Nova Friburgo, 09 de novembro de 2022.

Ofício Gabinete nº 213/2022.
Ref.: Anteprojeto de Lei Complementar Municipal

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente com o propósito de encaminhar o incluso projeto de Lei Complementar Municipal com o fito de modernização das normatizações municipais relacionadas ao macrozoneamento ambiental e o zoneamento urbano de Nova Friburgo.

A legislação complementar municipal que dispõe acerca do tema acima referido, é a Lei Complementar 131, de 16 de dezembro de 2019.

Nesta toada, tendo em vista que a dita normativa rege e delimita parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo urbano, promovendo o adequado ordenamento territorial em respeito às exigências ambientais, conforme estipula o art. 55, XVI, da Lei Municipal nº 4.637 de 12/07/2018 - Lei Orgânica Municipal, primordial que tal legislação se coadune com a realidade da Municipalidade.

Isto porque, tendo em vista que a Administração Pública como um todo se pauta na observância do princípio da legalidade, conforme previsão do art. 37, *caput* da CRFB/88, cumpre ao Poderes Municipais, constituído pelos Poderes Legislativo e Executivo, independentes e harmônicos entre si, a atuação para que toda e qualquer atuação administrativa esteja pautada no que permite a lei e voltada a eficiência administrativa.

Pautando-se nesta realidade fática prevista em lei, podem os órgãos públicos competentes efetivaram as pretensões dos administrados quanto ao uso e ocupação do solo no âmbito do município de Nova Friburgo, dando início a revisão da política urbana municipal, conforme responsabilidades trazidas ao Município pela Lei nº 12.608/2012.

Também merece destaque que a reforma da política urbana municipal, em especial

com a revisão do Plano Diretor Municipal está prevista nos Anexos I das Leis Municipais n.º 4.799, de 01/07/2021 e n.º 4.890, de 19/07/2022, que definem as Metas Físicas e Prioridades da Administração Pública.

Isto posto, Senhor Presidente, requeiro que Vossa Excelência se digne a determinar a tomada das medidas necessárias à atuação de Projeto de Lei Complementar Municipal, cujo objetivo é atualização das normatizações municipais relacionadas ao macrozoneamento ambiental e o zoneamento urbano do município de Nova Friburgo, sendo assim, solicitamos sua tramitação com a ulterior deliberação do Plenário desta Honrosa Casa de Leis.

Aproveito o ensejo para externar votos de elevada estima e distinto apreço por Vossa Excelência e demais componentes dessa Honrosa Casa de Legislativa.

Palácio Barão de Nova Friburgo, 09 de novembro de 2022.

JOHNNY MAYCON CORDEIRO RIBEIRO:11020333758

Assinado digitalmente por JOHNNY MAYCON CORDEIRO RIBEIRO:11020333758
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=23466245000104, OU=Presencial, OU=Certificado PF A3, CN=JOHNNY MAYCON CORDEIRO RIBEIRO:11020333758
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2022.11.09 11:58:15-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 11.1.0

JOHNNY MAYCON

PREFEITO

ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Altera e acrescenta dispositivos a Lei Complementar Municipal nº 131, de 16 de dezembro de 2019, de modo a estabelecer uma regulamentação para os lotes provenientes de parcelamentos de solo aprovados ou protocolados anteriormente a publicação da supramencionada Lei Complementar e os situados em áreas periurbanas, e dá outras providências.

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

Art. 1º. O *caput* do artigo 6º da Lei Complementar Municipal n.º 131, de 16 de dezembro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

> "Art. 6º. As Zonas de Proteção Ambiental - ZPAM, são porções do território que têm como principais atributos: remanescentes de Mata Atlântica em estágios médios e 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, prioritariamente, destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental e hídrico.".

Art. 2º. O uso e a ocupação de lotes inseridos total ou parcialmente na Zona de Proteção Ambiental - ZPAM, que tenham sido previamente instituídos por parcelamentos do solo aprovados ou cujos projetos de parcelamento do solo tenham sido protocolizados, anteriormente à publicação da Lei Complementar Municipal n.º 131/2019 e que estejam em trâmite junto à Municipalidade, bem como, os que estiverem inseridos na Faixa de Transição Periurbana - FTP, serão possíveis, em casos específicos, observados os

parâmetros e exceções, previstos nesta Lei.

Art. 3º. Para o uso e a ocupação de lotes inseridos total ou parcialmente na Zona de Agricultura - ZAG, que tenham sido previamente instituídos por parcelamentos do solo aprovados ou cujos projetos de parcelamento do solo tenham sido protocolizados, anteriormente à publicação da Lei Complementar Municipal n.º 131/2019 e que estejam em trâmite junto à Municipalidade, bem como, os que estiverem inseridos na Faixa de Transição Periurbana - FTP, poderão ser adotados os parâmetros, observadas as exceções, previstos nesta Lei.

