

?

**Seção de Legislação da Câmara Municipal de Nova Friburgo / RJ**

LEI MUNICIPAL Nº 2.249, DE 08/12/1988

**DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, AUTORIZA A CRIAÇÃO DO INSTITUTO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO RURAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

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

LEI MUNICIPAL:

**Art. 1º** Esta Lei tem por finalidade estabelecer diretrizes e normas sobre o Desenvolvimento Urbano e Rural, o Zoneamento, o Parcelamento do Solo, as Condições de Edificações, a Defesa e Proteção dos Aspectos e Valores Naturais e Paisagísticos, o Licenciamento, a Execução e Fiscalização de Obras, Instalação e Exploração de qualquer natureza no território do Município de Nova Friburgo.

**Parágrafo único.** Aplica-se no que couber além das disposições desta Lei, a legislação federal e estadual vigentes relativas ao Parcelamento do Solo, áreas "non aedificandi", proteção aos monumentos históricos e imóveis tombados, proteção paisagística e ambiental, atividades rurais, e em particular o contido nas Leis Federais nº 5.172 de 25/10/1966, nº 5.868 de 12/12/1972 e nº 6.766 de 19/12/1979.

**CAPÍTULO I - Disposições Gerais**

**Art. 2º** São objetivos gerais do Desenvolvimento Urbano e Rural:

**I** - conduzir o processo de crescimento do Município de forma racional, observados os interesses da comunidade, dentro de uma política de proteção do meio ambiental;

**II** - compatibilizar a ocupação do solo com o desenvolvimento sócio-econômico sem prejuízo da qualidade de vida;

**III** - considerar na ocupação do solo municipal.:

*a)* seus valores sócio-econômicos e culturais;

*b)* a vocação precípua de cada uma das regiões que integram a unidade territorial do Município;

*c)* a estrutura viária atual e projetada na qual se apoia o sistema de transportes coletivo;

*d)* a proteção de suas reservas naturais e de seu meio ambiente;

*e)* o uso racional de seus recursos hídricos mediante inventário, diagnóstico e proteção de suas microbacias;

*f)* a defesa dos aspectos paisagísticos e de monumentos de interesse históricos e culturais.

**IV** - priorizar a extensão do sistema de transporte coletivo rodoviário às zonas de expansão urbana e rural, para induzir o processo de ocupação;

**V** - promover a implantação de conjuntos habitacionais populares, através da individualização de lotes de dimensões especiais;

**VI** - implementar a construção de grupamentos de unidades habitacionais voltadas para as atividades rurais.

**Art. 3º** O território do Município de Nova Friburgo, cor sideradas as suas condições naturais, independentemente de sua divisão em Distritos, fica dividido em 3 (três) Regiões para efeito do

disposto nesta Lei: (Anexo 02).

**1ª REGIÃO** - compreendida pelas Bacias do Rio Bengalas, do Ribeirão de São José, do Ribeirão do Capitão e do Rio Grande a Jusante da Foz do Córrego do Funil (inclusive);

**2ª REGIÃO** - compreendida pela Bacia do Rio Grande à montante da Foz do Córrego do Funil;

**3ª REGIÃO** - compreendida pela Bacia do Rio Macaé.

§ 1º As 3 (três) Regiões que compõem o Município precípua e prioritariamente, ficam assim destinadas e denominadas:

**I** - ao desenvolvimento urbano as áreas da 1ª Região também denominada de Desenvolvimento Urbano;

**II** - ao desenvolvimento rural as áreas da 2ª Região também denominada de Desenvolvimento Rural;

**III** - a proteção natural as áreas da 3ª Região também denominada de Interesse Ambiental e Ecológico.

§ 2º A divisão em Distritos referida no "caput" deste artigo, é a seguinte: (Anexo 02).

**I** - 1º Distrito - Sede em Nova Friburgo;

**II** - 2º Distrito - Sede em Riograndina;

**III** - 3º Distrito - Sede em Campo do Coelho;

**IV** - 4º Distrito - Sede em Amparo;

**V** - 5º Distrito - Sede em Lumiar;

**VI** - 6º Distrito - Sede em Conselheiro Paulino.

## CAPITULO II - Da Organização das Regiões

**Art. 4º** A 1ª REGIÃO ou de DESENVOLVIMENTO URBANO fica dividida em 3 (três) Zonas: Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana e Zona de Proteção Natural, (Anexo 03).

§ 1º ZONA URBANA é o espaço que agrega áreas ocupadas, continuamente, com habitação, comércio, indústria e terrenos parcelados ou não, porém, com alto potencial de ocupação decorrente da proximidade de áreas infraestruturadas.

**I** - entende-se por área infraestruturada aquela que observe o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos casos seguintes:

**a)** meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

**b)** abastecimento de água;

**c)** sistema de esgotos sanitários;

**d)** rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

**e)** escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º ZONA DE EXPANSÃO URBANA é o espaço contido na 1ª Região entre a ZONA URBANA e a ZONA DE PROTEÇÃO NATURAL onde a ocupação urbana dar-se-á a médio e longo prazo.

§ 3º ZONA DE PROTEÇÃO NATURAL é o espaço físico que por suas características, deva ter o seu uso e ocupação reguladas no sentido de conservar o patrimônio natural do Município.

**Art. 5º** As Zonas Urbana e de Expansão Urbana acima definidas subdividem-se em Setores e Núcleos.

**Art. 6º** Setor é a parte da Zona Urbana ou de Expansão Urbana caracterizada em função de seu uso principal:

**I** - Setor Residencial - SR: é o setor de uso exclusivamente residencial;

**II** - Setor Misto - SM: é o setor destinado ao uso de comércio e residências;

**III** - Setor Industrial - SI: é o setor de uso predominantemente industrial, sendo tolerado no

entanto, para uso comercial ou residencial.

§ 1º Ficam divididos em Subsetores os Setores de que trata o "caput" do artigo em função de suas localizações, possibilidades e conveniências de admitirem maior ou menor adensamento construtivo.

§ 2º Os Subsetores ficam identificados pelo prefixo do Setor a que pertencem e pelo índice numérico determinativo da quantidade máxima de pavimentos nele admitidos, como se segue: (Anexo 26).

**I - Subsetores Mistos**

- a) SM - 6
- b) SM - 5
- c) SM - 4
- d) SM - 2

**II - Subsetores Residencias**

- a) SR - 6
- b) SR - 5
- c) SR - 4
- d) SR - 2

**Art. 7º** Núcleo é a área que abrange edificações e/ou atividades sob a forma de grupamentos ou unidades isoladas, com características distintas de sua localização, definida, ainda, por uma das seguintes condições:

**I** - compreender grupamento habitacional com características urbanas;

**II** - desenvolver atividades sócio-econômicas e de essencial interesse de o Município preservar ou estimular;

**III** - preservar conjuntos de interesse arquitetônico, paisagístico, cultural e ambiental;

§ 1º Os núcleos definidos no "caput" deste artigo existentes ou a implantar, em quaisquer das 3 (três) Regiões, classificam-se de acordo com suas características predominantes em:.

- a) Núcleo Residencial (NR);.
- b) Núcleo Comercial (NC);
- c) Núcleo Industrial (NI);
- d) Núcleo Especial (NE);
- e) Núcleo Urbano (NU).

§ 2º Serão considerados núcleos especiais as áreas em que se localizam ou venham a ser localizadas:

- a) atividades industriais isoladas;
- b) atividades turísticas;
- c) atividades industriais de reflorestamento de áreas degradadas;
- d) conjuntos de interesse cultural, histórico, arqui tetônico ou paisagísticos;
- e) atividades agropecuárias isoladas.

**Art. 8º** A 2ª REGIÃO ou de DESENVOLVIMENTO RURAL fica dividida em 2 (duas) Zonas: Zona Rural e Zona de Proteção Natural. (Anexo 04).

**Parágrafo único.** Zona Rural é o espaço ocupado por áreas que se destinem à exploração agrícola, pecuária, extrativismo vegetal e mineral, agroindustrial, industrial e habitações multifamiliares. (**NR**) (*parágrafo com redação estabelecida pelo art. 8º da Lei Municipal nº 2.769, de 25.10.1995*)

**Art. 8º (...)**

~~**Parágrafo único.** Zona Rural é o espaço ocupado por áreas que se destinem a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial. (*redação original*)~~

**Art. 9º** A Zona Rural comporta, ainda, pelas suas características e atividades específicas, Núcleos Especiais e Núcleos Urbanos.

**Art. 10.** A Zona de Proteção Natural da 2ª Região, além dos usos 3 ocupações tratadas no § 3º do artigo 4º desta Lei, comporta exclusivamente Núcleos Especiais.

**Art. 11.** A 3ª REGIÃO ou de INTERESSE AMBIENTAL E ECOLÓGICO, constituída por uma única Zona de Proteção Natural e de Interesse Ecológico, comporta Núcleos Especiais e Núcleos Urbanos. (Anexo 05).

**Art. 12.** Ficam considerados Núcleos Urbanos todos os grupamentos habitacionais com características urbanas localizados na 2ª e 3ª Regiões que venham a ser reconhecidos ou criados em razão da conveniência de descentralização populacional, das facilidades decorrentes do sistema viário e de transporte, bem como das possibilidades de efetivação de obras de infraestrutura.

**Art. 13.** O Poder Executivo definirá a classificação, constituição e delimitação dos Subsetores e Núcleos implantados ou a implantar.

§ 1º Fica considerada como Urbana a área constante dos Núcleos definidos no art. 7º e seus parágrafos.

§ 2º Para efeito desta Lei ficam, desde já, delimitados os seguintes Subsetores, os Núcleos Comerciais em Setores Residenciais e o Setor Industrial entre 1º e 6º Distritos.

I - Subsetor SM 6 - Anexo 07;

II - Subsetor SM 5 - Anexo 08;

III - Subsetor SM 4 - Anexo 09;

IV - Subsetor SM 2 - Anexo 10;

V - Subsetor SR 6 - Anexo 11;

VI - Subsetor SR 5 - Anexo 12;

VII - Subsetor SR 4 - Anexo 13;

VIII - Subsetor SR 2 - Anexo 14.

IX - Núcleo Comercial - Cônego - NC 01 - Anexo 15;

X - Núcleo Comercial - Cascatinha - NC 02 - Anexo 16;

XI - Núcleo Comercial - Catarcione - NC 03 - Anexo 17;

XII - Núcleo Comercial - Mury - NC 04 - Anexo 18;

XIII - Núcleo Comercial - Chácara do Paraíso - NC 05 - Anexo 19;

XIV - Setor Industrial - entre o 1º e o 6º Distritos - Anexo 20;

XV - Núcleo Comercial - Córrego DAntas - NC 06 - Anexo 30;

XVI - Núcleo Comercial - Duas Pedras - NC 07 - Anexo 31;

XVII - Núcleo Comercial - Parisse - NC 08 - Anexo 32;

XVIII - Núcleo Comercial - Ponte da Saudade - NC 09 - Anexo 34;

XIX - Núcleo Comercial - Lagoinha - NC 10 - Anexo 35.

