanístico e Econômico - ZEIUE;
- IV - Zonas de Especial interesse de Recuperação Ambiental - ZEIRA;
- V - Zonas de Especial Interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC.

Art. 56. Leis municipais específicas, respeitando as diretrizes e objetivos fixados, poderão definir outras áreas do território, além das criadas nesta Lei, como Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS; Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA; Zonas de Especial Interesse Urbanístico e Econômico - ZEIUE; Zonas de Especial Interesse de Recuperação Ambiental - ZEIRA, ou Zonas de Especial Interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC.

Subseção I - Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS

Art. 57. As Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS são parcelas do território municipal destinadas, prioritariamente, à regularização fundiária, à urbanização e à produção de HIS e de MP, para a população de baixa renda.

Art. 58. As ZEIS classificam-se em:

- I - ZEIS A - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária e urbanística, com implantação de equipamentos públicos e sociais, incluindo espaços para recreação e lazer e previsão de implantação de comércio e serviços de apoio local;
 - II - ZEIS B - terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, indicados no POT do Rio Bengalas e Ribeirões, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos;
 - III - ZEIS C - terrenos não edificados e imóveis localizados em áreas destinadas à implantação de Operações Urbanas Consorciadas ou Zonas de Especial Interesse Econômico e Urbanístico onde haja interesse público em produzir HIS e MP.
- § 1º As ZEIS A criadas nesta Lei estão delimitadas nos Mapas VI-a a VI-h do Anexo I.
- § 2º Na criação de ZEIS B será exigido que, no mínimo, 60 % do terreno seja reservado para HIS, admitindo-se a produção de MP e de comércio e serviços de caráter local na fração restante.
- § 3º Na criação de ZEIS C será exigido que parte do terreno seja reservado para HIS, admitindo-se, na fração restante, a produção de qualquer uso permitido na Zona onde se encontra a ZEIS C.

Art. 59. Nas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS criadas nesta Lei, o Poder Executivo poderá estabelecer parâmetros urbanísticos diferenciados para possibilitar a regularização, a urbanização e a produção de novas moradias destinadas à população de baixa renda.

Subseção II - Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA

Art. 60. As Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem urbana e do meio ambiente.

Art. 61. As ZEIA classificam-se em:

- I - ZEIS A - áreas verdes públicas, parques e unidades de conservação situados nas zonas urbanas, cuja função é proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificadas ao lazer da população;
- II - ZEIA B - áreas com significativa vegetação preservada, situadas nas zonas urbanas, que deverão ser instituídas como unidades de conservação da natureza, conforme sua finalidade, para posterior elaboração de plano de manejo, com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental.

Art. 62. O Município poderá criar mecanismos de incentivo à proteção e conservação das ZEIA.

Art. 63. A classificação das ZEIA criadas nesta Lei, e delimitadas no Mapa V do Anexo I, será feita pelo Poder Executivo Municipal, conforme o interesse ambiental e a compatibilidade com as diretrizes fixadas nesta Lei.

Subseção III - Zonas de Especial interesse Urbanístico e Econômico - ZEIUE

Art. 64. As Zonas de Especial Interesse Urbanístico, Econômico e Estratégico - ZEIUE são parcelas do território municipal destinadas à implementação de intervenções dirigidas à melhoria dos espaços públicos visando a qualificação urbanística e à implantação de empreendimentos econômicos e/ou estratégicos, podendo estar associadas ou não a operações urbanas consorciadas.

Art. 65. Na criação de Zonas de Especial Interesse Urbanístico, Econômico e Estratégico - ZEIUE será necessária a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo urbano que respeite o coeficiente de aproveitamento do terreno da Zona em que se situa ou não permitindo a sua ocupação.

Art. 66. Na criação de Zonas de Especial Interesse Urbanístico, Econômico e Estratégico - ZEIUE serão determinadas, onde couber, as obrigações destinadas à mitigação dos impactos urbanos e/ou ambientais produzidos e as compensações necessárias.

Art. 67. Ficam criadas as seguintes ZEIUE:

I - ZEIUE - Olaria, que compreende área de exploração mineral e está delimitada no Mapa VII-a do Anexo I;

II - A ZEIUE - Av. Brasil, que compreende a área localizada entre a Rodoviária Norte e a Praça Lafayette Bravo Filho ao longo da Av. Brasil, na margem esquerda do Rio Bengalas, e está delimitada no Mapa VII-b do Anexo I;

III - A ZEIUE - Ypu, que compreende a área da Fábrica Ypu e está delimitada no Mapa VII-c do Anexo I.

Parágrafo único. As ZEIUE criadas nesta Lei ou as que vierem a ser criadas através de lei municipal, serão implementadas a partir da elaboração de projetos específicos, respeitando o disposto nos artigos 65 e 66 desta Lei.

Subseção IV - Zonas de Especial Interesse de Recuperação Ambiental - ZEIRA

Art. 68. As Zonas de Especial Interesse de Recuperação Ambiental - ZEIRA são áreas públicas ou privadas, ocupadas ou utilizadas de maneira irregular e em situação de degradação, que geram riscos ou comprometem a sobrevivência da população, e que devem sofrer intervenções destinadas, preferencialmente, à recuperação ambiental e ao lazer da população.

Art. 69. O Município poderá criar mecanismos de incentivo à recuperação das ZEIRA.

Art. 70. A implantação das ZEIRA em áreas ocupadas e de interesse social atenderá às determinações do artigo 27 desta Lei e demais disposições pertinentes.

Art. 71. Ficam criadas as seguintes ZEIRA:

I - ZEIRA - Riograndina, ocupação irregular às margens do Rio Grande após a antiga ponte da Rede Ferroviária em direção a Banquete e que está delimitada no Mapa VIII-a do Anexo I;

II - ZEIRA - Vila Amélia, ocupação irregular no topo do morro do Campinho e que está delimitada no Mapa VIII-b do Anexo I.

Parágrafo único. As ZEIRAS criadas nesta Lei serão implementadas pelo Poder Executivo, de acordo com as condições dispostas no artigo 27 desta Lei.

Subseção V - Zonas de Especial Interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC

Art. 72. As Zonas de Especial Interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC são áreas públicas ou privadas destinadas à preservação e revalorização do patrimônio cultural de Nova Friburgo, de acordo com o disposto no [artigo 40 desta Lei](#).

Art. 73. O Município poderá criar mecanismos de incentivo à conservação e restauração imóveis situados nas ZEIPAC.

CAPÍTULO III - DO POT DO RIO BENGALAS E RIBEIRÕES

Art. 74. São diretrizes do POT do Rio Bengalas e Ribeirões:

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 - estimular a implantação de equipamentos e serviços de logística nas proximidades da rodovia RJ-130;

V - proteger os remanescentes florestais e afloramentos rochosos que integram a área urbana;

VI - garantir a proteção e conservação do patrimônio ambiental e cultural;

VII - incentivar a instalação de atividades complementares ao turismo em suas várias modalidades.

Art. 75. A Unidade Territorial abrangida pelo POT do Rio Bengalas e Ribeirões é dividida em:

I - Área de Interesse Ambiental, que corresponde às Unidades de Conservação instituídas no Município, indicadas no Mapa II do Anexo I desta Lei:

a) parte do Parque Estadual dos Três Picos;

b) parte da Área de Proteção Ambiental Municipal do Pico da Caledônia;

c) parte da Área de Proteção Ambiental Municipal de Macaé de Cima.

II - Área de Desenvolvimento Rural Sustentável, que corresponde à parcela do território onde são desenvolvidas atividades agrícolas de relevância para o Município, com potencialidades de incremento do turismo rural na Bacia do Ribeirão de São Domingos - Vargem Alta;

III - Área de Interesse Logístico, que corresponde à faixa ao longo da RJ-130, no trecho localizado na Unidade Territorial da Bacia do Rio Bengalas, destinada à implantação de atividades industriais e empreendimentos de grande porte;

IV - Área Urbana da sede municipal e dos distritos de Conselheiro Paulino, Amparo e Mury.

Parágrafo único. O uso e ocupação do solo nas Áreas de Interesse Ambiental deverão respeitar a legislação ambiental e os planos de manejo das Unidades de Conservação.

Art. 76. O zoneamento urbano definido no POT do Rio Bengalas e Ribeirões consta no Mapa V do Anexo I, parte integrante desta Lei.