Art. 4º. O artigo 15 da Lei Complementar Municipal n.º 131, de 16 de dezembro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

> "Art. 15. Zona Industrial Especial - ZIE são porções do território localizadas na região de Conquista, na bacia hidrográfica do Rio Grande, destinadas prioritariamente ao uso industrial.
>
> Parágrafo único. Para hipóteses de imóveis rurais com ocupação antrópica consolidada anteriormente à publicação da Lei Complementar Municipal n.º 131/2019, que estejam inseridos nesta zona, poderão ser observados e aplicados os parâmetros instituídos para Zona Agrícola - ZAG.".

Art. 5º. Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo aplicáveis aos imóveis tratados nos artigos 2º e 3º desta Lei, serão aqueles previstos para Zona Urbana Controlada IV - ZUC IV, no caso de lotes com área total de até 600 m², e para lotes com metragem quadrada superior a 600 m², àqueles previstos para as Zonas de Transição I - ZT I, independentemente da cota altimétrica.

Art. 6º. Para os imóveis inseridos parcialmente na Macrozona do Ambiente Urbano, confrontantes com a Zona de Proteção Ambiental - ZPAM e/ou Zona de Agricultura - ZAG, será admitida uma margem de tolerância máxima de 25 metros de distância (*buffer* de 25 metros) na linha limítrofe entre macrozonas, desde que esta metragem não ultrapasse os limites do lote ou gleba.

Art. 7º. Fica estabelecida uma Faixa de Transição Periurbana - FTP, de 100 (cem) metros, medida transversalmente do limite da Macrozona do Ambiente Urbano sobre a Zona de Proteção Ambiental (ZPAM) e/ou sobre a Zona de Agricultura (ZAG), com ela confrontante.

§ 1º. Para a Faixa de Transição Periurbana serão aplicados os seguintes parâmetros urbanísticos, observadas as restrições previstas nos incisos de I a VII do artigo 9º desta Lei:

I - Para as áreas situadas em cota de altitude igual ou superior a 1.100 (um mil e cem) metros na bacia do Rio Bengalas, à montante da foz do córrego Dantas serão aplicados os parâmetros previstos para as Zonas de Transição III;

II - Para as áreas situadas em cota de altitude inferior a 1.100 (um mil e cem) metros na bacia do Rio Bengalas, à montante da foz do córrego Dantas serão aplicados os parâmetros previstos para as Zonas de Transição II;

III - Para as áreas situadas em cota de altitude igual ou superior a 900 (novecentos) metros na bacia do Rio Bengalas, à jusante da foz do córrego Dantas serão aplicados os parâmetros previstos para as Zonas de Transição III;

IV - Para as áreas situadas em cota de altitude inferior a 900 (novecentos) metros na bacia do Rio Bengalas, à jusante da foz do córrego Dantas, serão aplicados os parâmetros previstos para as Zonas de Transição II;

V - Para as áreas situadas na bacia do Rio Grande e ribeirão de São José, serão aplicados os parâmetros previstos para as Zonas de Transição II, salvo quando o imóvel estiver em Zona Industrial Especial - ZIE, hipótese em que, para a Faixa de Transição Periurbana - FTP, serão aplicados os parâmetros previstos para Zonas de Transição I - ZT I;

§ 2º. A Faixa de Transição Periurbana não se aplica às Zonas de Transição já delimitadas.

§ 3º. As áreas inseridas nas Zonas de Proteção Ambiental - ZPAM, situadas fora da Faixa de Transição Periurbana descrita no caput, são caracterizadas como áreas rurais.

Art. 8º. Os imóveis situados total ou parcialmente nas áreas descritas no § 3º do artigo anterior, ou seja, fora da Faixa de Transição Periurbana - FTP, são passíveis de desmembramento segundo os critérios estabelecidos para os imóveis rurais, sendo vedada, contudo, a ocupação da porção inserida em Zona de Proteção Ambiental - ZPAM, a criação de novos loteamentos, bem como fracionamentos, salvo as exceções previstas em lei.

Art. 9º. Os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pela Lei Complementar Municipal nº 131/2019, nesta Lei, bem como em outras normas urbano-ambientais, não são aplicáveis sobre as áreas situadas em:

I - Unidades de Conservação de Proteção Integral;
II - Áreas de Preservação Permanente (APPs),
III - Faixas Marginais de Proteção (FMP);
IV - Faixas *non aedificandi* (FNA);
V - Reservas legais e/ou Servidões Ambientais;
VI - Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPNs);
VII - Outras restrições ambientais, urbanísticas e/ou administrativas previstas em lei.