§ 3º A localização em planta de cada um dos Subsetores, Núcleos e Setor Industrial relacionados nos incisos do parágrafo anterior, encontra-se representada conforme a relação de anexos seguinte:

I - ANEXO 21 - abrangendo Cascatinha, Granja do Céu Cônego, Bairro da Graça, Olaria, Bela Vista, Parque São Clemente, Lagoinha, Parisse, Vale dos Pinheiros, Vila Amélia, Bairro Ypú, Paissandú, Centro, Cordoeira e Vilage.

II - ANEXO 22 - abrangendo Duas Pedras, Jardim Ouro Preto, Córrego DAntas, Residencial Solaris, Jardim Califórnia e Arraial de São Geraldo.

III - ANEXO 23 - abrangendo Mury Ponte da Saudade, Perissi, Bairro Ypú, Cordoeira, Santa Eliza, Catarcione, Braunes, Sans-Souci, Tingly, Varginha e Parque Dom João VI.

IV - ANEXO 24 - abrangendo Maria Teresa, Conselheiro Paulino, Prado, Rui Sanglard, Chácara do Paraíso.

§ 4º As áreas não delimitadas no parágrafo 2º deste artigo, nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana, para efeito de uso e intensidade de ocupação obedecerão às disposições relativas ao Subsetor SR-2 de que tratam o Quadro Síntese de Uso do Solo e o Quadro de Gabaritos e Taxas de Ocupação constantes dos Anexos 25 e 26, respectivamente.

### CAPÍTULO III - Do Uso, da Intensidade de Ocupação do Solo e do Estacionamento e Guarda de Veículos

#### SEÇÃO I - Das Condições de Ocupação do Solo

**Art. 14.** Os usos, atividades e intensidades de ocupação estão contidas no Quadro Síntese de Uso do Solo e no Quadro de Gabarito e Taxa de Ocupação constantes, respectivamente, dos Anexos 25 e 26.

§ 1º Os usos, transformações de uso e atividades serão classificados de acordo com sua natureza em Adequado, Tolerado ou Inadequado, observadas as definições constantes do Anexo 25.

§ 2º A concessão de Alvará de Licença para Localização será feita em observância ao Quadro Síntese de Uso de Solo, constante do Anexo 25.

**Art. 15.** Serão permitidas mudanças do uso, acréscimo nas áreas construídas e ampliação das atividades em qualquer edificação existente, se os novos usos se enquadrarem como Adequados ou Tolerados para o setor, subsetor ou núcleo em que ela se situe.

**Parágrafo único.** Em relação às edificações que abrigarem atividades industriais, além do disposto no "caput" deste artigo, a permissão para a realização de mudanças de uso, modificações e acréscimos e ampliação de atividades, será estudada, caso a caso, pela Municipalidade.

**Art. 16.** As sedes do 2º, 3º, 4º e 5º Distritos e os Núcleos Urbanos para efeito do uso e intensidade de ocupação obedecerão às disposições relativas aos Subsetores SM-2 e SR-2 de que tratam o Quadro Síntese de Uso do Solo e o Quadro de Gabaritos e Taxas de Ocupação constantes dos Anexos 25 e 26, respectivamente.

**Art. 17.** Os terrenos com testadas sobre a Praça Getúlio Vargas e Dermeval Barbosa Moreira, numa profundidade máxima de 30 (trinta) metros, para efeito de uso e intensidade de ocupação obedecerão às disposições relativas ao Subsetor SM-2 de que tratam o Quadro Síntese do Usa do Solo e o Quadro de Gabaritos e Taxas de Ocupação constantes dos Anexos 25 e 26, respectivamente.

**Art. 18.** Na entrada principal dos loteamentos, desmembramentos e condomínios, será obrigatória a fixação de painéis indicadores com a descrição das características do parcelamento ou construção.

§ 1º Os painéis indicadores terão dimensões mínimas de 4 (quatro) metros de comprimento por 3 (três) metros de altura, de vendo ser colocados em local visível ao público.

§ 2º Nos painéis indicadores deverão constar obrigatoriamente, além de outros que o Poder Público venha a estabelecer, os seguintes itens:

- a) nome do loteamento, desmembramento ou condomínio;
- b) razão social da firma ou nome do empreendedor do parcelamento;
- c) número de inscrição ou alvará de licença de registro na PMNF;
- d) número de lotes ou unidades residenciais do empreendimento;
- e) área total compreendida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio;
- f) área pública para equipamentos urbanos e comunitários;
- g) área verde de reserva local exigida pelo IBDF.

**Art. 19.** Ressalvado o disposto nos artigos 9º, e 10, não será permitida a localização de Núcleos em áreas que se enquadrem em pelo menos um dos casos a baixos:

**I** - áreas situadas em cota de altitude superior a 1.100 (um mil e cem) metros na Bacia do Rio Bengalas, à montante da foz do córrego DAntas;

**II** - áreas situadas em cota de altitude superior a 900 (novecentos) metros na bacia do Rio Bengalas, à jusante da foz do córrego DAntas;

**III** - áreas situadas em cota de altitude superior a 800 (oitocentos) metros nas Bacias do ribeirão de São José e 1.100 (um mil e cem) metros no Ribeirão do Capitão;

**IV** - áreas situadas em cota de altitude superior a 900 (novecentos) metros na Bacia do Rio Grande a jusante da foz do córrego do Funil;

**V** - áreas da Bacia do Rio Grande, ao sul da Rodovia RJ-130 (Nova Friburgo-Teresópolis) situadas em cota de altitude superior a 1,300 (um mil e trezentos) metros;

**VI** - área da 2ª Região situada entre as cotas de altitude de 900 (novecentos) e 1,010 (um mil e dez) metros;

**VII** - áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento) em que os responsáveis técnicos não apresentam projetos de contenção de encostas;

**VIII** - áreas localizadas acima da cota máxima de distribuição de água e que não possuam condições perenes, mecânicas ou naturais de abastecimento.

§ 1º A expansão urbana de Lumiar, sede do 5º Distrito a Vilas próximas não poderá ultrapassar a cota de altitude de 700 (setecentos) metros, ficando limitada ao sul de Lumiar na foz do Rio Bonito.

§ 2º A expansão urbana de Campo do Coelho, sede do 3º Distrito, não poderá ultrapassar 1.000 (um mil) metros de distância, medidos da rodovia RJ-130 (Nova Friburgo-Teresópolis) na direção norte, limitando-se, ainda, a oeste com a FRI-006 (Estrada do Córrego Frio).

§ 3º Nas áreas descritas nos §§ 1º e 2º e nos incisos V, VI, VII e VIII deste artigo, somente serão permitidas edificações residenciais unifamiliares com no máximo 2 (dois) pavimentos e taxa de ocupação de até 10% (dez por cento).

§ 4º Nas propriedades rurais havidas por herança, que não possam ser parceladas por não observarem as condições estabelecidas no Capítulo V desta Lei, fica permitida a construção em condomínio de habitações para os herdeiros, desde que comprovadas que estas se destinam ao abrigo dos que farão o trabalho direto na terra.

**Art. 20.** Os terrenos situados em esquinas, nos Setores residenciais, poderão ser utilizados como Núcleos Comerciais, (NCR), restringida esta utilização, no máximo, à área compreendida por um polígono limitado pelos alinhamentos que formam a esquina, numa extensão de 12 (doze) metros para cada lado, conforme Anexo 27.

§ 1º Devem ser, ainda, obedecidos os afastamentos frontais obrigatórios determinados nesta Lei.

§ 2º A eventual área remanescente dos terrenos de que trata o "caput" deste artigo deverá ser utilizada em obediência aos tipos de construção adequados ao Subsetor em que se encontre.

§ 3º Fica restringido ao primeiro e segundo pavimentos o uso comercial dos Núcleos de que trata o "caput" deste artigo.

§ 4º Os andares acima do segundo pavimento de que trata o parágrafo anterior, somente poderão ser utilizados como residenciais.

§ 5º Os Núcleos Comerciais em Setores Residenciais não localizados em esquinas, para efeito de uso e intensidade de ocupação obedecerão às disposições relativas ao Subsetor SM-2 de que tratam o Quadro Síntese de Uso do Solo e o Quadro de Gabaritos e Taxas de Ocupação constantes dos Anexos 25 e 26, respectivamente.

**Art. 21.** No Sub-Setor SR-2, em terrenos de área superior ou igual a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e na Zona Rural em terrenos de área igual ou superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), será admitida a construção de condomínio composto de habitações multifamiliares,

desde que obedecidas as seguintes condições:

- I** - a taxa de ocupação deverá ser igual ou inferior a 30% (trinta por cento);
- II** - o gabarito máximo será de 3 (três) pavimentos incluindo o térreo;
- III** - que cada bloco seja afastado dos outros de uma distância mínima de 5 (cinco) metros na Zona Urbana e 10 (dez) metros na Zona Rural;
- IV** - que cada bloco seja afastado das divisas de terreno de pelo menos 3 (três) metros na Zona Urbana e 5 (cinco) metros na Zona Rural. **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 11 da Lei Municipal nº 2.769, de 25.10.1995)*

**Art. 21.** No Subsetor SR-2, em terrenos de áreas igual ou superior a 2.000 (dois mil) metros quadrados, ~~será admitida a construção de condomínio composto por blocos de edifícios, exclusivamente residenciais desde que obedecidas as seguintes condições:~~

- ~~**I** - a taxa de ocupação deverá ser igual ou inferior a 30% (trinta por cento);~~
- ~~**II** - o gabarito máximo será de 3 (três) pavimentos, incluindo o térreo;~~
- ~~**III** - que cada bloco seja afastado dos outros de uma distância mínima de 5 (cinco) metros;~~
- ~~**IV** - que cada bloco seja afastado das divisas do terreno de pelo menos 3 (três) metros;~~
- ~~**V** - que seja impedido o desmembramento futuro da área.~~

~~**Parágrafo único.** Será permitida a construção de pavilhão destinado a abrigar atividades comunitárias, tais como: portarias, escritórios para administração do conjunto, salão de festas, conjunto de sanitários, vestiários de empregados, sauna, depósitos, mantida a taxa de ocupação definida no inciso I. *(redação original)*~~

**Art. 22.** Os setores Industriais (SI) do 1º Distrito (Nova Friburgo) e do 6º Distrito (Conselheiro Paulino) tendo em vista suas características de uso misto serão considerados como setores mistos.