Seção I - Zonas de Restrição - ZR

Art. 77. As Zonas de Restrição - ZR compreendem áreas com baixa intensidade de ocupação na Bacia do Rio Santo Antônio e nas partes altas do Cônego e Cascatinha, destinadas à proteção ambiental, garantindo a permeabilidade do solo e a preservação da cobertura vegetal existente.

Art. 78. São objetivos das Zonas de Restrição - ZR:

I - conter a expansão urbana nas áreas de remanescentes florestais e de alta declividade;

II - conter a ocupação das faixas marginais de proteção dos rios;

III - regulamentar e disciplinar a ocupação das faixas ao longo da RJ-116;

IV - estimular a formação de subcentros de bairro para dinamização urbana;

V - incentivar a implantação de atividades de apoio ao turismo no eixo da RJ-116;

VI - instituir a Zona de Especial Interesse Social - ZEIS em Teodoro de Oliveira, para fins de regularização fundiária.

Art. 79. Ficam instituídas as seguintes Subzonas de Restrição, nas quais serão aplicados parâmetros urbanísticos específicos, conforme Quadro II do Anexo II:

I - ZR-1, que abrange as localidades de Teodoro de Oliveira, Debossan e Mury, caracteriza-se pela concentração de atividades de apoio ao turismo, pela predominância de uso residencial unifamiliar e pela existência de fragmentos florestais que devem ser preservados;

II - ZR-2, que abrange as localidades de Sítio São Luiz, Garrafão, Caledônia e alto de Vargem Grande, caracteriza-se pela predominância de uso residencial unifamiliar e encostas de alta declividade.

Seção II - Zonas de Transição - ZT

Art. 80. As Zonas de Transição - ZT abrangem as áreas com baixa intensidade de ocupação, e próximas às áreas de desenvolvimento rural sustentável, a serem preservadas da expansão da

malha urbana.

Art. 81. São objetivos das Zonas de Transição - ZT:

- I - reservar áreas para sítios e chácaras de recreio;
- II - incentivar atividades de apoio ao turismo ecológico e rural;
- III - limitar o parcelamento do solo urbano.

Art. 82. Ficam instituídas as seguintes Subzonas de Transição, nas quais serão aplicados parâmetros urbanísticos específicos, conforme Quadro II do Anexo II:

- I - ZT-1, que abrange as localidades de Stucky e Colonial 61, no eixo da RJ-144;
- II - ZT-2, que abrange as localidades de Ponte Preta, Cardinot e Floresta.

Seção III - Zonas de Expansão Orientada - ZEO

Art. 83. As Zonas de Expansão Orientada - ZEO compreendem toda a extensão da Bacia do Ribeirão São José e parte da Bacia do Córrego Dantas, caracterizadas por áreas vazias passíveis de ocupação urbana, desde que seja garantido o provimento de infra-estrutura adequada.

Art. 84. São objetivos das Zonas de Expansão Orientada - ZEO:

- I - disciplinar a expansão urbana com reserva de áreas verdes;
- II - garantir a implantação de equipamentos urbanos e sociais adequados ao aumento da densidade populacional;
- III - compatibilizar o uso e ocupação do solo urbano com a proteção do patrimônio cultural do Centro de Amparo.

Art. 85. Ficam instituídas as seguintes Subzonas de Expansão Orientada, nas quais serão aplicados parâmetros urbanísticos específicos, conforme Quadro II do Anexo II:

- I - ZEO-1, que abrange as localidades de Varginha, Nova Suíça e Amparo;
- II - ZEO-2, que abrange as localidades de Granja Spinelli - parte, Córrego Dantas e São Geraldo.

Seção IV - Zona de Requalificação Urbana - ZRU

Art. 86. A Zona de Requalificação Urbana - ZRU abrange toda a extensão da malha urbana consolidada da sede municipal e se destina à renovação e requalificação urbana para melhor aproveitamento da infra-estrutura instalada.

Art. 87. São objetivos da Zona de Requalificação Urbana - ZRU:

- I - otimizar a infra-estrutura existente;
- II - qualificar as localidades e bairros consolidados;
- III - induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados;
- IV - qualificar os espaços públicos;
- V - requalificar a paisagem urbana do centro da cidade;
- VI - orientar a convivência adequada de usos diferentes;
- VII - introduzir novas dinâmicas urbanas.

Art. 88. Ficam instituídas as seguintes Subzonas de Requalificação Urbana, nas quais serão aplicados parâmetros urbanísticos específicos, conforme Quadro II do Anexo II:

- I - ZRU-1, que abrange as localidades de Alto de Olaria, Bela Vista, Perissê, Bairro Ypu, Cordoeira, Vilage - escadão, Chácara do Paraíso, Duas Pedras - parte, Lazareto, São Cristóvão, Jardim Ouro Preto - alto, Rui Sanglard, Jardimlândia, Granja Mimosa, Santo André, Jardim Califórnia, São Jorge, Loteamento Floresta, Fazenda da Laje, Loteamento dos Maías e Parque das Flores;
- II - ZRU-2, que abrange as localidades de Cascatinha, Cônego, Parque São Clemente, Vale dos Pinheiros, Lagoinha, Vila Amélia, Granja Spinelli - parte, Teleférico, Ponte da Saudade, Parque D. João VI, Parque Imperial, Alto do Mozer, Vila Guarani, Catarcione, Santa Eliza, Braunes e Tingly;
- III - ZRU-3, que abrange as localidades de Centro de Olaria, Ruas Tassarolo dos Santos e Trajano de Almeida, Vila Nova, Duas Pedras - parte, Curral do Sol, Jardim Ouro Preto - baixo, Prado e Conselheiro Paulino.

Seção VI - Zona de Especial Interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC

Art. 89. A Zona de Especial Interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC - Centro abrange os bens tombados situados no centro da cidade de Nova Friburgo.

Art. 90. São objetivos da ZEIPAC - Centro:

- I - preservar os locais de interesse cultural e a configuração da paisagem urbana;
- II - incentivar e orientar a recuperação dos imóveis de interesse de preservação;
- III - introduzir novas dinâmicas urbanas;
- IV - definir subzonas com parâmetros específicos de acordo com a localização dos bens tombados e ambientes preservados.

Art. 91. A ZEIPAC - Centro está delimitada no Mapa IX do Anexo I, parte integrante desta Lei.

Art. 92. A Zona de Especial Interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC - Amparo integra o conjunto arquitetônico e paisagístico do centro de Amparo e está delimitada no Mapa X do Anexo I desta Lei.

Art. 93. São objetivos da ZEIPAC - Amparo: I - preservar e manter as características da ocupação local;

- II - incentivar atividades de incremento do turismo cultural;
- III - incentivar e orientar a recuperação dos imóveis que integram o conjunto arquitetônico;
- IV - promover a adequação da infra-estrutura e serviços urbanos.

Art. 94. Lei municipal específica indicará os imóveis a serem protegidos nas ZEIPAC - Centro e Amparo e indicará os respectivos instrumentos para proteção.

CAPÍTULO IV - DO POT DO RIO GRANDE

Art. 95. São diretrizes do POT do Rio Grande:

- I - promover a qualificação da produção agrícola e agroindústria sustentável;
- II - promover o turismo rural e ecológico integrados à proteção do patrimônio natural e cultural;
- III - incentivar a implantação de atividades econômicas voltadas ao desenvolvimento da agroindústria e do turismo ao longo da RJ-130;
- IV - integrar as localidades rurais e apoiar o escoamento da produção agrícola;
- V - promover a proteção das áreas de nascentes e mananciais de abastecimento de água do Município;
- VI - atender as demandas sociais presentes nas localidades de apoio ao desenvolvimento agrícola sustentável de São Lourenço, Campestre, Santa Cruz, Centenário, Salinas Florândia da Serra, Serra Velha, Serra Nova, Barracão dos Mendes, Conquista, Prainha Pitões, Janela

das Andorinhas e Alto dos Michéis.

Art. 96. A Unidade Territorial de Planejamento abrangida pelo POT do Rio Grande é dividida em:

I - Área de Interesse Ambiental, que integra as Unidades de Conservação da Natureza instituídas:

- a) parte do Parque Estadual dos Três Picos;
- b) parte da APA Municipal do Pico da Caledônia;
- c) a APA Municipal de Três Picos.

II - Área de Desenvolvimento Rural Sustentável, que abrange a porção do território onde são desenvolvidas atividades agrícolas diversificadas;

III - Área de Interesse Logístico ao longo da Rodovia RJ-130, adequada para a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte, com prioridade para a agroindústria e o turismo;

IV - Áreas Urbanas de Campo do Coelho e de Riograndina, destinadas ao controle da expansão urbana de modo a não prejudicar a qualidade de vida da população e não comprometer o desenvolvimento rural sustentável e a proteção do patrimônio ambiental e cultural do Município.

