

Revisão da Lei Urbanística



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

450
Anos

Entendendo a Lei Urbanística

- 1 A Lei Urbanística define regras de parcelamento, uso e ocupação do solo que estabelecem o que pode ser feito em cada zona de uso e como devem ser ocupados e edificadas os lotes.
- 2 A Lei Urbanística é participativa e contamos com adesão e as contribuições da população de Niterói.
- 3 Tem como objetivo o ordenamento do território e o desenvolvimento sustentável do Município.
- 4 Oportunidade para superar problemas da legislação vigente para facilitar a compreensão da lei e trazer mais segurança aos proprietários, investidores, moradores e ao próprio Poder Público na sua aplicação.



O que se espera da Lei Urbanística

450
Anos



Conferir maior qualidade ambiental



Melhorar a gestão dos impactos urbanísticos



Melhorar o desenho e a forma urbana



Equilibrar a oferta de serviços e moradia



Fortalecer a dimensão social



Preservar o patrimônio cultural e natural



Viabilizar a mobilidade urbana sustentável



Simplificar a aplicação da lei

POR QUE ATUALIZAR A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA?



Área urbana
1976: 14%
2014: 44%

44%

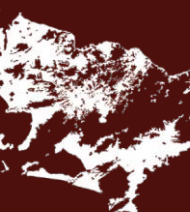
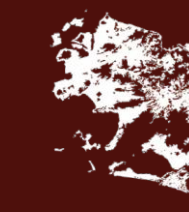
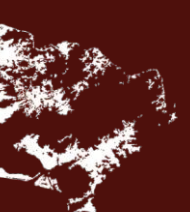
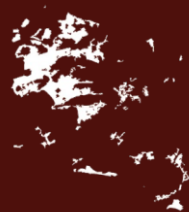


O projeto de Lei Urbanística enviado pela Prefeitura de Niterói para a Câmara de Vereadores é uma exigência do Plano Diretor de Niterói, aprovado em 2019 após profundo debate. A legislação urbanística está em vigor há 20 anos sem quaisquer revisões e possuem normas que remontam à década de 1970. Desde então, a cidade mudou, tem nova estrutura urbana, a população cresceu, a quantidade de veículos foi multiplicada.

Ao cumprir o Plano Diretor aprovado em 2019 com a nova Lei Urbanística, a Prefeitura de Niterói atualiza a legislação à nova realidade do Município e prepara Niterói para se desenvolver pelos próximos 50 anos.

População 1970:	Área Urbana 1974:	População 2010:	Área Urbana 2014:
324.246	18,98Km ²	487.562	58,96Km ²

EPRAIAMENTO URBANO LEVOU À REDUÇÃO DA DENSIDADE DE NITERÓI



Métrica	1970s	1990s	2000s	2010s
População	324.246	436.155	459.451	487.562
Área Urbana	18,98	43,20	50,25	58,96
Densidade urbana	17.084	10.096	9.143	8.269
		▼ -41%	▼ -46%	▼ -52%