§ 1º Serão destacados nos Setores Industriais descritos no "caput" deste artigo, Núcleos Residenciais (NRI) a serem delimitados nos termos das disposições desta Lei, ficando estabelecidas que as condições de ocupação assemelhar-se-ão aos Subsetores SR-2.

§ 2º As edificações tipo comércio e residências localizadas nos setores industriais definidas no "caput" deste artigo obedecerão às condições estabelecidas para os Subsetores SM-2.

## SEÇÃO II - Do Afastamento e dos Balanços das Edificações

**Art. 23.** O afastamento frontal das edificações será no mínimo de 3,00 (três) metros em relação à testada do lote, qualquer que seja o tipo de edificação.

§ 1º Excetuam-se os seguintes casos:

- I** - os afastamentos fixados em Projetos de Alinhamento (PA) aprovados por Decreto;
- II** - os afastamentos das edificações ao longo das vias marginais dos cursos d'água do Município que serão no mínimo de 4,00 (quatro) metros;
- III** - os afastamentos especiais estabelecidos por legislação federal ou estadual;
- IV** - VETADO;

§ 2º VETADO.

§ 3º Ficam mantidos os atuais afastamentos dos seguintes logradouros:

- I** - Av. Alberto Braune: ambos os lados afastamento zero;
- II** - Praça Dermeval Barbosa floreira: lado par afastamento zero lado ímpar afastamento de 2,80 Metros (dois metros e oitenta centímetros);
- III** - Praça Getúlio Vargas: ambos os lados afastamento zero;
- IV** - Rua Augusto Spinelli: lado ímpar afastamento de 5,00 (cinco) metros;
- V** - Av. Euterpe Friburguense: ambos os lados afastamento zero.

§ 4º Fica permitida a construção de garagem coberta na faixa frontal de afastamento em edificações situadas 1 (um) pavimento acima do nível do passeio do logradouro.

**Art. 24.** Serão permitidos balanços nas edificações de até 1,00 (um) metro em relação ao plano da fachada definida pelo pavimento térreo.

§ 1º São vedados balanços frontais para as edificações situadas em logradouros com largura total igual ou inferior a 8,00 (oito) metros,

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

### SEÇÃO III - Da Altura e Número de Pavimentos das Edificações

**Art. 25.** As Edificações obedecerão às alturas e Taxas de Ocupação definidas no Quadro de Gabaritos e Taxas de Ocupação Constante do Anexo 26 da presente Lei.

**Parágrafo único.** O número de pavimentos fixados para os subsetores compreende os pavimentos da uso comum, comerciais, residenciais, de garagem, excetuando-se pavimentos no subsolo ou semienterrados, mantidas as demais condições estabelecidas para os subsetores.

**Art. 26.** Acima dos limites determinados para os Subsetores sara permitida a construção de um pavimento de cobertura, com afastamento mínimo de 3,00 (três) metros em relação ao plano da fachada da edificação, conforme o Anexo 26.

**Art. 27.** Nos logradouros com largura total, igual ou inferior a 8,00 (oito) metros, incluídos os passeios, o gabarito máximo será da 02 (dois) pavimentos, seja qual for o setor ou subsetor em que os logradouros se situem.

**Art. 28.** Todas as alturas das edificações definidas no Quadro da Gabarito e Taxa de Ocupação (Anexo 26) serão consideradas em relação à cota de soleira determinada pela Prefeitura.

§ 1º Será permitido o aproveitamento dos vãos dos telhados das edificações residenciais isoladas ou da condomínio em forma da mansarda, admitida a ocupação de no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do vão do telhado contido em um só pé direito.

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

### SEÇÃO IV - Do Estacionamento e Guarda de Veículos

**Art. 29.** E obrigatório a previsão de áreas de estacionamento e guarda de veículos, cobertas ou não, nas novas construções, bem como nas transformações de uso das edificações existentes, garantidas as condições de livre acesso de e para o logradouro confrontante.

§ 1º A área obrigatória para estacionamento e guarda de veículos tratada no "caput" deste artigo, terá as dimensões de 2,50 X 5,00 metros, com seu acesso arquitetonicamente demonstrado no projeto.

§ 2º Ficam isentas da obrigação do disposto no "caput" do artigo:

**I** - as edificações residenciais unifamiliares, em lotes situados em logradouros cujo greide seja em escadaria;

**II** - as edificações residenciais unifamiliares, em fundos de lotes onde na frente haja outra edificação ou construção executada antes da vigência desta Lei, desde que a passagem lateral seja inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

**III** - as edificações residenciais unifamiliares, em lotes existentes, inclusive lotes internos de vila, que tenham área igual ou inferior a 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados e/ou testada igual ou inferior a 6 (seis) metros;

**IV** - as edificações residenciais unifamiliares, em lotes internos de vilas.

**Art. 30.** A Prefeitura Municipal poderá proibir a construção de garagens nos edifícios situados em logradouro onde o acesso ou trânsito de veículos deva ser evitado.

§ 1º Fica proibida a construção de garagens nos dois lados das Praças Presidente Getúlio Vargas e Dr. Dermeval Barbosa Moreira, ressalvadas aquelas cujos acessos não se dêem por estes logradouros. **(NR)** *(parágrafo com redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 2.474, de 07.10.1991)*

§ 2º Fica proibida a construção de garagens nos dois lados da Avenida Alberto Braune em imóveis que tenham menos de 26 m (vinte e seis metros) de fachada para a citada via. **(AC)** *(parágrafo acrescentado pelo art. 2º da Lei Municipal nº 2.474, de 07.10.1991)*

**Art. 30.** (...)

~~—Parágrafo único. Fica proibida a construção de garagens nos dois lados da Avenida Alberto Braune e Praças Dermeval Barbosa Moreira e Getúlio Vargas, ressalvadas aquelas cujos acessos não se deem por estes logradouros. *(redação original)*~~

**Art. 31.** Fica estabelecido no Quadro de Estacionamento constante do Anexo 28 o número de vagas mínimo obrigatório para as edificações em função dos usos.

#### CAPÍTULO IV - Das Zonas de Proteção Natural e de Interesse Ambiental e Ecológico

**Art. 32.** O meio ambiente é patrimônio público a ser necessariamente assegurado e protegido, tendo em vista o uso coletivo:

**Parágrafo único.** Compete ao Poder Público:

**I** - proteger o equilíbrio dinâmico dos ecossistemas naturais através da decretação de unidades de conservação, em áreas ecologicamente representativas;

**II** - controlar e fiscalizar as atividades potencial ou efetivamente poluidoras;

**III** - recuperar áreas degradadas;

**IV** - incentivar estudos e pesquisas de propostas orientadas para o uso racional dos recursos naturais;

**V** - desenvolver a educação ambiental em todos os níveis de ensino, inclusive a educação da comunidade, objetivando capacitá-la na participação ativa de proteção do meio ambiente.

**Art. 33.** Consideradas as diretrizes constantes do artigo anterior, as áreas das Zonas de Proteção Natural e de Interesse Ambiental e Ecológico, passíveis de ocupação por núcleos especiais e/ou urbanos a serem estabelecidos, serão objeto de regulamentação por ato próprio do Poder Executivo.

#### CAPÍTULO V - Do Parcelamento do Solo

**Art. 34.** No parcelamento do solo - divisão de uma área de terreno em parcelas autônomas denominadas lotes, mediante loteamentos ou desmembramentos - serão observadas, obrigatoriamente, as disposições contidas nesta Lei e na legislação estadual, e federal pertinentes, em especial a Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979.

§ 1º Fica obrigatoriamente subordinada aos interesses do Município a abertura de logradouros, em qualquer parte do seu território feita por iniciativa privada, através de projetos de arruamento, sejam quais forem as áreas de sua localização, tipo e dimensões.

§ 2º Os parcelamentos mediante loteamentos só serão permitidos nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana da 1ª Região ou de Desenvolvimento Urbano, ressalvados a implantação de

núcleos previstos na presente Lei.

§ 3º Na Zona de Desenvolvimento Rural somente será permitido o desmembramento de glebas com o mínimo de 20,000 (vinte mil) metros quadrados e frente de 50,00 (cinquenta) metros para as vias municipais existentes, com uma taxa de ocupação correspondente a 10% (dez por cento) do total da gleba desmembrada.

§ 4º Nas Zonas de Proteção Natural será permitido o desmembramento de gleba com o mínimo de 20,000 (vinte mil) metros quadrados e frente de 100,00 (cem) metros, somente para as vias municipais existentes, com taxa de ocupação correspondente a 10% (dez por cento) da área desmembrada.

§ 5º Na Zona de Desenvolvimento Rural e nas de Proteção Natural, o desmembramento só será permitido em vias do sistema rodoviário municipal, sendo totalmente proibido a abertura de quais quer outras vias.

**Art. 35.** No Parcelamento do Solo serão considerados os seguintes projetos necessariamente elaborados ou aprovados pelo órgão municipal competente, conforme a iniciativa dos mesmos, sejam do Poder Executivo ou da iniciativa privada:

**I** - Projeto de Arruamento (PA) que defina a largura, o alinhamento e o greide dos logradouros;

**II** - Projeto de Desmembramento (PD) e Projeto de Remembramento (PR), quando for o caso;

**III** - Projeto de Loteamento (PAL) que defina a divisão de uma gleba em lotes.

§ 1º O Projeto de Loteamento (PAL) somente será aprova do após concluídas as obras de construção do arruamento e demais benfeitorias especificadas no Projeto de Arruamento (PA) ou se os lotes fizerem frente para arruamento existente.

§ 2º Quando concomitantemente com o Projeto de Arruamento (PA) for apresentado o Projeto de Loteamento (PAL) devendo o empreendimento realizar-se como um todo, a Prefeitura concederá um Alvará provisório para execução dos serviços, devendo a aprovação definitiva ser concedida na conclusão das obras.

§ 3º Nos casos de interesse social poderá o Poder Executivo promover a elaboração de projetos de desmembramento e ou loteamentos em condições especiais.

**Art. 36.** Nos projetos de loteamento, inclusive os do tipo condomínio fechado, a Prefeitura Municipal poderá exigir que os logradouros estejam dispostos de maneira a permitir a natural integração com a malha viária, mediante sua articulação com os logradouros adjacentes já existentes, observada a hierarquia quanto à natureza, categoria e função, não podendo dos projetos resultar quaisquer ônus para o Município.

**Parágrafo único.** As características dos logradouros projetados, serão definidas pela regulamentação da presente Lei.

**Art. 37.** O parcelamento do solo por pessoa física ou jurídica, seja esta de natureza privada ou pública, somente poderá ser efetuada, mediante previa autorização do órgão municipal competente, a quem cabe aprovar os respectivos projetos.