Seção I - Zona Urbana Controlada - ZUC de Riograndina

Art. 97. A ZUC de Riograndina abrange a área urbana consolidada e a área destinada à expansão em direção ao POT do Rio Bengalas e Ribeirões.

Art. 98. São objetivos da ZUC de Riograndina:

I - estruturar o centro de Riograndina para a implantação de atividades de comércio e serviços adequadas às necessidades da população;

II - integrar a área de expansão do centro de Riograndina em direção à localidade de Conselheiro Paulino;

III - absorver novas densidades populacionais nas áreas com potencial de adensamento, condicionadas ao provimento de infra-estrutura;

IV - conter a expansão urbana de Riograndina nas direções norte e leste dos limites municipais.

Art. 99. Os parâmetros urbanísticos da Zona Urbana Controlada - ZUC constam do Quadro II do Anexo II, parte integrante desta Lei.

Seção II - ZEIPAC - Riograndina

Art. 100. A ZEIPAC - Riograndina abrange o entorno do bem tombado constituído pelo conjunto arquitetônico e paisagístico da Antiga Estação Ferroviária e está delimitada no [Mapa XI do Anexo I desta Lei](#).

Art. 101. São objetivos da ZEIPAC de Riograndina:

I - preservar e manter as características da ocupação local;

II - incentivar atividades de incremento do turismo cultural;

III - incentivar e orientar a recuperação dos imóveis que integram o conjunto arquitetônico;

IV - promover a adequação da infra-estrutura e serviços urbanos.

Seção III - Zona Urbana Controlada - ZUC de Campo do Coelho

Art. 102. A ZUC de Campo do Coelho abrange a área urbanizada destinada a controlar e conter o crescimento da malha urbana.

Art. 103. São objetivos da ZUC de Campo do Coelho:

I - estruturar o centro urbano de Campo do Coelho para a implantação de atividades de comércio e serviços adequadas às necessidades da população;

II - integrar a área urbana de Campo do Coelho ao desenvolvimento rural na Bacia do Rio Grande;

III - organizar a prestação de serviços urbanos e sociais;

IV - qualificar a infra-estrutura urbana e garantir espaços públicos adequados à mobilidade e ao lazer da população.

CAPÍTULO V - DO POT DO RIO MACAÉ

Art. 104. São diretrizes do POT do Rio Macaé:

I - organizar e delimitar a expansão dos núcleos urbanos;

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

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

IV - inibir o crescimento de pastagens, respeitando as Áreas de Proteção Permanente - APP;

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

VI - apoiar a implantação de subcentros para o desenvolvimento agrícola sustentável das localidades de Macaé de Cima, Galdinópolis, Rio Bonito de Baixo, Rio Bonito de Cima, Toca da Onça, Santa Luzia, Cascata, São Romão, Boa Esperança de Baixo, Boa Esperança de Cima, Benfica e Bocaina.

Art. 105. A Unidade Territorial de Planejamento abrangida pelo POT do Rio Macaé é dividida em:

I - Área de Interesse Ambiental, que integra as Unidades de Conservação da Natureza instituídas:

a) parte do Parque Estadual dos Três Picos;

b) a Área de Proteção Ambiental Estadual de Macaé de Cima;

c) a Área de Proteção Ambiental Municipal do Rio Bonito;

d) parte da Área de Proteção Ambiental Municipal de Macaé de Cima.

II - Áreas de Desenvolvimento Rural Sustentável, referentes às parcelas do território onde são desenvolvidas atividades agrícolas de subsistência e com presença relevante de comunidades;

III - Áreas Urbanas, que abrangem os núcleos de Lumiar e São Pedro da Serra, tendo como prioridades o desenvolvimento do turismo e o controle da expansão e adensamento urbanos.

Seção I - Zona Urbana Controlada - ZUC de Lumiar

Art. 106. A ZUC de Lumiar abrange a área urbanizada delimitada para controlar e requalificar o uso e ocupação do solo.

Art. 107. São objetivos da ZUC de Lumiar:

I - estruturar o centro urbano de Lumiar para a implantação de atividades de comércio e serviços adequadas às necessidades da população;

II - qualificar a ocupação urbana e integrá-la às atividades turísticas do Município;

III - prover áreas para implantação de equipamentos e serviços urbanos e sociais;

IV - conter o adensamento urbano;
V - qualificar a infra-estrutura urbana e garantir espaços públicos adequados à mobilidade e ao lazer da população.

Art. 108. Lei Municipal identificará os bens de interesse para preservação ou tombamento, situados na Zona Urbana Controlada - ZUC de Lumiar.

Seção II - Zona Urbana Controlada - ZUC de São Pedro da Serra

Art. 109. A ZUC de São Pedro da Serra abrange a área urbanizada delimitada para controlar e requalificar o uso e ocupação do solo.

Art. 110. São objetivos da ZUC de São Pedro da Serra:

- I** - estruturar o centro urbano de São Pedro da Serra para a implantação de atividades de comércio e serviços adequadas às necessidades da população;
- II** - qualificar a ocupação urbana e integrá-la às atividades turísticas do Município;
- III** - prover a área de equipamentos e serviços urbanos e sociais;
- IV** - conter o adensamento urbano;
- V** - qualificar a infra-estrutura urbana e garantir espaços públicos adequados à mobilidade e lazer da população.

Art. 111. Lei Municipal identificará os bens de interesse para preservação ou tombamento, situados na Zona Urbana Controlada - ZUC de São Pedro da Serra.

TÍTULO V - DA REGULAMENTAÇÃO DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 112. O Uso e Ocupação do Solo Urbano serão regulamentos por Lei Municipal, de acordo com as diretrizes contidas nesta Lei.

Seção I - Do uso do solo urbano

Art. 113. Todos os usos e atividades são admitidos desde que obedeçam às características e finalidades das Zonas Urbanas em que vierem a se instalar e o disposto nesta Lei.

Art. 114. Para fins de avaliação do disposto no artigo anterior, os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de impacto urbano e ambiental conforme a seguinte classificação:

- I** - residencial;
 - II** - não residencial;
 - III** - misto.
- § 1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.
§ 2º Considera-se uso não residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.
§ 3º Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não residencial na mesma edificação.

Art. 115. As atividades de uso não residencial serão enquadradas conforme o grau de impacto urbano e ambiental, classificados de acordo com as interferências negativas provocadas no meio ambiente e/ou os prejuízos causados à mobilidade urbana:

- I** - impacto grau II - uso não residencial, cujo impacto permita sua instalação nas proximidades do uso residencial;
- II** - impacto grau III - uso não residencial, cujo impacto impeça sua instalação em zonas de uso predominantemente residencial ou condicione a sua instalação aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- III** - impacto grau I - uso não residencial compatível com o uso residencial;
- IV** - impacto grau IV - uso não-residencial ou empreendimentos de grande porte totalmente incompatíveis com o uso residencial.

Art. 116. Os usos e atividades classificados como impacto grau III serão admitidos nos Eixos de Dinamização Urbana, a serem definidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, desde que atendam os objetivos e respeitem os parâmetros urbanísticos definidos para as zonas em que forem inseridos.

Art. 117. As atividades classificadas como impacto grau IV serão, preferencialmente, instaladas nas Áreas de Interesse Logístico ao longo da RJ-130. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Complementar nº 034, de 20.12.2007](#))

~~Art. 117-VETADO - (redação original)~~

Art. 118. Para definição e enquadramento das atividades conforme o impacto urbano e ambiental 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 no entorno;
 - b)** poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;
 - c)** poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
 - d)** geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
 - e)** vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.
- II** - quanto ao impacto na mobilidade urbana:
 - a)** geradoras de carga e descarga;
 - b)** geradoras de embarque e desembarque;
 - c)** geradoras de tráfego de pedestres;
 - d)** caracterizadas como Polos Geradores de Tráfego.

Art. 119. A análise técnica dos impactos urbano e ambiental não exclui a necessidade do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do licenciamento ambiental, nos casos em que a legislação os exigir.

Subseção I - Impacto à Vizinhança

Art. 120. São empreendimentos de impacto à vizinhança os usos e atividades que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados;

Art. 121. A instalação dos Empreendimentos de impacto dependerá da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança pelo órgão responsável pelo licenciamento urbanístico e de parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUT.