Crescimento territorial x Áreas Verdes

450
Anos

1974
85,8%

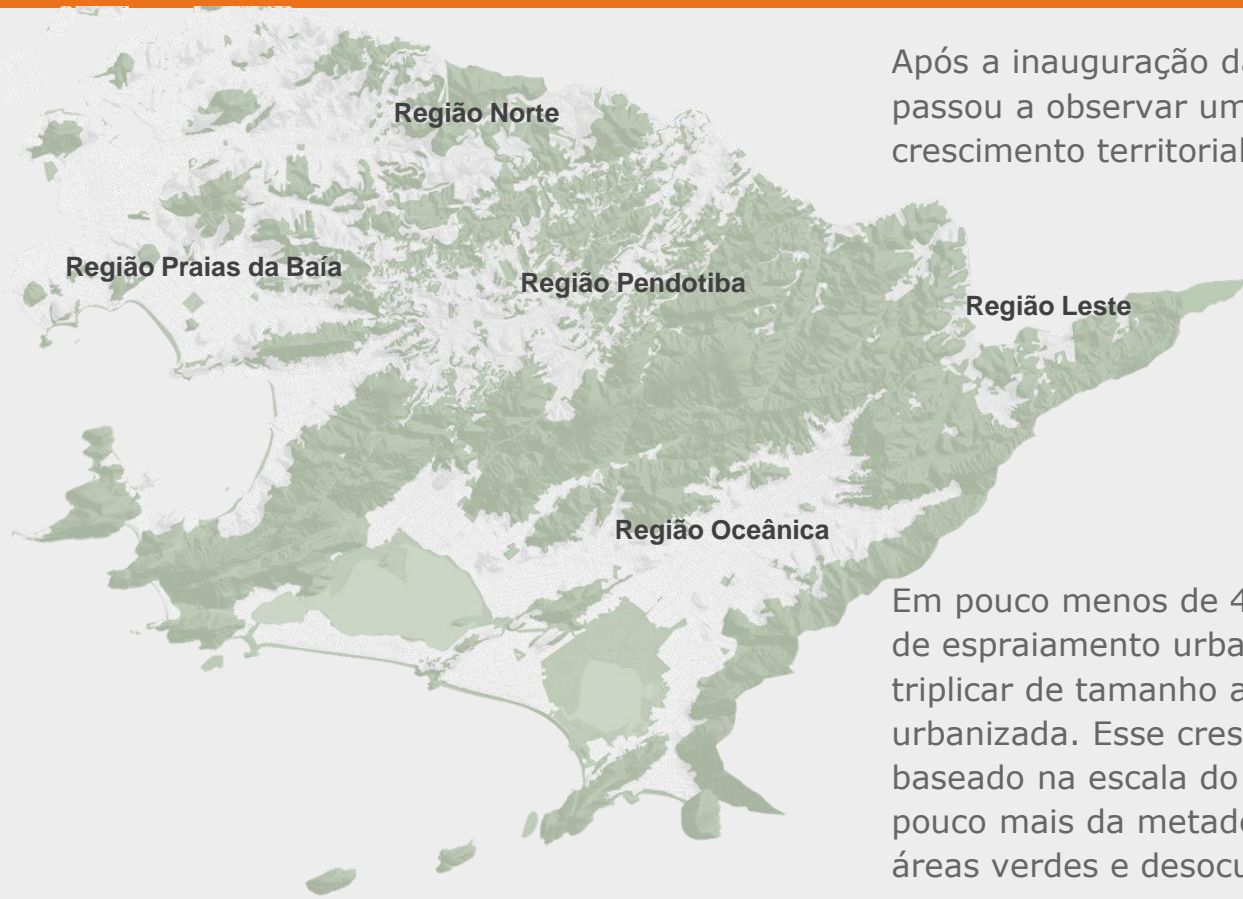


Até a década de 1970, cerca de 86% do território de Niterói era constituído por áreas desocupadas ou verdes. A cidade possuía uma forma compacta no entorno das linhas de bondes, ou seja, ao redor dos eixos de transporte público coletivo.

Crescimento territorial x Áreas Verdes

450
Anos

2014



Após a inauguração da Ponte, a cidade passou a observar um processo de crescimento territorial sem precedentes.

56%

Em pouco menos de 40 anos, o processo de espraiamento urbano levou Niterói a triplicar de tamanho a sua área urbanizada. Esse crescimento territorial baseado na escala do automóvel reduziu a pouco mais da metade do Município as áreas verdes e desocupadas.