§ 1º Os projetos de parcelamento poderão ser recusados total ou parcialmente, pelo órgão municipal competente quando não estiverem de acordo com as diretrizes de desenvolvimento do Municipal, ou quando as glebas a serem parceladas se situarem em áreas protegidas por lei, em áreas inadequadas ou nos casos previstos no artigo 19, incisos de I a VIII e parágrafos 1º ao 4º.

§ 2º Os encargos referentes às obras e serviços necessários a implantação de loteamentos, serão definidos em regulamento.

**Art. 38.** Os projetos de loteamentos aprovados tem validada por período máximo de 2 (dois) anos, durante o qual o proprietário deverá executar as obras constantes do projeto, admitindo-se uma única prorrogação do prazo por mais 2 (dois) anos consecutivos.

§ 1º Em caso de não conclusão das obras no prazo fixado no "caput" do artigo, a caução para

garantia da implantação do loteamento reverterá em benefício do Patrimônio Municipal, ficando a execução das obras restantes a cargo da municipalidade.

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

**I** - carta de fiança bancária;

**II** - imóvel ou imóveis não abrangidos pelo loteamento sob a forma de hipoteca, devidamente registrado no RGI;

**III** - uma ou mais quadras do Projeto de Arruamento.

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

§ 4º Fica permitida a liberação de área de lotes referida no inciso III do parágrafo segundo, no transcorrer das obras em proporção tal que não desfalque a garantia suficiente para conclusão do projeto.

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

**Art. 39.** Nos projetos de loteamento e de grupamentos de edificações situados juntos aos cursos d'água, deverá ser obrigatoriamente garantido, através de logradouros públicos ou particulares o livre acesso aos mesmos, bem como serem respeitadas as disposições estaduais e federais, as faixas marginais protetoras (FMP), além da manutenção da calha do curso d'água em seu leito natural.

**Art. 40.** As normas de parcelamento estabelecerão as categorias dos lotes, as características dos logradouros e tipos de projetos necessários à implantação de loteamentos em função de seu objetivo social, das zonas e áreas em que se situam, bem como as exigências relativas à execução de obras.

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

**Art. 41.** Será admitido o parcelamento do solo sob forma de loteamentos de vila e, neste caso, o logradouro considerado particular.

**Parágrafo único.** Os lotes internos das ruas de vila terão uso exclusivamente residencial e taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento).

**Art. 42.** Fica o Poder Executivo autorizado a elaborar projetos para implantação de loteamentos de interesse social com características diversas do disposto no presente Capítulo, submetidos à apreciação e aprovação do Poder Legislativo Municipal.

**Parágrafo único.** Os projetos de desmembramento das áreas de propriedade do Município ou que venham a ser desapropriadas para fins do disposto no "caput" do artigo, serão elaborados e executados pelo Poder Executivo, exclusivamente.

**Art. 43.** Será permitida a implantação de grupamentos de unidades habitacionais destinadas ao atendimento de projetos rurais, que se constituirão em núcleos especiais, na Região de Desenvolvimento Rural.

**Art. 44.** Será de 35% (trinta e cinco por cento) o percentual mínimo das áreas públicas dos loteamento destinado às vias de circulação, às áreas verdes e às áreas institucionais.

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

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

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

*b)* equipamento comunitário são os bens destinados à educação, cultura, saúde, recreação e esportes, abastecimento e cultos religiosos, necessários à vida urbana.

§ 2º Será de 10% (dez por cento) o percentual mínimo das áreas dos loteamentos destinado às áreas verdes referidas no "caput" deste artigo.

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

## CAPÍTULO VI - Das Construções e Edificações

**Art. 45.** A forma, as dimensões e a implantação das construções e edificações nos lotes, respeitarão as condições peculiares do Parcelamento do Solo e do Zoneamento e obedecerão, além dos parâmetros e índices urbanísticos determinados para cada setor, subsetor ou núcleo, as imposições relativas à acesso, estacionamento e guarda de veículos e dispositivos exigidos pelo Código de Segurança contra incêndio e pânico.

**Art. 46.** Nos prédios públicos, equipamentos comunitários, cinemas, centros, auditórios, praças e outros a serem determinados pelo Poder Público, deverão possuir acessos adequados para os deficientes físicos.

§ 1º Entre os acessos adequados deverão constar obrigatoriamente, rampas nos meio-fios, rampas de acesso a prédios e equipamentos comunitários, banheiros, elevadores, largura de portas e outros que o Poder Público municipal vier a definir.

§ 2º O Poder Executivo iniciará a partir de 4 (quatro) meses após a aprovação da presente Lei, as adaptações viáveis necessárias nos prédios públicos e equipamentos comunitário.

**Art. 47.** Os projetos de edificações deverão, além das demais exigências estabelecidas em Lei, atender a condições de equilíbrio arquitetônico, urbanístico e ambiental da cidade.

**Art. 48.** A edificação que sofrer modificações em mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área total edificada, deverá obedecer aos parâmetros e índices urbanísticos fixados para o setor, subsetor ou núcleo onde estiver situada.

**Art. 49.** Os projetos de uma construção ou edificação, somente serão aprovados pelo órgão municipal competente, quando referidos a um lote devidamente inscrito no Registro de Imóveis, em nome do requerente.

**Art. 50.** As regras disciplinadoras de iluminação e ventilação dos compartimentos e seus usos serão previstas na regulamentação desta Lei, que disporá, ainda, acerca dos preceitos relativos aos pisos, paredes, coberturas, fachadas, caixas d'água, escadas, elevadores e outros elementos da edificação.

**Parágrafo único.** é obrigatória a instalação de sistemas de tratamento de esgotos primário, secundário e/ou resíduos industriais quando gerados em todas as edificações, devendo os sistemas utilizados obedecerem às Normas Técnicas Brasileiras em vigor.

## CAPÍTULO VII - Das Instalações Mecânicas e Especializadas

**Art. 51.** Para efeito desta Lei as instalações são divididas em instalações mecânicas e especializadas.

**Art. 52.** A Execução de instalações para fins residenciais, comerciais ou industriais estão sujeitas a licença na forma prevista no regulamento.

#### CAPÍTULO VIII - Do Licenciamento e Fiscalização

**Art. 53.** A execução de obras e serviços, demolições, instalações ou explorações de qualquer natureza dependerão de prévia licença da Municipalidade.

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

**Art. 54.** O processamento e a expedição de licença de parcelamento do solo, execução de obras, instalação de equipamentos mecânicos ou exploração de substâncias minerais de toda e qualquer natureza serão efetuados obedecendo às condições de obrigatoriedade, competência e forma de requerer, definidos nesta Lei e seus regulamentos,

**Art. 55.** A aprovação dos projetos de edificações independe da licença para a construção, se assim for requerida, ficando estabelecido o prazo máximo de 2 (dois) anos para a sua validade, quando não for requerida a licença para construção.

**Art. 56.** Finda a execução de qualquer obra, com observância de todas as prescrições legais, deverá ser pedida e concedida a aceitação pela Municipalidade.

**Parágrafo único.** Verificada a inobservância de qualquer prescrição legal, o pedido será indeferido e, conseqüentemente, aplicada a penalidade cabível.

**Art. 57.** As obras de edificações do Poder Público estão sujeitas a aprovação e licença.

**Art. 58.** O imóvel onde se pretenda efetuar obras dependentes de licença, atingido por projeto de urbanização ou de modificação do alinhamento, deverá ter seu recuo efetivado anteriormente a aceitação das obras.

**Art. 59.** A Municipalidade se reserva o direito de em qualquer área ou edificação proceder a vistoria administrativa, sempre que o Justificar o interesse coletivo e, preventivamente, quando houver indícios de ameaça à integridade física de pessoas ou bens de terceiros.

§ 1º As vistorias administrativas serão também, promovidas quando se verificar a obstrução ou desvio de cursos de água, perenes ou não, bem como sempre que deixar de ser cumprida, no prazo nela fixado, intimação feita para a legalização ou para a demolição, parcial ou total, de qualquer construção ou instalação ou para execução de obras de contenção, de terras ou rochas.

§ 2º As vistorias administrativas não se referem a questões que envolvam interesses particulares e/ou direito de vizinhança.

#### CAPÍTULO IX - Das Multas e Penalidades

**Art. 60.** Serão passíveis de punição, solidariamente, o proprietário e o profissional responsável

pela obra, pelas infrações dos dispositivos desta Lei e de sua regulamentação, por meio de multas e sanções como o embargo de obras, a demolição, o desmonte.

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

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

**Art. 61.** A aplicação da multa poderá ter lugar durante ou depois de consumada a infração.

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

## CAPÍTULO X - Da Preservação de Monumentos e Paisagens

**Art. 62.** O Executivo Municipal procederá ao levantamento dos bens culturais, históricos e paisagísticos do Município e promoverá a sua preservação.

**Art. 63.** O Poder Executivo Municipal, após parecer da Comissão Técnico-Cultural do Instituto Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, a fim de preservar os bens culturais, realizará o tombamento de bens imóveis, culturais e paisagísticos que se enquadrem dentro das seguintes características:

**I** - bens imóveis que pelo seu valor histórico, arquitetônico ou cultural devam ser preservados como memória do Município;

**II** - locais que pelo seu valor histórico, artístico ou cultural mereçam ser preservados como áreas marcantes de uma época da memória da cidade;

**III** - pontos paisagísticos que pelo seu valor de cenário natural ou cultural devam ser preservados para o desfrute de gerações vindouras.

§ 1º Ficam isentos de Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - os imóveis, locais e pontos paisagísticos tombados pelo Poder Público Municipal.

§ 2º Os imóveis tombados pelo Poder Público Municipal deverão receber assistência da Municipalidade através de obras de restauração e conservação que impeçam a destruição do bem tombado.

§ 3º A Prefeitura Municipal manterá um cadastro de tombamento para atualização dos bens tombados.

**Art. 64.** Na Praça Getúlio Vargas e Praça Dermeval Barbosa Moreira, somente serão analisadas pela municipalidade, projetos de modificações, de acréscimos e de novas construções ou demolições, cujos solicitantes apresentem autorização mediante certidões informativas fornecidas pela Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional e a Comissão Permanente de Urbanismo até a criação da Comissão Técnico-Cultural do Instituto de Desenvolvimento Urbano e Rural, quanto às alterações ambientais desejadas.

## CAPÍTULO XI - Da Defesa dos Aspectos Paisagísticos, dos Logradouros e Cursos D'Água

**Art. 65.** Todo e qualquer projeto de edificação, parcelamento ou remembramento ainda que atendendo às demais exigências desta Lei, poderá ser recusado ou alterado no todo ou em parte tendo em vista:

**I** - o Plano Diretor Urbanístico Básico;

**II** - o desenvolvimento da Zona;

- III - a defesa das zonas de proteção natural e de interesse ambiental e ecológico;
- IV - a preservação dos pontos panorâmicos;
- V - a manutenção de aspectos paisagísticos naturais e urbanos;
- VI - o sistema de trânsito e densidade do tráfego.

