



LEI COMPLEMENTAR Nº 131, DE 16/12/2019
DISPÕE SOBRE O MACROZONEAMENTO AMBIENTAL E O ZONEAMENTO DE NOVA FRIBURGO, DELIMITA OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I - DO MACROZONEAMENTO AMBIENTAL E DO ZONEAMENTO

Art. 1º Fica estabelecido o novo Macrozoneamento Ambiental do Município de Nova Friburgo e conseqüente quadro de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo urbano constante dos anexos da presente, em conformidade com o [art. 55, XVI, da Lei Municipal nº 4.637](#) de 12/07/2018 (Lei Orgânica Municipal) e art. 30, VIII, da CRFB.

Parágrafo único. Macrozoneamento Ambiental é definido pela espacialização das áreas com características comuns, baseados na análise integrada dos fatores fisiográficos, geomorfológicos e de usos presentes no território que permitam suas delimitações de forma transversal às Unidades Territoriais de Planejamento - UTP, em consonância às diretrizes estabelecidas nos [incisos I e II do art. 9º da Lei Federal nº 6.938](#) de 31/08/1981, que estabelece o zoneamento ecológico econômico como instrumento de organização do território, as quais passam a definir os padrões de proteção ambiental, destinados a assegurar a qualidade ambiental dos recursos hídricos e do solo e a conservação da biodiversidade, garantindo o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população.

Art. 2º O território do Município de Nova Friburgo terá as seguintes macrozonas, conforme Mapa 1 do Anexo I:

I - Macrozona do Ambiente Natural;

II - Macrozona do Ambiente Rural;

III - Macrozona do Ambiente Urbano.

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

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

§ 3º A Macrozona do Ambiente Urbano representa porções do território situadas integralmente na área urbana do Município, com padrões diferenciados de urbanização, onde se encontra maior parcela da população residente em Nova Friburgo, concentrando os empregos e serviços, os equipamentos urbanos e sociais e a infraestrutura de transporte, sendo a área mais propícia à intensificação das atividades econômicas e ao adensamento populacional.

Art. 3º O zoneamento é instrumento de planejamento que institui as regras de uso e ocupação do solo, para as áreas urbanas e rurais, com o objetivo de orientar o desenvolvimento de uma cidade compacta, eficiente, integrada, sustentável e justa.

Art. 4º O zoneamento do Município de Nova Friburgo é composto pelas seguintes zonas:

I - na Macrozona do Ambiente Natural:

a) Zona de Proteção Ambiental - ZPAM;

b) Zona Especial de Interesse de Recuperação Ambiental - ZEIRA.

II - na Macrozona do Ambiente Rural:

a) Zona de Agricultura - ZAG.

III - na Macrozona do Ambiente Urbano:

a) Zona de Estruturação Prioritária - ZEP;

b) Zona de Especial Interesse Social - ZEIS;

c) Zona Urbana Controlada - ZUC;

d) Zona de Transição - ZT;

e) Zona de Especial Interesse Estratégico - ZEIE;

f) Zona Industrial Especial - ZIE.

IV - para todas as Macrozonas:

a) Zona de Especial Interesse Hídrico - ZEIH;

b) Área de Proteção Histórico Cultural - APHC;

c) Área de Interesse Econômico - AIE;

d) Área de Especial Interesse Geológico Geotécnico - AIGG.

Art. 5º As áreas de risco geológico e hidrológico são porções do território com possibilidade de incidência de ocorrências geológicas e geotécnicas como movimentos de massa, erosões, solapamento de margens de córregos e rios, inundações, colapsos e subsidências.

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

Art. 6º As Zonas de Proteção Ambiental - ZPAM são porções do território que têm como principais atributos: remanescentes de Mata Atlântica em estágios médios a avançados de sucessão, corredores ecológicos e maciços rochosos, prestando relevantes serviços ambientais como: recarga e retenção hídrica, conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática, devendo ser destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental e hídrico.