Art. 122. Os empreendimentos enquadrados como grau de impacto IV deverão, obrigatoriamente, apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 123. Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo definirá os Empreendimentos de impacto, que deverão, obrigatoriamente, apresentar Estudo de impacto de Vizinhança.

Seção II - Da Ocupação do Solo Urbano

Art. 124. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I - coeficiente de aproveitamento do terreno;
- II - taxa de ocupação;
- III - taxa de permeabilidade do solo;
- IV - recuo;
- V - afastamentos;
- VI - gabarito.

Art. 125. Os coeficientes de aproveitamento do terreno são definidos por Zonas e Subzonas Urbanas de acordo com o Quadro II do Anexo II, observando-se os artigos subsequentes desta seção.

Art. 126. O potencial construtivo equivale à área total a ser edificada nos imóveis urbanos, conforme o coeficiente de aproveitamento do terreno fixado nas Zonas e Subzonas Urbanas, e será obtido através da seguinte equação:

I - $PC = AT \times CA$, onde:

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

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

- I - subsolo enterrado quando utilizado como garagem, centrais elétricas e/ou de ar refrigerado, depósitos, subestação, casa de gerador e reservatório;
- II - áreas de recreação e lazer, mesmo que construídas, em prédios de uso residencial ou misto cujo pavimento tipo tenha uso exclusivamente residencial;
- III - áreas complementares a atividade principal, correspondente aos serviços gerais e de apoio à edificação, a saber:
 - a) estacionamentos, garagens e correspondentes circulações nos prédios de uso residencial;
 - b) estacionamentos e correspondentes circulações, nos prédios de uso não residencial, exceto edifícios garagem;
 - c) reservatórios, casas de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar condicionado;
 - d) áreas comuns como portarias, circulações, acessos e zeladoria;
 - e) áreas que constituam dependências de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, tais como: varandas abertas, edículas e mansardas;
- IV - elementos de fachada, tais como:
 - a) brise;
 - b) caixas de ar condicionado;
 - c) jardineiras com largura inferior a 0,50m;
 - d) outros elementos com largura inferior a 0,50m.

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

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

Art. 127. Nas rodovias será exigido recuo de frente de 10m (dez metros), respeitada a faixa de domínio, salvo determinações em contrário na regulamentação das Zonas de Especial Interesse Social.

Art. 128. Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo detalhará para as Zonas e Subzonas Urbanas o complemento dos parâmetros definidos nesta Lei, respeitando as seguintes determinações:

- I - restringir a ocupação e a expansão urbana em terrenos com declividade superior a 30%;
- II - impedir a utilização, para qualquer fim, de áreas com declividade superior a 100%.

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 129. O parcelamento do solo urbano será regulado em Lei Municipal específica.

Art. 130. Para fins de garantia de execução das obras de infra-estrutura nos loteamentos aprovados, poderão ser aceitas todas as garantias em direito admitidas.

Parágrafo único. A Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano definirá os parâmetros para os projetos geométricos mínimos das vias arteriais, coletoras e locais de bairro.

TÍTULO VI - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 131. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados em Nova Friburgo, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I - instrumentos de planejamento:

- a) plano plurianual;
- b) lei de diretrizes orçamentárias;
- c) lei de orçamento anual;
- d) lei de uso e ocupação do solo das Áreas Urbanas;
- e) lei de parcelamento do solo das Áreas Urbanas;
- f) planos de desenvolvimento econômico e social;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) programas e projetos especiais de urbanização;
- i) instituição de unidades de conservação;
- j) zoneamento ambiental;

II - instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) imposto territorial e predial urbano - IPTU progressivo no tempo;
- c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- e) outorga onerosa do direito de construir;
- f) transferência do direito de construir;
- g) operações urbanas consorciadas;
- h) consórcio imobiliário;
- i) direito de preempção;
- j) direito de superfície;
- k) estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV;
- l) licenciamento ambiental;

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão

resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no § 1º, do artigo 133 desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

CAPÍTULO III - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 136. O Poder Executivo Municipal 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, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade](#), e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial poderá suspender a concessão de outorga onerosa, uma vez comprovada a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura da zona ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 137. As áreas passíveis de outorga onerosa são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira, de acordo com o [Quadro II do Anexo II](#).

Art. 138. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

I - $BE = At \times Vm \times Cp \times Ip$, onde:

a) BE é o Benefício Financeiro;

b) At é a Área do Terreno;

c) Vm é o Valor Venal do metro quadrado do terreno;

d) Cp é a diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido;

e) Ip é o Índice de Planejamento.

§ 1º O índice de planejamento pode variar de 0,3 (três décimos) a 0,5 (cinco décimos).

§ 2º A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial.

Art. 139. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de HIS e MP.

Art. 140. Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir devem ser recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial, e deverão ser aplicados, necessariamente, para o atendimento das finalidades abaixo relacionadas:

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.

CAPÍTULO IV - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 141. O proprietário de imóvel localizado nas ZEIPAC poderá exercer em outro local, passível de receber potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel: I - de interesse do patrimônio ambiental e cultural;

II - lindeiro ou defrontante a parque;

III - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

IV - servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e HIS.

§ 1º Os imóveis listados nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 2º Os imóveis listados nos incisos II e IV poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 3º A transferência de potencial construtivo prevista no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

§ 4º Fica vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis situados nas áreas dentro do perímetro das Operações Urbanas Consorciadas.

§ 5º Em qualquer caso a transferência do potencial construtivo deverá respeitar o Coeficiente de Aproveitamento Máximo previsto para a Zona ou Subzona que receberá o potencial construtivo.

Art. 142. Lei Municipal específica regulamentará a fórmula de cálculo do potencial construtivo a ser transferido, de acordo com o disposto nesta Lei.

Art. 143. O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos casos descritos nos incisos I e III do artigo 141 desta Lei, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Art. 144. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que tomará públicos, anualmente, os relatórios de monitoramento.

CAPÍTULO V - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 145. Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infraestrutura e do sistema viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Art. 146. As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

- I - a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - a otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - a implantação de programas de HIS;
- IV - a ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V - a implantação de espaços públicos;
- VI - a valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII - a melhoria e ampliação da infra-estruturas e da rede viária estrutural.

Art. 147. Ficam permitidas Operações Urbanas Consorciadas nas Zonas de Especial Interesse Urbanístico e Econômico - ZEIUE.

Art. 148. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei municipal específica que, de acordo com as disposições dos [artigos 32 a 34](#) do [Estatuto da Cidade](#), conterá, no mínimo: I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

- II - finalidade da operação;
- III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Impacto de Vizinhança - EIA e EIV;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de assentamentos irregulares em áreas de risco ou de recuperação ambiental;
- VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- IX - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- X - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial.

§ 2º Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 149. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas estabelecidas no artigo seguinte.

Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Art. 150. O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de Operação Urbana deverá ter seus critérios e limites definidos na Lei Municipal específica que criar e regulamentar a Operação Urbana Consorciada, podendo o coeficiente de aproveitamento atingir, no máximo, 3,5 (três e cinco décimos).

Art. 151. 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, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social - HIS na área de abrangência da Operação, visando o barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§ 1º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 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 Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de Certidão.

§ 4º 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;
- II - 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;
- V - limite do valor de subsídio previsto no *caput* deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social.

CAPÍTULO VI - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 152. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no [artigo 46](#) do [Estatuto da Cidade](#), para viabilizar empreendimentos de HIS, na Zona de Requalificação Urbana do POT do Rio Bengalas e Ribeirões, nas ZEIUE e nas ZEIS B e C.

§ 1º Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 3º O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura, nos termos deste artigo, receberá como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 153. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no [§ 2º do artigo 8º](#) do [Estatuto da Cidade](#).

Art. 154. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei, quanto aqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei.

Art. 155. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

CAPÍTULO VII - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 156. O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos [artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade](#).

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. 157. Lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preempção.

Parágrafo único. O Direito de Preempção será exercido nos lotes com área igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados).

Art. 158. 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. 159. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, 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. 160. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º A Prefeitura fará publicar, nos termos do artigo 159, num 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 trinta 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. 161 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 promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo 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 aquele.

Art. 162. Lei municipal, com base no disposto no Estatuto da Cidade, definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento.

CAPÍTULO VIII - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 163. O Direito de Superfície poderá ser concedido, em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Art. 164. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 165. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei.

CAPÍTULO IX - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Art. 166. Os empreendimentos que causarem grande impacto urbano e ambiental, definidos nesta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUT.