**Art. 66.** Não poderão ser executados, sem prévia licença as seguintes obras:

- I - escavações, aterros, terraplanagens e desmontes de rocha;
- II - construção de muralhas de sustentação;
- III - ligação de águas pluviais e efluentes de fossa aos coletores públicos, córregos e rios;
- IV - edificações, loteamento ou desmembramentos em terrenos com árvores e bosques cujo corte ou abate seja por esse motivo indispensável:
  - a) os projetos que se enquadrem neste inciso, deverão ser apreciados pela Divisão de Parques e Reservas Ecológicas da Prefeitura Municipal;
  - b) qualquer que seja a justificativa, deverá a árvore a cortar ser substituída paio plantio de 3 (três) outras de espécies determinadas pela Prefeitura Municipal.

**Art. 67.** Compete aos proprietários dos terrenos atravessados por cursos d'água, canalizados ou não, ou quem com elas limitarem, a sua conservação e limpeza nos trechos compreendidos pelas respectivas divisas, de forma que suas seções da vazão mantenham-se sempre desimpedidas.

**Parágrafo único.** Qualquer desvio d'água, modificação da seção de vazão, construção ou reconstrução de muralhas laterais, muros da margem, ao longo dos cursos de água, somente poderão ser feitos com permissão do órgão estadual ou municipal competente, sendo proibidas todas as obras ou serviços que venham a impedir ou alterar o livre escoamento das águas em seu curso natural.

**Art. 68.** Os proprietários dos terrenos ficam obrigados à fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e medidas de precaução contra erosão do solo, desmoronamento e contra carreamento de terras, materiais, detritos e lixo para as valas, sarjetas ou canalizações públicas ou particulares e logradouros públicos, córregos e rios.

**Parágrafo único.** Na construção de edificações em terrenos acidentados e nas encostas não poderão ser executados cortes e aterros que desfigurem o perfil e as condições naturais da encosta e/ou prejudiquem o aspecto paisagístico local.

**Art. 69.** A permissão para ocupação dos logradouros públicos por mobiliário urbano ou qualquer outra modalidade de empachamento com finalidade comercial será objeto de regulamentação em que sejam estabelecidas condições especiais que preservem a paisagem urbana para qualquer dos dispositivos seguintes:

- I - engenhos de publicidade fixos ou móveis, luminosos ou iluminados;
- II - caixas de correspondências, telefones públicos, bancas de jornais, caixas coletoras de lixo, jardineiras nas calçadas, postes de iluminação e sinalização, bancos em praças e jardins, cabines diversas, e quiosques de flores;
- III - mesas e cadeiras nas calçadas, toldo e coberturas, anúncios ou letreiros comerciais visíveis dos logradouros.

**Art. 70.** Os terrenos não construídos com testada para logradouro público serão obrigatoriamente fechados, pelo proprietário, no alinhamento existente ou projetado.

**Art. 71.** A construção e a manutenção dos passeios dos logradouros dotados de meios-fios ou não, são obrigatórias em toda a extensão das testadas dos terrenos edificados ou não, e será feita pelos respectivos proprietários, ressalvados os casos de reurbanização a cargo da Prefeitura Municipal,

arcará com as despesas respectivas.

**Art. 72.** A arborização e o ajardinamento dos logradouros públicos serão projetados e executados pela Municipalidade.

**Art. 73.** Os danos, usurpação ou invasão da via de servidão pública, bem como das galerias e cursos d'águas perenes ou não, ainda que situados em terrenos particulares, contratáveis, em qualquer época, serão punidos por demolição das obras e pagamento de multa.

## CAPÍTULO XII - Da Criação do Instituto Municipal de Desenvolvimento Urbano Rural - INDUR

**Art. 74.** Fica autorizado o Poder Executivo a criar o Instituto Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, como unidade orgânica subordinada diretamente ao Prefeito Municipal.

§ 1º O Poder Executivo Municipal enviará, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, Projeto de Lei Municipal estabelecendo a estrutura orgânica e competência do Instituto autorizado no "caput" deste artigo.

§ 2º Do Projeto de Lei referido no parágrafo anterior, constará uma Comissão Técnico-Cultural, órgão a quem competirá a proteção dos bens culturais, históricos ou paisagísticos, móveis e imóveis, de propriedade do Município ou particular, que forem, tombados na forma da Lei, bem como atuar integrada com os setores competentes que planejam e legislam sobre o uso do solo e edificações.

## CAPÍTULO XIII - Disposições Finais

**Art. 75.** Os processos administrativos de licenciamento de Parcelamento do Solo das construções e edificações, serão decididos de acordo com as normas urbanísticas tratadas nesta Lei.

**Art. 76.** O Município admitirá Projeto Especial formulado pelo proprietário do imóvel com aproveitamento melhor das características e potencialidades do lote, diferente das condições exigidas pela Lei, desde que o mesmo se constitua num melhor padrão social, urbanístico e/ou arquitetônico a ser examinado previamente pelo Instituto Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, previsto nesta Lei, o qual recomendará ou não sua aprovação.

**Parágrafo único.** O projeto especial deve caracterizar uma proposta alternativa dos parâmetros urbanísticos definidos na Lei, e considerar os aspectos ambientais locais e das proximidades, bem como a necessidade da área no contexto social, urbano e rural, quanto a infraestrutura e aos equipamentos urbanos e comunitários.

**Art. 77.** A apresentação do Projeto Especial implica no compromisso formal de aceitação, pelo proprietário, de obrigações extraordinárias a serem exigidas pela Municipalidade que resultem em benefícios diretos para a Comunidade.

**Art. 78.** Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:

Anexo

- 01 - Sumário
- 02 - Divisão do Município em Regiões
- 03 - Divisão da 1ª Região em Zonas
- 04 - Divisão da 2ª Região em Zonas
- 05 - Divisão da 3ª Região
- 06 - O Município de Nova Friburgo: Zonas e Núcleos

- 07 - Delimitação do Subsetor SM-6
- 08 - Delimitação do Subsetor SM-5
- 09 - Delimitação do Subsetor SM-4
- 10 - Delimitação do Subsetor SM-2
- 11 - Delimitação do Subsetor SR-6
- 12 - Delimitação do Subsetor SR-5
- 13 - Delimitação do Subsetor SR-4
- 14 - Delimitação do Subsetor SR-2
- 15 - Núcleo Comercial no Cônego - NC-01
- 16 - Núcleo Comercial no Cascatinha - NC-02
- 17 - Núcleo Comercial no Catarcione - NC-03
- 18 - Núcleo Comercial em Mury - NC-04
- 19 - Núcleo Comercial na Chácara do Paraíso - NC-05
- 20 - Setor Industrial - entre 1º e 6º Distritos
- 21 - Delimitação em Planta dos Subsetores e Núcleos
- 22 - Delimitação em Planta dos Subsetores e Núcleos
- 23 - Delimitação em Planta dos Subsetores e Núcleos
- 24 - Delimitação em Planta dos Subsetores e Núcleos
- 25 - Quadro Síntese do Uso do Solo
- 26 - Quadro de Gabaritos e Taxas de Ocupação
- 27 - Ocupação de Terrenos de Esquina em Setor Residencial
- 28 - Quadro de Estacionamento
- 29 - O Município de Nova Friburgo: Divisão em Distritos
- 30 - Núcleo Comercial no Córrego D&rsquo;Antas - NC-06
- 31 - Núcleo Comercial em Duas Pedras - NC-07
- 32 - Núcleo Comercial no Perissê - NC-08
- 33 - Organização das Regiões - Quadro Síntese
- 34 - Núcleo Comercial na Ponta da Saudada - NC-09
- 35 - Núcleo Comercial na Lagoinha - NC-10

**Art. 79.** O Poder Executivo baixará os atos legais complementares necessários à regulamentação do disposto nos Capítulos e Seções desta Lei.

**Art. 80.** Esta Lei Municipal entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, mantido o Decreto nº 70, de 16/02/44 e as normas vigentes naquilo que com ela não colidirem, enquanto não forem expedidos os regulamentos complementares.

Nova Friburgo, 08 de Dezembro de 1988.

HERÓDOTO BENTO DE MELLO  
Prefeito

GILBERTO SALARIN, Presidente.  
RENATO PINHEIRO BRAVO,  
1º Secretário.  
REINALDO RODRIGUES,  
2º Secretário.

ANEXO 01 - GLOSSÁRIO

Para efeitos da presente Lei Municipal, adotam-se as seguintes definições:

A

**Afastamento** - é a menor distância entre duas edificações ou entre uma edificação e qualquer das divisas do terreno.

**Alinhamento** - é a linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura Municipal para marcar o limite entre o lote e o logradouro público.

**Altura da Edificação** - distância vertical medida do nível da soleira do pavimento de acesso ao nível do teto do pavimento mais elevado, considerado, inclusive, o correspondente aos elementos/acessórios da edificação: casas de máquinas e caixas d'água

**Altura da Fachada** - distância vertical medida no nível da soleira do pavimento de acesso ao nível mais elevado dos elementos da fachada, platibandas ou beirais.

**Área Bruta ou Área Construída** - é a área resultante da soma das áreas úteis dos compartimentos, com as áreas das seções horizontais das paredes, pilares e demais elementos construtivos, considerados no mesmo plano.

**Área Edificada** - é a área de um terreno ocupada por edificações.

**Área Edificável** - é a área de um terreno que, face as limitações da legislação, poderá ser ocupada por edificações.

**Área não Edificada** ou "Non Aedificandi" - é a área na qual a legislação nada permite construir.

**Área Total Construída** - é a soma das áreas brutas dos pavimentos.

**Área Útil** - é a área do piso de um compartimento, excluídas as paredes e pilares.

**Área Útil da Unidade** - é a soma das áreas dos pisos de todos os compartimentos que compõem a unidade.

**Atividade de Pequeno Porte** - é aquela que ocupa um total de área construída menor ou igual a 2.000 (dois mil) metros quadrados.

**Atividade de médio Porte** - é aquela que possui entre 2.000 (dois mil) metros quadrados e 10.000 (dez mil) metros quadrados de área total construída.

**Atividade de Grande Porte** - é aquela que possui entre 10.000 (dez mil) metros quadrados e 40.000 (quarenta mil) metros quadrados de área total construída.

**Atividade de Porte Excepcional** - é aquela que possui um total de área construída acima de 40.000 (quarenta mil) metros quadrados.

B

**Balanço** - é o avanço de elementos construtivos ou de pavimentos superiores, a partir do teto do 1º pavimento (térreo), além dos limites fixados para alinhamento ou afastamento.

C

**Cota** - é a indicação ou registro numérico de uma dimensão indica também, a diferença de nível entre dois pontos, um deles escolhido como referência.