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

Art. 7º Zonas Especiais de Interesse de Recuperação Ambiental - ZEIRA são áreas com a presença de loteamentos precários ocupados predominantemente por população de baixa renda, localizados em Áreas de Risco, Áreas de Preservação Permanente ou inseridos em Unidades de Conservação, onde há interesse público em promover a realocação da população e a recuperação ambiental da área.

Art. 8º Zonas de Especial Interesse Hídrico - ZEIH são constituídas por áreas que prestam relevantes serviços

ambientais relacionados à captação das águas das chuvas e outras fontes de umidade, para armazenamento nos terrenos e aquíferos do território, com condições essenciais para o manejo dos recursos hídricos com vista a potencializar o abastecimento hídrico, mitigar os efeitos das estiagens / enchentes e dos processos erosivos entre outros efeitos deletérios aos ecossistemas e à sociedade, subdivididas em:

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

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

Art. 9º Zona de Agricultura - ZAG são porções do território em área rural do Município, destinadas ao uso multifuncional das propriedades tomando como base a produção de alimentos do setor primário, planejadas de forma sustentável e demais atividades correlatas tanto do setor secundário, agroindústria, como do terciário, serviços, compatíveis com a proteção e conservação da paisagem e a manutenção e recuperação dos serviços ambientais prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas hortifrutigranjeiras, agrossilvipastoris, da floricultura, da piscicultura, da apicultura, da meliponicultura, da fungicultura e zooculturas, bem como do turismo rural, cultural e ecológico, de baixo impacto ambiental com densidade demográfica e construtiva baixas.

Art. 10. Zonas de Especial de Interesse Social - ZEIS são parcelas do território municipal destinadas, prioritariamente, à regularização fundiária, à urbanização e à produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Moradia Popular - MP, para a população de baixa renda, sendo elas classificadas em:

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

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

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

Art. 11. Zonas de Estruturação Prioritária - ZEP são porções do território, prioritários ao desenvolvimento da cidade, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtiva altas, além de qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:

I - Zona de Estruturação Prioritária I - ZEP I;

II - Zona de Estruturação Prioritária II - ZEP II;

III - Zona de Estruturação Prioritária III - ZEP III.

Art. 12. Zonas Urbanas Controladas - ZUC são porções do território com necessidade de requalificação urbana, com proposta de adensamento moderado, com necessidade de implantação de novas infraestruturas e equipamentos urbanos e sociais incentivando a criação de novas centralidades de bairro, subdivididas em:

I - Zona Urbana Controlada I - ZUC I;

II - Zona Urbana Controlada II - ZUC II;

III - Zona Urbana Controlada III - ZUC III;

IV - Zona Urbana Controlada IV - ZUC IV;

V - Zona Urbana Controlada V - ZUC V.

Art. 13. Zonas de Transição - ZT são porções do território com baixa intensidade de ocupação, que tem como objetivo a manutenção da baixa e média densidade demográfica e construtiva, onde se localizam aglomerados populacionais em áreas periurbanas, com interesse público de preservação ambiental, subdivididas em:

I - Zona de Transição I - ZT I;

II - Zona de Transição II - ZT II;

III - Zonas de Transição III - ZT III.

Art. 14. Zonas de Especial Interesse Estratégico - ZEIE são áreas caracterizadas por lotes e glebas vazias ou subutilizadas, estrategicamente localizadas onde há interesse na qualificação urbana, orientada pelo Executivo Municipal, visando suprir demanda reprimida de equipamentos sociais, devendo cumprir a função de nova centralidade para os bairros imediatamente situados em seu entorno, a partir do atendimento as regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, com adensamento construtivo e populacional equilibrado.

Art. 15. Zona Industrial Especial - ZIE são porções do território localizadas na região de Conquista, na bacia hidrográfica do Rio Grande, destinadas ao uso industrial.

CAPÍTULO II - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 16. O Uso e Ocupação do Solo Urbano serão regulamentos pela presente Lei Complementar Municipal, conforme a seguir disciplinado.