Art. 10. Além das hipóteses de ocupação previstas nesta Lei, será admitida a ocupação em Zona de Proteção Ambiental - ZPAM nos seguintes casos:

I - Implementação de estruturas de apoio a pesquisas científicas;
II - Implementação de estruturas de apoio ao turismo sustentável e às trilhas ecológicas.
III - Realização de obras de infraestrutura destinadas às concessões e aos serviços públicos de saneamento, energia, telecomunicações e radiodifusão;
IV - Atividades e obras de Defesa Civil.

Art. 11. Quando o lote ou gleba estiverem enquadrados nas hipóteses previstas nesta Lei e estiverem situados em um perímetro das cicatrizes de deslizamentos ocorridos no

Município de Nova Friburgo e/ou em outras áreas classificadas como sendo de risco de ocorrência de movimentação gravitacional de massa e/ou inundação, a aprovação de projetos, ficará condicionada à realização, pelo interessado, de estudos das condições geológico-geotécnicas e/ou hidrológicas em escalas de alto detalhamento, bem como da efetivação de projeto de mitigação de risco, quando for o caso.

Art. 12. Os critérios de definição dos parâmetros urbanísticos e demais previsões tratadas nesta Lei, são específicos para a bacia hidrográfica do rio Bengalas, do ribeirão São José e para a bacia do rio Grande, situadas no Município de Nova Friburgo, salvo as disposições constantes nos artigos subsequentes.

Art. 13. Quando um terreno for atingido por mais de uma zona urbana, os índices construtivos serão calculados, proporcionalmente, de acordo com o respectivo zoneamento.

Parágrafo único. Os índices construtivos quando o terreno for atingido por mais de um zoneamento poderão:

I - ser calculados de acordo com as áreas correspondentes a cada zona e, somados, poderão ser aplicados livremente em todo o terreno, respeitando-se o gabarito previsto para cada zona;

II - utilizar os índices urbanísticos do zoneamento de maior potencial, na área do lote com menor potencial construtivo, desde que esta área corresponda a no máximo 20% (vinte por cento) da área do imóvel, não sendo superior a 200 m².

Art. 14. O artigo 26 da Lei Municipal n.º 131, de 16 de dezembro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

> "Art. 26. Os alvarás de obra expedidos pela municipalidade, referentes a projetos de construção aprovados, terão o prazo de validade máximo de 02 (dois) anos e 06 (seis) meses, contados a partir da data de expedição e a sua revalidação poderá ocorrer, por igual período, desde que o requerimento seja protocolado enquanto

ainda válido o alvará inicialmente emitido, nas seguintes hipóteses:

I - Independentemente do início da obra, desde que não apresente conflitos entre o zoneamento urbanístico da época da aprovação e o zoneamento instituído por lei posterior.

II - Caso haja conflito entre o zoneamento urbanístico da época da aprovação e o zoneamento instituído por lei posterior, desde que comprovada efetivamente o início da obra e a conclusão de no mínimo 10% (dez por cento) do cronograma físico-financeiro de execução da obra e/ou a conclusão da fundação, para construções unifamiliares, multifamiliares, de uso misto, industriais, comerciais e/ou serviços, não admitidos para cálculo deste percentual os custos referentes a aprovação do projeto.".

Art. 15. O artigo 27 da Lei Municipal n.º 131, de 16 de dezembro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 27. Projetos de construção aprovados dependentes de autorização ou licença de outros órgãos ou setores da Administração Pública Municipal, Estadual e/ou Federal, desde que anexada cópia do protocolo, terão seus prazos de revalidação do alvará de obra expedido pela municipalidade, suspensos, ainda que haja conflito entre o zoneamento urbanístico da época da aprovação e o zoneamento instituído por lei posterior.

Parágrafo único: A suspensão do prazo descrita no *caput* perdurará da data de protocolo do requerimento de autorização ou licença junto a outro órgão ou setor até a data de sua expedição.".

Art. 16. Para a implementação de equipamentos de infraestrutura, bem como estruturas destinadas a atividades agroindustriais, agrícolas, industriais ou de interesse público, tais como, as descritas no artigo 10, incisos I a IV desta Lei, desde que possua parâmetros de ocupação e desde que respeitado o número máximo de pavimentos previstos no quadro de parâmetros urbanísticos, independentemente da zona em que se situe, dispensa-se a

observância das alturas mínima e máxima, relativa ao gabarito.

Art. 17. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Palácio Barão de Nova Friburgo, 09 de novembro de 2022.

JOHNNY MAYCON CORDEIRO RIBEIRO: 11020333758

Assinado digitalmente por JOHNNY MAYCON CORDEIRO RIBEIRO:11020333758
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=23466245000104, OU=Presencial, OU=Certificado PF A3, CN=JOHNNY MAYCON CORDEIRO RIBEIRO: 11020333758
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2022.11.09 15:01:40-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 11.1.0

JOHNNY MAYCON

PREFEITO