D

**Desmembramento** - é a divisão de uma área de terreno em porções autônomas, cujas testadas são voltadas para um ou mais logradouros públicos existentes, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento das já existentes.

**Divisa** - qualquer linha que separa uma área de terreno do logradouro e das áreas que lhe são limítrofes, considerando-se divisa esquerda a linha que se situa à esquerda do observador que, colocado dentro da área, olha para o logradouro para o qual a aludida área tem sua numeração, conceito semelhante utilizado para identificar a divisa direita.

E

**Embasamento** - é a parte da edificação destinada a lojas, garagens e acessos de serviços.

F

**Faixa de Domínio** - faixa de terreno ao longo da vias, rios, adutoras, oleodutos, gasodutos e linhas de alta tensão e cuja largura, extensão e restrições ao uso são fixados pelas entidades que administram tais bens e equipamentos de interesse-público.

G

**Gabarito de uma Edificação** - altura ou número máximo de pavimentos estabelecidos na legislação e contados a partir do nível da soleira, do seu pavimento de acesso.

**Garagem** - é o espaço coberto ou descoberto destinado à guarda de veículos.

I

**Infraestrutura de uma Região** - conjunto de serviços e obras tais como rede viária e sistemas de transportes, redes de abastecimento de água, de coleta de lixo e tratamento de esgotos, de energia elétrica e comunicações que servem àquela região.

**Investidura** - é a incorporação, a terreno de propriedade particular ou não, de parte da superfície de um logradouro público a ele adjacente, a fim de possibilitar a concretização de um projeto de alinhamento ou de modificação de alinhamento aprovado pela municipalidade.

L

**Loteamento** - é a divisão de uma área de terreno em porções autônomas com a criação de novos logradouros ou prolongamentos dos existentes, para os quais estas porções, ou parte delas, têm

voltadas suas testadas.

**Lote Mínimo** - é a menor parcela autônoma de um loteamento ou desmembramento, admissível para a região em que está situado e fixado pela legislação competente.

**Logradouro Público** - é toda a parte da superfície do município destinada a uso público e oficialmente reconhecida.

**Lote de Vila** - é o lote de terreno desmembrado para abertura de uma rua de vila nas condições a serem determinadas em regulamento próprio.

**Lote Interno de Vila** - é a área de terreno resultante de subdivisão de um lote de vila para fins de venda ou edificação e tendo frente e acesso para uma rua de vila.

M

**Mansarda** - é o aproveitamento de parte do espaço sob o telhado da edificação.

P

**Pavimento** - é o conjunto de dependências de uma edificação situadas no máximo a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de diferença e compreendidas entre o piso e o teto imediatamente superior.

**Pavimento Semi-Enterrado** - é assim considerado aquele cujo teto não ultrapasse a cota de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do meio-fio da testada do lote.

R

**Recuo Obrigatório** - é a incorporação, ao logradouro público, de parte da área de um terreno de propriedade particular ou não, e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a concretização de projeto de alinhamento ou de modificação de alinhamento aprovado pela Prefeitura Municipal.

**Região** - grande extensão de terreno que por suas características e vocações, se considera dividido o território municipal.

**Rua de Vila** - é uma rua particular pertencentes a um proprietário ou a vários em condomínio servindo a uma vila.

U

**Unidade Residencial** - é aquela destinada a habitação e constituída de, no mínimo, um quarto, uma sala, banheiro e cozinha, e área de serviço, podendo, em condições excepcionais a serem fixadas, ser admitida a construção de embriões de unidades, com possibilidades de posterior expansão, constantes de uma sala, quarto, banheiro e cozinha.

V

**Vila** - ao conjunto de habitações independentes em edifícios isolados ou não, e dispostos de modo a formarem ruas ou praças interiores sem caráter de logradouro público.

**Vertente** - é o declive de montanha por onde derivam as águas pluviais.

**Vistoria Administrativa** - é o ato pelo qual representantes técnicos designados em Comissão pelo titular do órgão municipal competente a tendo por finalidade a verificação das condições de estabilidade e/ou regularidade de qualquer construção, ou elemento natural (deslizamentos, inundações) que possa colocar em risco a segurança de pessoas e bens móveis, promoverão vistorias e levantamentos de dados necessários a elaboração de relatório com parecer conclusivo sobre as providências a serem efetivadas.

Z

**Zoneamento** - é o instrumento técnico-administrativo de planejamento, capaz de estabelecer grupamentos de usos análogos em locais adequados ao funcionamento de cada um e de todos em conjunto. Permite a repartição do solo do Município segundo a sua destinação de uso e ocupação.

ANEXO 02

DIVISÃO DO MUNICÍPIO EM REGIÕES (Planta arquivada Junto ao P. 4.179/87)

ANEXO 03

DIVISÃO DA 1ª REGIÃO EM ZONAS (Planta arquivada Junto ao P. 4.179/87)

ANEXO 04

DIVISÃO DA 2ª REGIÃO EM ZONAS (Planta arquivada junto ao P. 4.179/87)

ANEXO 05

DIVISÃO DA 3ª REGIÃO (Planta arquivada junto ao P. 4.179/87)

ANEXO 06

O MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO: ZONAS E NÚCLEOS (Planta arquivada junto ao P. 4.179/67)

ANEXO 07

SUBSETOR MISTO 6 - SM-6

A. CENTRO

1 - Imóveis situados no lado par da Av. Alberto Braune até a Rua Leuenroth, lado par dá Rua

Leuenroth até a Av. Itália, lado par da Av. Itália, lado ímpar da Rua Pref. José Eugênio Heller e seus prolongamentos projetados desde a Av. Itália até o lado ímpar da Rua Dante Laginestra.

**2** - Imóveis situados em ambos os lados da Rua Monte Líbano, desde o limite do Subsetor SM-2 da Praça Dermeval Barbosa Moreira, lado par da Rua Augusto Spinelli e ambos os lados da Rua Luiz Spinelli até o limite do Subsetor SM-2 da Praça Getúlio Vargas.

**3** - Imóveis situados ao lado ímpar da Av. Alberto Braune desde a Rua Monte Líbano até a Rua Gonçalves Dias.

**4** - Imóveis situados na área compreendida entre o lado par da Av. Euterpe Friburguense, Ruas Almirante Barroso, Carlos Éboli e seus prolongamento e Ruas Rosalina Bravo e Prof. Frezze.

**5** - Imóveis situadas na Av. Presidente Costa e Silva desde a Rua Ramalho Ortigão até o encontro com a RJ-130 em Duas Pedras.

**6** - Imóveis situados nas Ruas Margarida T. Moraes e trecho da Rua Benjamin Constant, até a RJ-130 em Duas Pedras.

#### ANEXO 08

##### SUBSETOR MISTO 5 - SM-5

**1** - Imóveis situados na área compreendida entre o lado ímpar da Alameda Barão de Nova Friburgo, com início na Praça Rotary, lado par da Alameda José Walter Vogt e lado par da Av. Conselheiro Julius Arp até a Praça Rotary.

**2** - Imóveis situados ao lado ímpar da Av. Conselheiro Julius Arp, desde o limite do Subsetor SR-5 até a Rua Minas Gerais.

#### ANEXO 09

##### SUBSETOR MISTO 4 - SM-4

#### A. CENTRO

**1** - Imóveis situados ao lado ímpar da Rua Moisés Amélio.

**2** - Área compreendida entre a Praça Marcílio Dias, Av. Conselheiro Julius Arp, Ruas Nilo Peçanha e Carlos Engert e Av. Governador Geremias de Mattos Fontes.

**3** - Área compreendida entre a Rua Leuenroth lado par, Av. Campesina Friburguense lado par, Rua José Nahum Bechara lado par e Av. Padre Roberto Sabóia de Medeiros lado par e Praça Marcílio Dias lado ímpar.

**4** - Área compreendida entre a Av. Padre Roberto Sabóia de Medeiros lado ímpar, área "non aedificandi" do rio Cônego, Rua Pastor Meyer lado par e Praça Marcílio Dias lado ímpar.

**5** - Imóveis situados no lado ímpar da Rua Pastor Meyer, praça Marcílio Dias, lado par e Av. Conselheiro Julius Arp, lado par desde a área "non aedificandi" do rio Cônego até a Travessa Arp.

**6** - Imóveis com testada sobre a Rua Pref. José Eugênio Muller, lado ímpar, desde o limite do Subsetor SM-2 da Rua Francisco Mielli até a Rua Dante Laginestra, Imóveis com testada sobre o lado par da Rua Dante Laginestra desde a Rua Prefeito José Eugênio Muller até o encontro com o limite do Subsetor SM-2 da Praça Getúlio Vargas.

#### B. OLARIA

**7** - Imóveis situados no lado ímpar da Av. Conselheiro Julius Arp, desde a Rua Minas Gerais até a Rua Gustavo Lira.

**8** - Imóveis situados no lado par da Av. Júlio Antonio Thurler desde o Largo da Liberdade até a Rua Maria D&rsquo;Angelo Magliano lado par.

**9** - Imóveis situados no lado par da Av. Júlio Antonio Thurler desde a Rua Maria D&rsquo;Angelo Magliano lado ímpar até a Rua Franklin Coutinho lado par e no lado ímpar da Av. Júlio Antonio Thurler desde a Rua Presidente Vargas lado par até a Rua Uruguaiana lado ímpar.

**10** - Área compreendida entre a Av. Júlio Antonio Thurler lado ímpar, Rua Presidente Vargas lado ímpar. Presidente Raul Veiga lado par e Rua Gustavo Lira lado par.

**11** - Imóveis situados no lado par da Rua Presidente Vargas.

**12** - Imóveis situados no lado ímpar da Rua Gustavo Lira, desde a Av. Júlio Antonio Thurler até a Rua Presidente Raul Veiga.

### C. CONSELHEIRO PAULINO

**13** - Imóveis situados em ambos os lados da Rua João Alberto Knust.

**14** - Imóveis situados no lado ímpar da Rua Cel. João Teixeira, desde a Rua Manoel Elias Perroud até a Rua José de Queiró e no lado par da Rua Cel. João Teixeira, desde a Travessa Francisco Fernandes até a Rua João Alberto Knust.

**15** - Imóveis situados no lado par das Ruas José de Queiróz e Albertino Quadro Gama, com início na Estrada da Laje e término na Rua Waldemar de Ponciano.

**16** - Imóveis situados na Rua Thurler desde a Rua João Alberto Knust até o encontro com a Av. dos Ferroviários.

**17** - Imóveis situados em ambos os lados na Av. dos Ferroviários desde o seu encontro com a Rua Benjamim Constant em Duas Pedras até a Rua Thurler em Conselheiro Paulino.

**18** - Imóveis situados na área compreendida entre a margem esquerda do Rio Bengalas, no trecho da Rua Salomão Salles, Av. Brasil até a Rua João Alberto Knust.