Seção I - Do Uso do Solo Urbano

Art. 17. 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. 18. Para fins de avaliação do disposto no art. 17, 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. 19. As atividades de uso não residencial serão enquadradas conforme o grau de impacto urbano e ambiental, classificados de acordo com as interferências negativas provocadas no meio ambiente e/ou os prejuízos causados à mobilidade urbana:

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

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

Art. 20. Os usos e atividades citados no artigo anterior terão sua classificação definida na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, desde que atendam os objetivos e respeitem os parâmetros urbanísticos definidos para as zonas em que forem inseridos.

Art. 21. Para definição e enquadramento das atividades conforme o impacto urbano e ambiental deverá ser observado:

- I - quanto ao impacto ambiental:
 - a) poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
 - b) poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;
 - c) poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
 - d) geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
 - e) vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.
- II - quanto ao impacto na mobilidade urbana:
 - a) geradoras de carga e descarga;
 - b) geradoras de embarque e desembarque;
 - c) geradoras de tráfego de pedestres;
 - d) caracterizadas como Pólos Geradores de Tráfego.

Art. 22. A análise técnica dos impactos urbano e ambiental não exclui a necessidade do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do licenciamento ambiental, nos casos em que a legislação os exigir.

Seção II - Da Ocupação do Solo Urbano

Art. 23. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I - lote mínimo;
- II - recuos mínimos (REC);
- III - taxa de ocupação (TO);
- IV - taxa de permeabilidade mínima (TP).
- V - coeficiente de aproveitamento (CA), dividido em:
 - a) coeficiente de aproveitamento mínimo (CAmin);
 - b) coeficiente de aproveitamento básico (CABas);
 - c) coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax).
- VI - gabarito de altura máxima (GAB);
- VII - afastamentos.

Art. 24. Os coeficientes de aproveitamento do terreno são definidos por Zonas Urbanas de acordo com o Quadro II do Anexo II, observando-se os artigos subsequentes desta seção.

Art. 25. O potencial construtivo equivale à área total a ser edificada nos imóveis urbanos, conforme o coeficiente de aproveitamento do terreno fixado nas Zonas Urbanas, e será obtido através da seguinte equação:

- 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 Urbanas.
- § 1º O potencial construtivo obtido pela fórmula de cálculo do inciso I *docaput* 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. 26. A revalidação dos projetos de construção somente será aprovada por período máximo similar ao inicial, se for comprovada a execução de no mínimo toda a fundação da edificação, para construção vertical; ou no caso de volumetrias horizontais, 10% (dez por cento) da fundação da edificação, ou no mínimo 01 (uma) unidade.

Art. 27. Projetos de construção aprovados dependentes de autorização de outros órgãos ambientais, desde que anexada cópia do protocolo, terão seus prazos de revalidação congelados, desde que não apresente conflitos entre os zoneamentos da época da aprovação e o novo zoneamento.

Art. 28. As edificações construídas que tenham a taxa de ocupação superior a 50% (cinquenta por cento), deverão ser dotadas de cisterna para armazenamento de águas pluviais, localizadas no pavimento térreo, para fins de retardo e posterior descarga na rede pública de drenagem urbana.

Art. 29. 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 8/12/1988, até a aprovação de sua revisão.

Art. 30. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Nova Friburgo, de 16 de Dezembro 2019.

*RENATO PINHEIRO BRAVO
PREFEITO*

_____, Vereador Alexandre
Azevedo da Cruz - Presidente

_____, Vereador Marcio
José da Silva Damazio - 1º Vice-Presidente

_____, Vereador
Wellington da Silva Moreira - 2ª Vice-Presidente

_____, Vereador Pierre da
Silva Moraes - 1º Secretário

_____, Vereador Carlos
Alberto Nogueira Blaudt - 2º Secretário

AUTORIA: PODER EXECUTIVO - P. 467/18