Proposta Mantém Preservação Ambiental

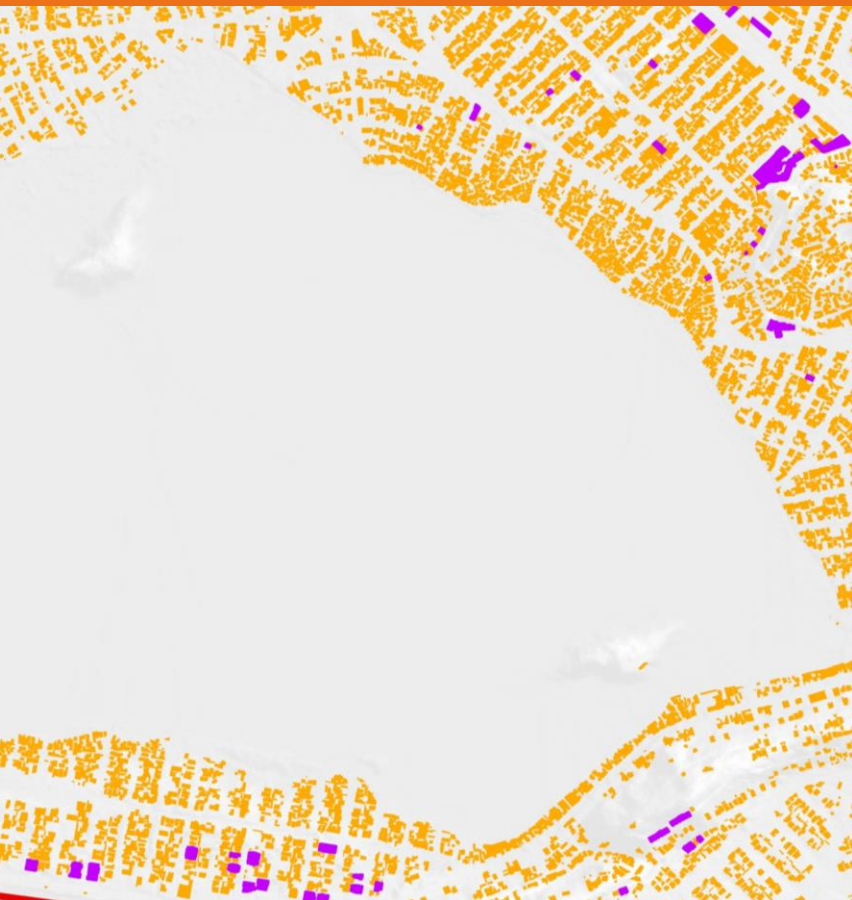


O Plano Diretor de Niterói de 2019 já garantiu a preservação ambiental de mais da metade do Município e tem um objetivo claro: interromper quatro décadas de espraiamento urbano que avançou em direção das áreas desocupadas e florestadas da cidade. **A conservação das nossas áreas verdes, um orgulho da nossa cidade, é pré-condição e inegociável.** O PD de Niterói ainda instituiu uma série de elementos regulatórios para capturar mais valias urbanas através da outorga onerosa e direcionar o crescimento para os principais eixos de transporte e lotes abandonados pelos proprietários em áreas com boa oferta de infraestrutura como forma de recuperar essas áreas.

Vale ressaltar que a Lei Urbanística de Niterói não tem competência para modificar nenhuma unidade de conservação do Município, nem as FMP definidas pelo Estado.

O compromisso da Prefeitura de Niterói é manter a política de implantação de unidades de conservação.

DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL



O Projeto de Lei encaminhado pela Prefeitura de Niterói para a Câmara de Vereadores propõe a preservação dos parâmetros hoje em vigor em 93% da cidade.

O Projeto de Lei encaminhado pela Prefeitura de Niterói para a Câmara de Vereadores propõe modificações de parâmetros em menos de 7% do território de Niterói: apenas nos eixos de transportes e centros de bairro definidos pelo Plano Diretor, localizações estratégicas da cidade. As atualizações foram pensadas para otimizar a infraestrutura já existente na cidade, principalmente de transportes.

Um dos benefícios do adensamento urbano é promover o acesso de um maior número de pessoas aos investimentos feitos em infraestrutura e equipamentos públicos. Ou seja, significa mais acesso à TransOceânica, às estações de barcas e catamarãs, ao Terminal Joao Goulart e a outros eixos de ligação municipal por transportes municipais e intermunicipais.