Art. 167. Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano definirá os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo único. A Lei Municipal a que se refere o *caput* deste artigo poderá prever outros empreendimentos e atividades identificadas nesta Lei.

Art. 168. O 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 - adensamento populacional;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização imobiliária;
- IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

- VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX - vibração;
- X - periculosidade;
- XI - geração de resíduos sólidos;
- XII - riscos ambientais;
- XIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 169. 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, 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 - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII - percentual de habitação de interesse social - HIS no empreendimento;
- VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;
- IX - 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. 170. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 171. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

TÍTULO VII - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA E TERRITORIAL

Art. 172. Compõem o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana e Territorial de Nova Friburgo:

- I - o órgão coordenador responsável pela política urbana e gestão territorial Municipal;
- II - o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUT;
- III - o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial;
- IV - o Sistema de Informações Municipais para a Gestão Urbana e Territorial.

Art. 173. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana e Territorial:

- I - instituir mecanismos e práticas de participação da sociedade na implementação da política urbana e da gestão territorial;
- II - promover o aperfeiçoamento institucional para garantir processos contínuos e sistemáticos de monitoramento, atualização e revisão do plano diretor;
- III - garantir eficiência e eficácia gestão urbana e territorial.

Art. 174. Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUT de composição paritária - governo e sociedade - com atribuição de apoiar a implementação e o monitoramento do Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo, conforme o disposto nesta Lei.

Art. 175. O Conselho será vinculado ao órgão municipal responsável pela execução da política urbana.

Art. 176. A composição do Conselho deverá ser instituída por Lei Municipal e contemplar a representação dos diversos segmentos da sociedade e representantes das Unidades Territoriais de Planejamento - UTP definidas nesta Lei.

Parágrafo único. O Conselho deverá redigir seu próprio regimento interno e poderá contemplar a formação de Câmaras Temáticas que correspondam às propostas do Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo, conforme sua capacidade de operacionalizar os trabalhos sobre sua competência.

Art. 177. São funções do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial:

- I - acompanhar a implementação do Plano Diretor Participativo;
- II - analisar e deliberar sobre questões relativas à implementação do Plano Diretor Participativo;
- III - acompanhar a execução dos planos, programas e projetos previstos no Plano Diretor Participativo;
- IV - indicar prioridades para utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial e acompanhar sua aplicação;
- V - monitorar a aplicação da outorga onerosa, da transferência do direito de construir, do parcelamento e uso compulsório, do direito de preempção e das operações urbanas consorciadas;
- VI - acompanhar o controle urbanístico e emitir parecer nos casos omissos da legislação urbanística;
- VII - convocar, organizar e coordenar as conferências municipais e assembleias territoriais;
- VIII - analisar e aprovar os Estudos de impacto de Vizinhança - EIV;
- IX - aprovar os índices de planejamento a serem aplicados no cálculo da outorga onerosa do direito de construir;
- X - solicitar a realização de audiências públicas;
- XI - elaborar o regimento interno.

Art. 178. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial de Nova Friburgo tem por finalidade promover infraestrutura e equipamentos urbanos para revitalização urbanística.

Art. 179. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial poderão ter as seguintes origens:

- I - recursos próprios do Município;
- II - transferências intergovernamentais;
- III - transferências de instituições privadas;
- IV - transferências do exterior;
- V - transferências de pessoa física;
- VI - doações;
- VII - outras receitas que lhes sejam destinadas por lei.

Art. 180. São recursos exclusivos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial:

- I - receitas provenientes de outorga onerosa do direito de construir;
- II - receitas provenientes da concessão do direito de superfície;
- III - receitas provenientes de operações urbanas consorciadas previstas nesta Lei;
- IV - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios.

Art. 181. Fica instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial.

Art. 182. Far-se-á o lançamento em nome do titular sob o qual estiver o imóvel cadastrado na repartição, havendo sempre um lançamento distinto para cada edificação e unidade residencial, comercial ou industrial.

§ 1º Na hipótese de condomínio, o imposto poderá ser lançado em nome de um ou de todos os condôminos, exceto quando se tratar de condomínio constituído de unidades autônomas, nos termos da lei civil, caso em que o imposto será lançado individualmente em nome de cada um dos seus respectivos titulares.

§ 2º Não sendo conhecido o proprietário, o lançamento será feito em nome de quem esteja de posse do imóvel.

§ 3º Os imóveis pertencentes a espólio, cujo inventário esteja sobrestado, serão lançados em nome do mesmo, até que, julgado o inventário, se façam necessárias as modificações.

§ 4º No caso de imóveis objeto de compromisso de compra e venda, o lançamento poderá ser feito indistintamente em nome do compromitente vendedor ou do promissário comprador, ou ainda, de ambos, ficando sempre um ou outro solidariamente responsável pelo pagamento do tributo.

§ 5º O lançamento relativo ao prédio objeto de enfiteuse, usufruto ou fideicomisso será efetuado em nome do enfiteuta, usufrutuário ou fiduciário.

§ 6º Mesmo que não tenha sido expedida a "vistoria", proceder-se-á ao lançamento provisório, se a repartição constatar que a construção está terminada ou o imóvel habitado, não importando este ato no reconhecimento da regularização do "habite-se".

§ 7º Os loteamentos aprovados e enquadrados na legislação urbanística terão seus lançamentos efetuados por lotes resultantes da subdivisão, independentemente da aceitação, que poderão ser lançados em nome dos com promissários compradores, mediante apresentação do respectivo compromisso.

§ 8º Para efeito de tributação, somente serão lançados em conjunto ou separados os imóveis que tenham, respectivamente, projetos de anexação ou subdivisão aprovados pelo Município.

CAPÍTULO IV - DA BASE DE CÁLCULO E DA ALÍQUOTA

Art. 183. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana e Territorial deverá estar integrado ao Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social e ao Sistema Municipal de Meio Ambiente.

TÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 184. Deverão ser elaborados no prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da vigência desta Lei, e enviados à Câmara Municipal de Vereadores para sua livre deliberação, os seguintes planos complementares previstos nesta Lei:

- I - Plano Municipal de Saneamento Ambiental;
- II - Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;
- III - Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade.

Art. 185. O Poder Executivo enviará à Câmara Municipal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a vigência desta Lei, projeto de lei dispondo sobre:

- I - a composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial;
- II - a criação do Núcleo de Regularização de Loteamentos;
- III - a identificação e indicação dos instrumentos para proteção dos bens de interesse cultural nas ZEIPAC - Centro, Amparo e Riograndina;
- IV - a delimitação das áreas sobre as quais incidirá o Direito de Preempção.

Art. 186. O Sistema de Informações Municipais para a Gestão Urbana e Territorial deverá ser criado, estruturado e apresentado publicamente no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da vigência desta Lei.

Art. 187. Enquanto não for criado e implantado o Sistema de Informações Municipais para a Gestão Urbana e Territorial, o órgão responsável pelo monitoramento da implementação do Plano Diretor Participativo - PDP atuará como órgão de gerenciamento das informações que foram geradas no processo de sua elaboração.

Art. 188. O Poder Executivo enviará à Câmara Municipal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a vigência desta Lei, projetos de lei dispondo sobre a revisão da Lei de Uso do Solo, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e a revisão do Código de Obras.

Art. 189. Deverão ser elaborados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da vigência desta Lei, e enviados à Câmara Municipal de Vereadores para sua livre deliberação, os seguintes códigos municipais:

- I - Código Municipal do Meio Ambiente;
- II - Código Municipal de Limpeza Pública;
- III - Código Municipal de Posturas.

Art. 190. As Áreas de Desenvolvimento Rural Sustentável da UTP do Rio Macaé, indicadas no Mapa IV do Anexo I, parte integrante desta Lei, serão detalhadas a partir do cadastramento dos produtores rurais que deverá ser realizado no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da vigência desta Lei.

Art. 191. Os projetos de edificação e parcelamento deverão respeitar os parâmetros definidos no Quadro II do Anexo II desta Lei, observando, no que couber, a [Lei nº 2.249](#) de 8 de dezembro de 1988, até a aprovação de sua revisão conforme disposto no artigo 188 desta Lei.

Art. 192. Os projetos de edificação e parcelamento regularmente protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei serão analisados de acordo com a legislação vigente à época do seu protocolo, desde que atendidas as exigências daquela legislação num prazo máximo de 90 dias, a partir da data de aprovação desta Lei.

Parágrafo único. Os projetos de que trata este artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinados conforme as disposições desta Lei.