## ANEXO 10

### SUBSETOR MISTO 2 - SM-2

#### A. CENTRO

**1** - Imóveis situados no lado ímpar da Rua Mac Niven desde a Rua Moisés Amélio até a Rua Dr. Zamenhof.

**2** - Imóveis situados no lado par da Rua Mac Niven desde a Rua Moisés Amélio até o limite da Praça sob o viaduto da Av. Governador Geremias de Mattos Fontes.

**3** - Imóveis situados na Rua Emil Cleff e de ambos os lados da Rua Visconde do Rio Branco desde a Rua Dr. Zamenhof até a Ladeira do Trabalhador.

**4** - Imóveis situados em ambos os lados da Rua Coronel Zamith desde a confluência com o viaduto e a Rua Ana Mattos.

**5** - Área compreendida entre ambos os lados das Ruas Francisco Mieli e Sete de Setembro e lado par da Av. José Ruiz Bolé.

**6** - Área compreendida entre a Rua Moisés Amélio lado par, trecho da Rua Coronel Zamith, Av. Campesina Friburguense e Rua Leuenroth.

**7** - Área compreendida entre a Av. Campesina Friburguense, Rua Leuenroth e Av. Governador Geremias de Mattos Fontes.

**8** - Faixa com largura máxima de 30 metros nos imóveis situados em ambos os lados das Praças Getúlio Vargas E Dermaval Barbosa Morsira.

B. OLARIA

**9** - Imóveis situados no lado Ímpar da Rua Presidente Raul Veiga, desde a Rua Gustavo Lira lado par até a Travessa Raul Veiga lado ímpar.

C. CONSELHEIRO PAULINO

**10** - Imóveis situados no lado par da Av. Nossa Senhora do Amparo, desde a Rua Esmeralda até a Rua Vista Alegre.

**11** - Imóveis situados em ambos os lados das Travessas Francisco Luis Fernandes e Cel. João Teixeira e Rua Regina Breder.

**12** - Imóveis situados na Rua Clarice Storck dos Santos.

ANEXO 11

SUBSETOR RESIDENCIAL 6 - SR-6

A. CENTRO

**1** - Área compreendida entre a Rua José Eugênio Muller lado par e seus prolongamentos, Rua Francisco Mieli lado ímpar, Av. Comite Bittencourt e Rua Eugênio Thurler lado par.

**2** - Imóveis situados à Av. Galdino do Valle Filho entre as Ruas Pastor Meyer e Rua José Martins Barbosa e os Imóveis situados em ambos os lados da Rua Euclides Solôn de Pontes.

**3** - Área compreendida entre a Av. Galdino do Valle Filho, Rua Francisco Mieli, Arnaldo Bittencourt lado ímpar e José Martins Barbosa lado ímpar.

**4** - Área compreendida entre a Av. Santos Dumont, Praça do Suspiro, Rua General Osório desde o número 12 até o imóvel de número 116.

**5** - Imóveis situados no lado ímpar da Rua General Osório desde o número 11 até o imóvel de número 121.

**6** - Imóveis situados à Rua Augusto Spinelli, lado ímpar, entre as Ruas Josina Barbosa Folly lado ímpar e o prolongamento do alinhamento do lado ímpar da Rua Luiz Spinelli os imóveis situados à Rua Farinha Filho, entre as Ruas Augusto Spinelli e Nicolau Gachet e os imóveis situados à Rua Monsenhor Miranda entre as Ruas Augusto Spinelli e a confluência da Casimiro de Abreu com a Sílvia Rangel.

**7** - Área compreendida entre a Av. Presidente Costa e Silva, Rua Ramalho Ortigão, Rua Doze dos Voluntários da Pátria e o limite dos fundos dos imóveis situados do lado ímpar da Rua Henrique Zamith.

**8** - Área compreendida entre as Ruas Doze dos Voluntários da Pátria e Sabino José Herdy.

**9** - Imóveis situados no lado par das Ruas Ramalho Ortigão, doze dos Voluntários da Pátria e Prudente de Moraes até o encontro com a Rua Margarida T. de Moraes.

**10** - Imóveis situados no lado ímpar da Rua Prudente de Moraes desde a Rua Alberto Rangel até o encontro com a RJ-130 (Nova Friburgo-Teresópolis).

ANEXO 12

SUBSETOR RESIDENCIAL 5 - SR-5

A. CENTRO/OLARIA

**1** - Imóveis situados no lado ímpar da Av. Conselheiro Julius Arp, desde a Rua Mato Grosso lado par até a Praça Rotary e a 44 (quarenta e quatro) metros do alinhamento do lado ímpar da Rua Pará (encontro com SM-5).

#### ANEXO 13

##### SUBSETOR RESIDENCIAL 4 - SR-4

###### A. CENTRO

**1** - Área compreendida entre as Ruas Carlos Alberto Braune lado ímpar, Josina Barbosa Folly lado ímpar e Eduardo Salusse lado ímpar.

**2** - Imóveis situados à Rua Josina Barbosa Folly lado par entre o limite do Subsetor SR-6 e a Rua Eduardo Salusse, e os imóveis situados exclusivamente do lado ímpar da Rua Carlos Alberto Braune, entre a Rua Eduardo Salusse lado par e Rua Sara Braune lado ímpar e os imóveis situados do lado par da Rua Carlos Alberto Braune entre o prolongamento do alinhamento do lado ímpar da Rua Sara Braune e o limite do Subsetor SM-6.

**3** - Área compreendida entre as Ruas Salusse lado ímpar, Francisco Mieli lado par, Arnaldo Bittencourt lado par e Manoel Américo Ventura lado par.

**4** - Área compreendida entre as Ruas Salusse lado par, Ministro Plínio Casado lado ímpar, Av. BarleK lado ímpar.

**5** - Área compreendida entre as Ruas Teresópolis, Av. BarleK lado par e Souza Cardoso lado par.

**6** - Imóveis situados à Rua Teresópolis lado par entre a Rua Antonio Pinto Martins lado ímpar e o prolongamento do alinhamento do lado par da Rua Ministro Plínio Casado.

**7** - Área compreendida entre as Ruas Gonçalves Dias lado ímpar, Souza Cardoso lado par e Antonio Pinto Martins.

**8** - Imóveis situados em ambos os lados da Rua José Tessarolo Santos, até a faixa "non aedificandi" do Rio Cônego.

###### B. OLARIA

**9** - Área compreendida entre as Ruas Maria D&rsquo;Angelo Magliano, Dr. Jorge El-Jaick, limite do Núcleo Industrial e limite da área "non aedificandi" do rio Cônego.

**10** - Área compreendida entre a Rua Manoel Lourenço Sobrinho lado par, Rua Almirante Ary Parreiras lado ímpar, Subsetor SM-4 da Av. Júlio Antonio Thurler e Subsetor SM-4 da Rua Presidente Vargas.

**11** - Imóveis situados no lado ímpar da Rua Manoel Lourenço Sobrinho, desde o Subsetor SM-4 na Rua Presidente Vargas até a Rua Almirante Ary Parreiras lado ímpar.

**12** - Imóveis situados no lado par da Rua Almirante Ary Parreiras entre o Subsetor SM-4 da Av. Julio Antonio Thurler e a Rua Manoel Lourenço Sobrinho lado ímpar.

#### ANEXO 14

##### SUBSETOR RESIDENCIAL 2 - SR-2

**1** - Imóveis situados na área compreendida em toda Zona Urbana e de Expansão Urbana remanescente das limitações descritas nos demais Subsetores e Núcleos dos anexos definidos no

artigo 12 (doze).

#### ANEXO 15

##### NÚCLEO COMERCIAL EM SETOR RESIDENCIAL CÔNEGO - NC-01

**1** - Imóveis situados em ambos os lados das Ruas Flores e Deolinda Thurler e o lado par da Rua D. João VI, desde a Rua Deolinda Thurler até a Rua Apolinário Silva lado par.

#### ANEXO 16

##### NÚCLEO COMERCIAL EM SETOR RESIDENCIAL CASCATINHA - NC-02

**1** - Imóveis situados no lado par da Rua D. João VI desde a Travessa Vidal até o prolongamento do alinhamento do lado par da Estrada de São Lourenço.

**2** - Imóveis situados no lado direito da Rua D. João VI desde a Rua Tohoró Kassuga até a Estrada de São Lourenço.

**3** - Imóveis situados no lado par da Rua D. João VI desde o prolongamento do eixo da Travessa Vidal até a Praça formada pela confluência das Ruas Tohoró Kassuga com a Rua D. João VI.

#### ANEXO 17

##### NÚCLEO COMERCIAL EM SETOR RESIDENCIAL CATARCIONE - NC-03

**1** - Imóveis situados em ambos os lados da Rua Eugênio Nideck com início na Rua Luiz Catarcione numa extensão de 390 (trezentos e noventa) metros.

#### ANEXO 18

##### NÚCLEO COMERCIAL EM SETOR RESIDENCIAL MURY - NC-04

**1** - Área compreendida entre a Av. Manoel Carneiro de Menezes, Rua Apolonio Pinto e as pontes projetadas ligando esses dois logradouros: a primeira Junto a Estrada Mury-Lumiar e a segunda próximo à confluência da Rua Podimirim.

**2** - Faixa com largura de 30 (trinta) metros, compreendendo exclusivamente os imóveis situados no lado ímpar da Av. Manoel Carneiro de Menezes, desde a Estrada Mury-Lumiar até o Condomínio Mury-Maison Verte.

#### ANEXO 19

##### NÚCLEO COMERCIAL EM SETOR RESIDENCIAL CHÁCARA DO PARAÍSO - NC-05

**1** - Imóveis situados em ambos os lados da Rua Ezelino Maduro, desde a Rua Arapuá até a Rua Eugênio Couto.

ANEXO 20

SETOR INDUSTRIAL ENTRE 1º E 6º DISTRITOS

**1** - Área compreendida entre a Av. Hans Gaiser desde a confluência com a Rua Anchieta, trecho da Av. Governador Roberto Silveira, linha de divisa dos fundos dos imóveis situados do lado par da Rua Antonio Joaquim de Macedo Soares e seu prolongamento até o encontro com a Av. Nossa Senhora do Amparo, Rua Eugênio Gaiser e Rua Anchieta,

**2** - Área compreendida entre as Ruas Pergentino V, Saippa, Prudente de Moraes, Marino Pinto e Benjamim Constant.

**3** - Área compreendida entre as Ruas Mrino Pinto, trecho da Rua Benjamim Constant do lado par da Rua Antonio Joaquim de Macedo Soares e área "non aedificandi" do rio Bengalas.