Art. 193. Ficam assegurados pelo prazo de 360 dias os direitos de aprovação de projetos e de licença para edificação e parcelamento do solo já concedidos antes da promulgação desta Lei.

§ 1º As obras que não houverem sido iniciadas no prazo previsto no *caput* terão suas licenças canceladas, necessitando enquadramento na nova legislação vigente.

§ 2º Considera-se obra iniciada quando comprovada a execução das obras de fundação e estrutura da edificação conforme projeto aprovado e de, no mínimo, 50% do projeto de parcelamento.

Art. 194. O Plano Diretor Participativo deverá ser revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos, contados da data de sua publicação.

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

§ 2º O disposto neste artigo não impede a propositura e aprovação de alterações durante o prazo previsto neste artigo, assegurando-se a participação popular mediante realização das competentes Audiências Públicas.

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

Art. 195. Durante o prazo para a realização do inventário dos bens imóveis de que trata o art. 40 da presente Lei, ficará terminantemente proibida a demolição, alteração de fachada, ou qualquer outra ação que possa descaracterizar as condições inerentes a cada imóvel, com idade igual ou superior a 50 (cinquenta) anos de construção e que se encontrem localizados nas denominadas Zonas de Especial Interesse de Proteção do Ambiente Cultural (Centro, Amparo e Riograndina) previstas nas disposições do art. 89, 92, 93 e 100 da presente Lei.

Parágrafo único. A violação às disposições constantes do *caput* deste artigo implicará na imposição de multa ao infrator e/ou proprietário no valor correspondente a 15 (quinze) vezes o valor venal do imóvel, bem como na proibição de qualquer edificação no referido imóvel pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados do ato de inscrição do valor da multa em dívida ativa.

Art. 196. Fica assegurado ao proprietário ou possuidor de imóvel em situação irregular, o prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados a partir da data de promulgação da presente Lei, para a sua respectiva regularização junto ao Poder Público Municipal, com isenção das multas relacionadas à sua legalização.

Art. 197. Caberá ao Município de Nova Friburgo, observados seus interesses legais, diligenciar junto aos competentes órgãos estaduais e federais com vistas à revisão dos limites geográficos entre os Municípios de Nova Friburgo e Bom Jardim, a fim de incluir nos limites do território friburguense as localidades do Alto do Schuenck, Loteamentos Porteira Branca e Barroso, atualmente já atendidas no suprimento de serviços públicos pela municipalidade friburguense.

Art. 198. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 199. Revogam-se as disposições em contrário.

Nova Friburgo, 28 de dezembro de 2006.

SAUDADE BRAGA
Prefeita

VEREADOR PEDRO ROGÉRIO VIEIRA CABRAL, Presidente

DENÍLSON BREDER, 1º Vice-Presidente.
CARLOS BALBI, 2º Vice-Presidente.

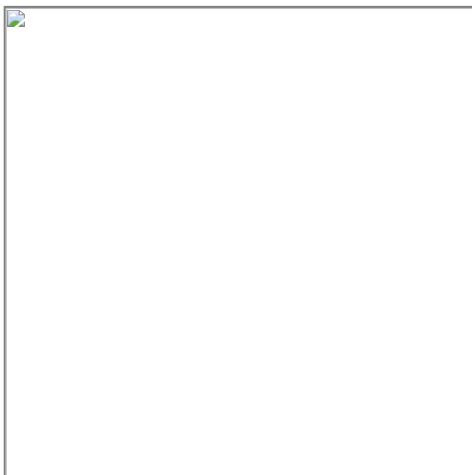
SÉRGIO XAVIER, 1º Secretário.
MÁRIO FOLLY, 2º Secretário.

Autoria: PODER EXECUTIVO - P. 2.060/06

ANEXOS

ANEXO I - LISTAGEM DOS MAPAS CITADOS	
Mapa I	Principais componentes do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade do Município de Nova Friburgo
Mapa II	Unidades de Conservação da Natureza - UCN instituídas no Município
Mapa III	Unidades Territoriais de Planejamento - UTP instituídas nesta Lei
Mapa IV	Divisão das Unidades Territoriais de Planejamento - UTP
Mapa V-a	Zonas e subzonas urbanas inseridas na UTP do Rio Bengalas e Ribeirões
Mapa V-b	Zonas urbanas inseridas na UTP do Rio Grande
Mapa V-c	Zonas urbanas inseridas na UTP do Rio Macaé
Mapa VI-a	Delimitação da Zona de Especial Interesse Social A - ZEIS A de Teodoro de Oliveira
Mapa VI-b	Delimitação da Zona de Especial Interesse Social A - ZEIS A da Granja do Céu
Mapa VI-c	Delimitação das Zonas de Especial Interesse Social A - ZEIS A do Cordoeira e Village
Mapa VI-d	Delimitação das Zonas de Especial Interesse Social A - ZEIS A da Chácara do Paraíso, Bom Jesus I e II, Rui Sanglard, Vate Radiante e Lazareto
Mapa VI-e	Delimitação das Zonas de Especial Interesse Social A - ZEIS A do Jardim dos Reis, Vate do Paraíso, Alto da Chácara, Rua Serrana e Loteamento Bonfim
Mapa VI-f	Delimitação das Zonas de Especial Interesse Social A - ZEIS A do Jardim do Éden
Mapa VI-g	Delimitação das Zonas de Especial Interesse Social A - ZEIS A do Loteamento Floresta
Mapa VI-h	Delimitação das Zonas de Especial Interesse Social A - ZEIS A da Granja Spinelli
Mapa VII-a	Delimitação da Zona de Especial Interesse Urbanístico e Econômico - ZEIUE - Olaria
Mapa VII-b	Delimitação da Zona de Especial Interesse Urbanístico e Econômico - ZEIUE - Av. Brasil
Mapa VII-c	Delimitação da Zona de Especial Interesse Urbanístico e Econômico - ZEIUE - Ypu
Mapa VIII-a	Delimitação da Zona de Especial Interesse de Recuperação Ambiental - ZEIRA - Riograndina
Mapa VIII-b	Delimitação da Zona de Especial Interesse de Recuperação Ambiental - ZEIRA - Morro do Campinho
Mapa IX	Delimitação da Zona de Especial Interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC - Centro
Mapa X	Delimitação da Zona de Especial Interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC - Amparo
Mapa XI	Delimitação da Zona de Especial Interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC - Riograndina

Mapa I - Principais componentes do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade do Município de Nova Friburgo



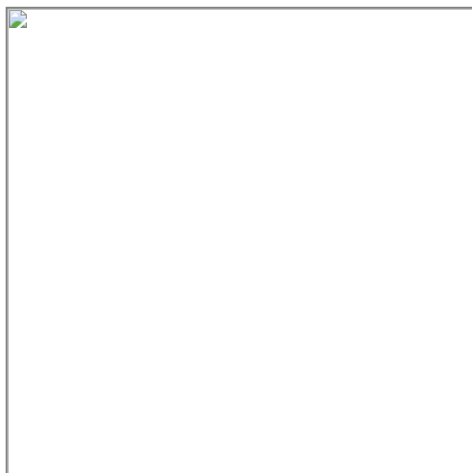
Mapa II - Unidades de Conservação da Natureza - UCN instituídas no Município



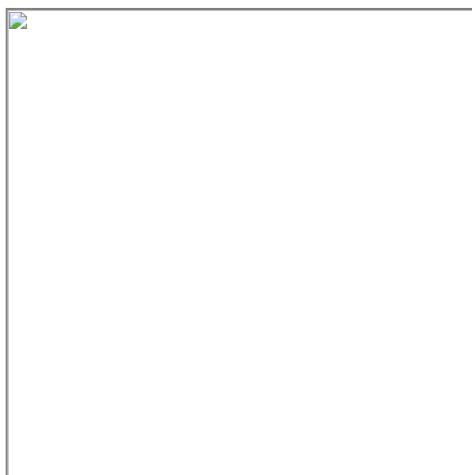
Mapa III - Unidades Territoriais de Planejamento - UTP instituídas nesta Lei



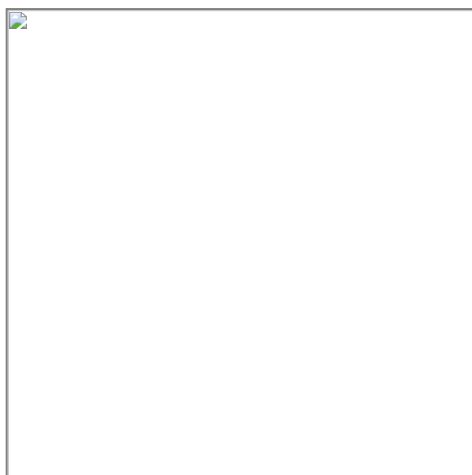
Mapa IV - Divisão das Unidades Territoriais de Planejamento - UTP