**4** - Área compreendida entre o prolongamento do alinhamento do lado par da Rua Norival Duarte Filho, até seu encontro, com a Av. Governador Roberto Silveira (RJ-116), trecho da Av. Governador Roberto Silveira até o encontro com a Av. Nossa Senhora do Amparo, trecho da Av. Nossa Senhora do Amparo, lado ímpar até o encontro com a Rua Norival Duarte Filho.

**5** - Área compreendida entre a Alameda Maria José Henrique Coutinho, Av. Nossa Senhora do Amparo, Ruas Esmeralda e Nelita Serrado Melhado até seu final, tomando-se o sentido sul até encontrar a Rua Padre Nóbrega.

**6** - Área compreendida entre a Av. Governador Roberto Silveira, desde o seu encontro com a Rua Plácido Martins, lado ímpar, Av. Nossa Senhora do Amparo e Rua João Agostinho A. da Costa.

**7** - Área compreendida entre a Rua Barcelos, Estrada Nova Friburgo-Bom Jardim, obedecida a área "non aedificandi" do rio Bengalas.

**8** - Área compreendida entre a Estrada Nova Friburgo-Riograndina, Rua Francisco Luiz Fernandes, Rua Barcelos e área "non aedificandi" do rio Bengalas.

**9** - Imóveis situados na Rua Barcelos e Rua Francisco Luiz Fernandes, desde a confluência desta com a Estrada de Riograndina até a ponte sobre o rio Bengalas na Rua Baltazar.

ANEXO 21

DELIMITAÇÃO EM PLANTA DOS SUBSETORES E NÚCLEOS (Planta arquivada junto ao P. 4.179/87)

ANEXO 22

DELIMITAÇÃO EM PLANTA DOS SUBSETORES E NÚCLEOS (Planta arquivada junto ao P. 4.179/87)

ANEXO 23

DELIMITAÇÃO EM PLANTA DOS SUBSETORES E NÚCLEOS (Planta arquivada junto ao P. 4.179/87)

ANEXO 24

## DELIMITAÇÃO EM PLANTA DOS SUBSETORES E NÚCLEOS (Planta arquivada junto ao P. 4.179/87)

## ANEXO 25

## QUADRO SÍNTESE DO USO DO SOLO

USOS	SETORES	SM-6	SM-5	SM-4	SM-2	SR-6	SR-5	SR-4	SR-2 em zeu	SR-2 em zu	SI	NCR	NIR
LOCAIS DE MORADIA	Residências Unifamiliares	TO	AD	AD	TO	AD	AD						
	Residências Multifamiliares	TO	TO	TO	TO	AD	AD	AD	AD	AD	TO	AD	TO
	Residências Multifamiliares c/loja e sobreloja	AD	AD	AD	AD	IN	IN	IN	IN	TO	TO	TO	IN
	Condomínio (grupo de casa)	IN	IN	TO	TO	AD	AD	AD	AD	AD	TO	AD	AD
	Condomínio (grupo de edifícios)	TO	TO	TO	TO	AD	AD	AD	TO	TO	TO	AD	TO
	Asilos, Internatos, Pensionatos	IN	IN	IN	TO	IN	TO	AD	AD	AD	IN	TO	TO
	Hotéis	AD	AD	TO	AD	TO							
COMÉRCIO E VAREJO	Edifícios Comerciais c/loja e escritórios	AD	AD	AD	AD	IN	IN	IN	IN	IN	TO	TO	IN
	Hotéis	IN	SF	SF	IN	IN							
	Galerias de Lojas Comerciais em Geral	AD	AD	AD	AD	IN	IN	IN	IN	TO	TO	TO	IN
	Restaurantes, Bares e Lanchonetes	AD	AD	AD	AD	IN	IN	IN	IN	TO	TO	TO	IN
	Estabelecimentos Bancários e Afins	AD	AD	AD	AD	IN	IN	IN	IN	TO	TO	TO	IN
	Cafeterias e Padarias	AD	AD	AD	AD	IN	IN	IN	IN	TO	TO	TO	IN
	Açougues, Peixarias, Mercarias e	TO	TO	TO	AD	IN	IN	IN	IN	TO	TO	TO	IN

CESPRO | Digitalização, Compilação e Consolidação da Legislação Municipal

	Quitandas												
	Mercados e Supermercados	IN	SF	SF	SF	IN	IN	IN	IN	SF	SF	IN	IN
SERVIÇOS ESPECIAIS	Deposito de Atacadistas, Materiais de Construção	IN	IN	IN	SF	IN	IN	IN	IN	TO	AD	TO	IN
	Postos de Serviços Automobilístico	IN	SF	SF	SF	IN	IN	IN	SF	SF	SF	SF	IN
	Edifícios Garagem	SF	IN										
	Garagem ou Estacionamento Coletivo	SF	TO										
SAÚDE	Hospitais, Pronto Socorro	IN	SF	SF	SF	IN	IN	IN	IN	SF	SF	IN	IN
	Clinicas, Laboratórios de Análise	AD	AD	AD	AD	IN	IN	IN	SF	SF	SF	TO	IN
LOCAIS DE REUNIÃO	Esportivos	TO	TO	TO	AD	IN	IN	IN	SF	SF	SF	IN	IN
	Recreativos ou Sociais	TO	TO	TO	AD	IN	IN	IN	SF	SF	SF	SF	IN
	Culturais (cine, teatro)	AD	AD	AD	AD	IN	TO						
	Religiosos	AD	AD	AD	AD	IN	SF	SF	TO	TO	TO	TO	TO
ENSINO	Creche, Pré-Escola	IN	TO	TO	TO	SF							
	1º Grau, 2º Grau, superior	TO	TO	TO	TO	SF	SF	SF	SF	SF	AD	SF	SF
	Profissionalizante, Não Seriado	TO	TO	TO	TO	SF	SF	SF	SF	SF	AD	SF	SF
OFICINAS E INDÚSTRIAS	Oficinas (Autos, Marcenaria, Serralheria)	IN	IN	IN	TO	IN	IN	IN	IN	TO	AD	TO	IN
	Indústria de Pequeno Nível Poluidor	IN	IN	IN	SF	IN	IN	IN	IN	TO	AD	TO	IN
	Indústria de Médio Nível Poluidor	IN	SF	AD	IN	IN							
	Indústria Não Poluidora	TO	TO	TO	TO	TO	IN	IN	IN	TO	AD	TO	IN
	Inflamáveis e Explosivos	IN	SF	SF	IN	IN							
OBSERVAÇÃO													

Na interseção das linhas e colunas referentes a cada uso e setores encontra-se uma quadrícula na qual está indicada:

- 1 - Pelas letras "AD", que o uso é adequado no setor correspondente;
- 2 - Pelas letras "IN", que o uso é inadequado e não compatível com o setor correspondente;
- 3 - Pelas letras "TO", que o uso é tolerado no setor correspondente desde que cumpra as exigências de intensidade, dimensão, forma, ETC, a serem fixados;
- 4 - pelas letras "SF", que as condições de uso serão fixadas de acordo com a região e logradouro onde se pretende localizá-los.

QUADRO SÍNTESE DO USO DE SOLO - ANEXO 25

ANEXO 26

QUADRO DE GABARITOS E TAXAS DE OCUPAÇÃO [Quadro arquivado junto ao P. 4.179/87)

ANEXO 27

OCUPAÇÃO DE TERRENOS DE ESQUINA EM SETOR RESIDENCIAL

ANEXO 28

QUADRO DE ESTACIONAMENTO

EDIFICAÇÕES		VAGA POR UNIDADE
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E UNIDADE RESIDENCIAL DE EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR MISTA	COM 1 DORMITÓRIO	0,6:1
	COM 2 E 3 DORMITÓRIOS	1:1
	COM MAIS DE 3 DORMITÓRIOS	2:1
ASILOS, INTERNATOS, PENSIONATOS	VAGA POR M <sup>2</sup> DE ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	1:200
HOTÉIS		1:4

	VAGA POR QUARTO	
SALA COMERCIAL	VAGA POR SALA	1:3
LOJAS EM SM4, SM5 E SM6	VAGA POR LOJA	1:2
MERCADOS E SUPERMERCADOS	VAGA POR M <sup>2</sup> DE ÁREA DE VENDA	1:40
LOCAIS DE REUNIÃO - ESPORTIVOS, RECREATIVOS OU SOCIAIS, CULTURAIS E RELIGIOSOS	VAGA POR M <sup>2</sup> DE ÁREA ÚTIL	1:30
HOSPITAIS E CLÍNICAS	VAGA POR LEITO	1:4
LOCAIS DE ENSINO (CRECHE, PRÉ-ESCOLAR, 1º E 2º GRAU, PROFISSIONALIZANTE E NÃO SERIADO)	VAGA POR SALA DE AULA	1:1
ENSINO SUPERIOR	VAGA POR SALA DE AULA	5:1
INDÚSTRIAS	VAGA POR M <sup>2</sup> DE ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	1:200

ANEXO 29

O MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, DIVISÃO EM DISTRITOS (Planta arquivada junto ao P. 4.179/87)

ANEXO 30

NÚCLEO COMERCIAL EM SETOR RESIDENCIAL CÓRREGO CANTAS - NC-06

**I** - Imóveis situados em ambos os lados da Rua Luiz Schotz.

ANEXO 31

NÚCLEO COMERCIAL EN SETOR RESIDENCIAL DUAS PEDRAS - NC-07

**1** - Imóveis situados em ambos os lados das Ruas Pergentino J. Saippa e São Pedro, desde a Rua Benjamim Constant até a Rua Padre Vicente Próspero.

ANEXO 32

NÚCLEO COMERCIAL EM SETOR RESIDENCIAL PERISSE - NC-08

**1** - Imóveis situados em ambos os lados da Rua Marechal Floriano Peixoto, desde a Rua Conselheiro Sinimbu até seu encontro com a Rua Ana Mattos lado par.

ANEXO 33

ORGANIZAÇÃO DAS REGIÕES - QUADRO SÍNTESE (Quadro arquivado junto ao P. 4.179/87)

ANEXO 34

NÚCLEO COMERCIAL EM SETOR RESIDENCIAL PONTE DA SAUDADE - NC-09

**1** - Imóveis situados em ambos os lados da Rodovia RJ-116, no trecho denominado Av. Manoel Carneiro de Menezes, desde o início desta avenida na confluência da ponte (sobre o Rio Santo Antonio) de acesso à Rua Felipe Camarão com Rua Alvares de Azevedo, até a ponte (sobre o Rio Santo Antonio) de acesso às Ruas Ponte da Saudade e Miguel Couto, inclusive o imóvel de nº 651 da Av. Manoel Carneiro de Menezes,

ANEXO 35

NÚCLEO COMERCIAL EM SETOR RESIDENCIAL LAGOINHA - NC-10

**1** - Imóveis situados em ambos os lados da Rua Sebastião Antonio Teixeira.