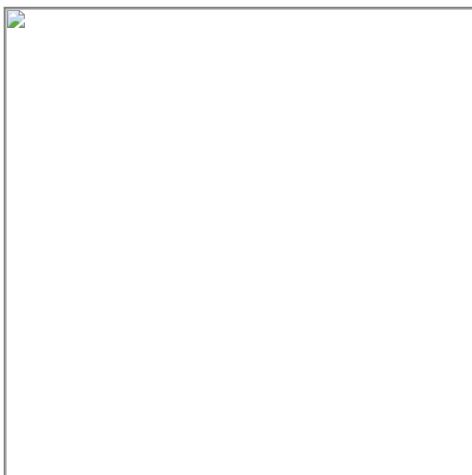
Mapa V-a - Zonas e subzonas urbanas inseridas na UTP do Rio Bengalas e Ribeirões



Mapa V-b - Zonas urbanas inseridas na UTP do Rio Grande



Mapa V-c - Zonas urbanas inseridas na UTP do Rio Macaé



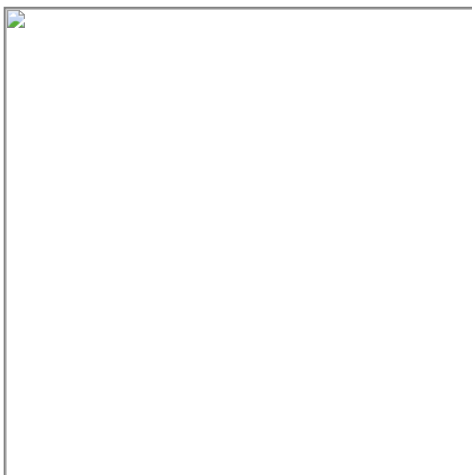
Mapa VI-a - Delimitação da Zona de Especial Interesse Social A - ZEIS A de Teodoro de Oliveira



Mapa VI-b - Delimitação da Zona de Especial Interesse Social A - ZEIS A da Granja do Céu



Mapa VI-c - Delimitação das Zonas de Especial Interesse Social A - ZEIS A do Cordoeira e Vilage



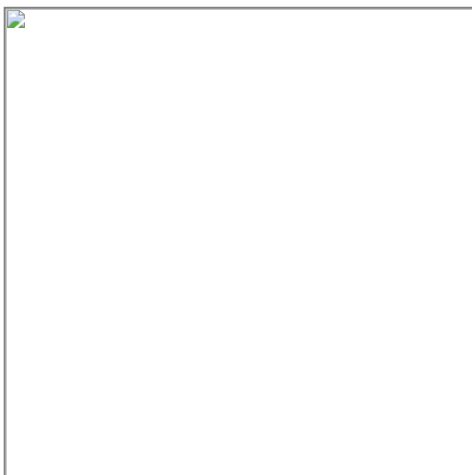
Mapa VI-d - Delimitação das Zonas de Especial Interesse Social A - ZEIS A da Chácara do Paraíso, Bom Jesus I e II, Rui Sanglard, Vate Radiante e Lazareto



Mapa VI-e - Delimitação das Zonas de Especial Interesse Social A - ZEIS A do Jardim dos Reis, Vate do Paraíso, Alto da Chácara, Rua Serrana e Loteamento Bonfim



Mapa VI-f - Delimitação das Zonas de Especial Interesse Social A - ZEIS A do Jardim do Éden



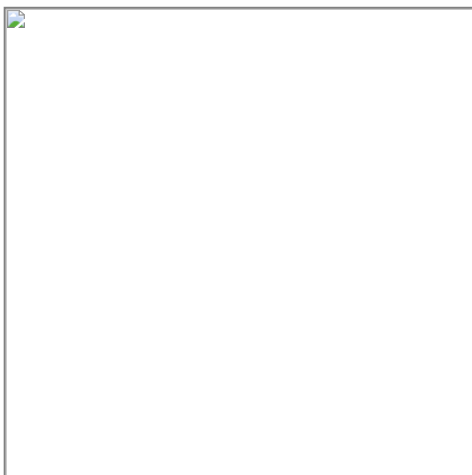
Mapa VI-g - Delimitação das Zonas de Especial Interesse Social A - ZEIS A do Loteamento Floresta



Mapa VI-h - Delimitação das Zonas de Especial Interesse Social A - ZEIS A da Granja Spinelli



Mapa VII-a - Delimitação da Zona de Especial Interesse Urbanístico e Econômico - ZEIUE - Olaria



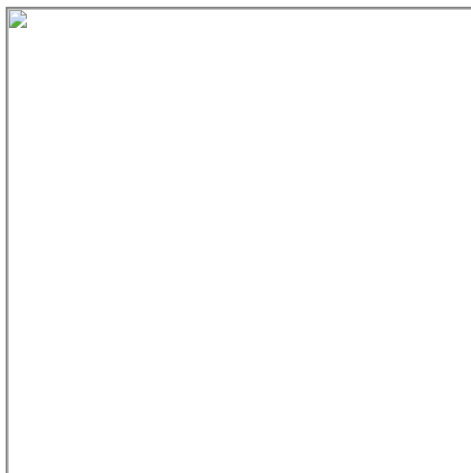
Mapa VII-b - Delimitação da Zona de Especial Interesse Urbanístico e Econômico - ZEIUE - Av. Brasil



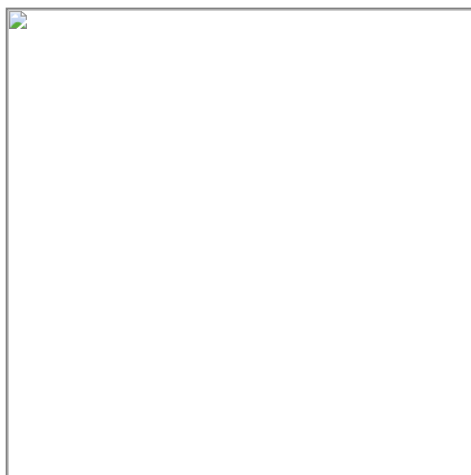
Mapa VII-c - Delimitação da Zona de Especial Interesse Urbanístico e Econômico - ZEIUE - Ypu



Mapa VIII-a - Delimitação da Zona de Especial Interesse de Recuperação Ambiental - ZEIRA - Riograndina



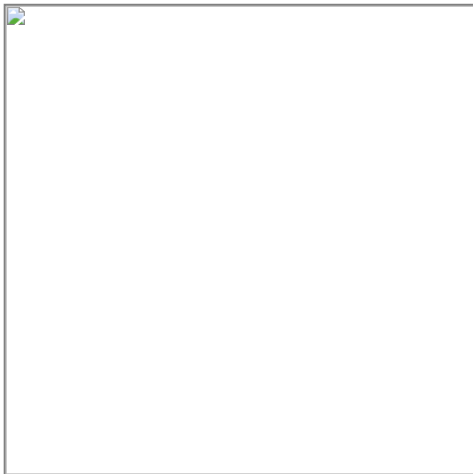
Mapa VIII-b - Delimitação da Zona de Especial Interesse de Recuperação Ambiental - ZEIRA - Morro do Campinho



Mapa IX - Delimitação da Zona de Especial Interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC - Centro



Mapa X - Delimitação da Zona de Especial Interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC - Amparo



Mapa XI - Delimitação da Zona de Especial Interesse de Proteção do Ambiente Cultural - ZEIPAC - Riograndina



ANEXO II - LISTAGEM DOS QUADROS CITADOS	
Quadro I	Relação dos bens tombados, em nível estadual e federal, no Município de Nova Friburgo
Quadro II	Tabela de Parâmetros Urbanísticos (NR LC 034/07)

ANEXO II - LISTAGEM DOS QUADROS CITADOS (redação original)	
---	---
Quadro I	Tabela de Parâmetros Urbanísticos - DETALHADO

Quadro I - Relação dos bens tombados, em nível estadual e federal, no Município de Nova Friburgo

Quadro I: bens tombados no Município de Nova Friburgo			
BEM	LOCALIZAÇÃO	ÓRGÃO	PROCESSO
Casa e Parque da Cidade/Parque São Clemente, inclusive o lote V (cinco) com chalé e benfeitorias	Parque São Clemente	IPHAN	Processo nº 444/T/51; inscrição nº440; Livro das Belas Artes; fls. 82; data da inscrição: 28/11/1957
Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Praça Getúlio Vargas (inclusive seus jardins)	Centro	IPHAN	Processo nº 833/T/71; inscrição nº 50; Livro Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico; fls. 12; data da inscrição: 04/07/1972
Hotel do Parque São Clemente	Parque São Clemente	IPHAN	Processo nº 1109/T/84; inscrição nº 570; Livro das Belas Artes; data da inscrição: 30/09/1985
Colégio Anchieta	Rua General Osório, 181, Centro	INEPAC	Processo nº E-03/1.632/78 Tombamento Provisório: 05/01/1978

			Tombamento Definitivo: 13/02/1979
Sanatório Naval de Nova Friburgo	Avenida Governador Geremias de Matos Fontes, s/n - Sanatório Naval	INEPAC	Processo nº E- 18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Faculdade de Odontologia de Nova Friburgo - FONF	Rua Professor Freese, 33 Centro	INEPAC	Processo nº E- 18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Antiga residência onde funcionou a Legião Brasileira de Assistência	Rua Augusto Spinelli, 154 Centro	INEPAC	Processo nº E- 18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Catedral Metropolitana de São João Batista	Praça Demerval Barbosa Moreira - Centro	INEPAC	Processo nº E- 18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Cúria Metropolitana de Nova Friburgo	Esquina das ruas Augusto Spinelli e Monsenhor Miranda - Centro	INEPAC	Processo nº E- 18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Câmara Municipal de Nova Friburgo e Biblioteca de Nova Friburgo (atual Oficina Escola de Arte), antiga residência do Barão de Nova Friburgo	Praça Getúlio Vargas Centro	INEPAC	Processo nº E- 18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, antiga Estação Ferroviária da Leopoldina Railway	Avenida Alberto Braune Centro	INEPAC	Processo nº E- 18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Colégio Nossa Senhora das Dores	Rua Augusto Spinelli, entre as ruas Monsenhor Miranda e Farinha Filho - Centro	INEPAC	Processo nº E- 18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Escola Estadual Ribeiro de Almeida (atual Instituto de Educação)	Praça Demerval Barbosa Moreira - Centro	INEPAC	Processo nº E- 18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Capela de Santo Antônio	Praça do Suspiro - Centro	INEPAC	Processo nº E- 18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988
Conjunto arquitetônico da antiga Estação Ferroviária de Riograndina	Riograndina	INEPAC	Processo nº E- 18/300.276/85 Tombamento Provisório: 07/01/1988

Quadro II - Tabela de Parâmetros Urbanísticos

(NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Complementar nº 065](#), de 10.09.2012)

UNIDADES TERRITÓRIAS DE PLANEJAMENTO - UTP	ZONAS URBANAS	SUBZONAS	LOCALIDADES	USOS		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			GABARITO
						Mínimo	Básico	Máximo	
UTP ABRANGIDA PELO POT DA BACIA DO RIO BENGALAS E RIBEIRÕES	ZONA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA - ZRU	ZRU-1	Alto de Olaria, Bela vista, Perissê, Bairro Ypu, Cordoeira, Vilage - escadão, chácara do Paraíso, Duas Pedras - parte, Lazareto, São Cristóvão, Jardim Ouro Preto - alto, Rui Sanglard, Jardiniândia, Granja Mimosa, Santo André, Jardim Califórnia, São Jorge, Loteamento Floresta, Fazenda da Laje, Loteamento dos Maías e Parque das Flores.	residencial	unifamiliar	0.2	1.4	-	4
					multifamiliar	0.2			
				não residencial		0.2			
				ZRU-2	Cascatinha, Cônego, Parque São Clementina, Vale dos Pinheiros, Lagoinha, Vila Amélia, Granja Spinelli - parte, Teleférico, Ponte da Saudade, Parque D. João VI. Parque	residencial			
		multifamiliar	0.2				0.6	1.2	4

				Jardimimãe, Granga-Memória, Santa-André, Santinho, Cristiano-Côa, João, Lobosomonte, Rosa, Fazenda-de- Luz, Lobosomonte- do-Mato-e- Bom-Bom-e- Figueira							
		ZRJ-2	Casalioba, Córrego, Parque-São Cristiano, Vila-dos- Antesores, Lagoa-da-Vila, Avenida-Grande, Bom-Tem-por, Zafre, Ponte-da- Bom-Tem- Parque-D-João, Vi-Parque, Lagoa-da-Vila, do-Mato-e-Vila, Córrego, Cristiano, Santa-Crista, Bom-Bom-e- Figueira	residência	unifamiliar	0-2	0-5	-	2	60%	360
					multifamiliar	0-2		4-2			
				não-residência		0-2		4-2	4	30%	
		ZRJ-3	Castro-da- Gloria-Ribeira, Jardimimãe, Santinho, Triguan-da- Amorim-Vila, Novo-Corpo, Rodrigo-parte, Córrego-da- Bom-Tem-Corpo, Ponte-bom- Parque-e- Cristiano, Ponteimãe	residência	unifamiliar	0-2	4-2	-	2	60%	360
					multifamiliar	0-2					
				não-residência		0-2	4-5	2-5	3		
		ZEPAC- CENTRO	Centro	residência	unifamiliar	0-2	4-5		2	60%	360
					multifamiliar	0-2	0-5	-	7	70%	
				não-residência		0-2					
	ZONA-DE RESTRIÇÃO-4	ZR-1	Torreão-de- Quilôa, Deleção-e- Mury	residência	unifamiliar	-				30%	600
					multifamiliar	-	0-5	-	2		
				não-residência		-					
	ZONA-DE RESTRIÇÃO-2	ZR-2	Grilo-da-bom- Cristiano-e- Vila-da-Virgula, Grande	residência	unifamiliar	-				40%	360
					multifamiliar	-	0-5	-	2		
				não-residência		-					
	ZONA-DE EXPANSÃO ORIENTADA-4	ZEO-4	Varginha-Novo, Córrego- Amparo	residência	unifamiliar	-			2	60%	360
					multifamiliar	-	0-5	-	4	30%	
				não-residência		-					
	ZONA-DE EXPANSÃO ORIENTADA-2	ZEO-3	Córrego-Cristiano, Rodrigo-Cristiano, O-Santinho-e- Grande	residência	unifamiliar	-	0-5	-	2	60%	360
					multifamiliar	-			4	30%	
				não-residência		-					
	ZONA-DE TRANSIÇÃO-4	ZT-4	Slack-e- Córrego-24- Novo-do-Rio-144	residência	unifamiliar	-	0-2			20%	6-000
					multifamiliar	-		2	-		
				não-residência		-	4				
	ZONA-DE TRANSIÇÃO-2	ZT-2	Bom-Tem, Cristiano-e- Figueira	residência	unifamiliar	-	0-2			20%	6-000
					multifamiliar	-	-	-	2		
				não-residência		-	0-2				
	ZEPAC-DO AMARCO	ZEPAC- AMARCO	Centro-de- Amparo	residência	unifamiliar	-	0-2		2	30%	360
					multifamiliar	-	-	-			
				não-residência		-	0-2				
LTA- ABRANCIDA PELO-PO- BARRA- DO- MACAÉ	ZUC-DE-LUMAR	ZUC-LMR	Lumiar	residência	unifamiliar	-				60%	360
					multifamiliar	-	0-5	-	2		
				não-residência		-					
	ZUC-DE-SÃO- PEDRO-GERA	ZUC-SPS	São-Pedro-da- Bom	residência	unifamiliar	-				60%	360
					multifamiliar	-	0-5	-	2		
				não-residência		-					
LTA- ABRANCIDA PELO	ZUC-DE-CAMPO- DO-GELEO	ZUC-GRH	Campo-da- Geleio	residência	unifamiliar	-				60%	360
					multifamiliar	-	0-5	-	2		
				não-residência		-					
	ZUC-DE- RIOGRANDINA	ZUC-RGO	RioGrande	residência	unifamiliar	-				60%	360
					multifamiliar	-	0-5	-	2		
				não-residência		-					
	ZEPAC-DE- RIOGRANDINA	ZEPAC- RIOGRANDINA	Centro-de- RioGrandina	residência	unifamiliar	-	0-2		2	30%	360
					multifamiliar	-	-	-			
				não-residência		-	0-2				