Densidade fortalece e cria centros com alto potencial de desenvolvimento



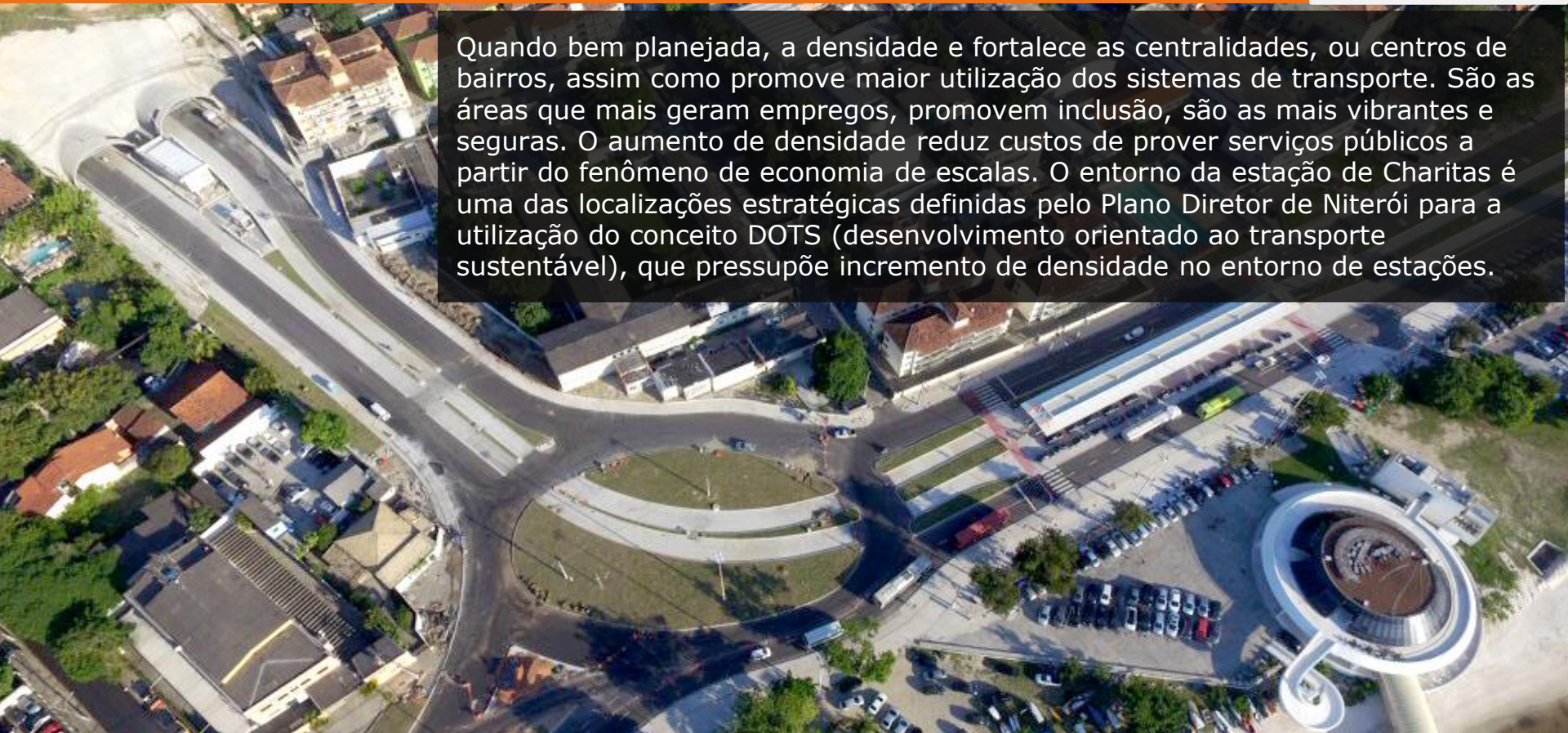
O conceito de "cidades compactas", já consagrado no mundo, trabalha com a ideia de orientar o crescimento para os eixos e centros de bairro. A densidade urbana é necessária tanto para restringir o crescimento dentro de áreas limitadas da cidade, como também para viabilizar transporte de alta qualidade, assim como viabiliza a criação e fortalecimento das centralidades urbanas.

Quando empregada de forma adequada, uma cidade compacta promove melhorias na qualidade urbana, evita o espraiamento excessivo baseado no automóvel e interrompe o processo de crescimento territorial da cidade sobre espaços inabitados e áreas verdes, garantindo mais áreas livres.

Densidade com uso misto no entorno de estações criam localizações estratégicas



Quando bem planejada, a densidade fortalece as centralidades, ou centros de bairros, assim como promove maior utilização dos sistemas de transporte. São as áreas que mais geram empregos, promovem inclusão, são as mais vibrantes e seguras. O aumento de densidade reduz custos de prover serviços públicos a partir do fenômeno de economia de escalas. O entorno da estação de Charitas é uma das localizações estratégicas definidas pelo Plano Diretor de Niterói para a utilização do conceito DOTS (desenvolvimento orientado ao transporte sustentável), que pressupõe incremento de densidade no entorno de estações.



Densidade democratiza o acesso às oportunidades urbanas

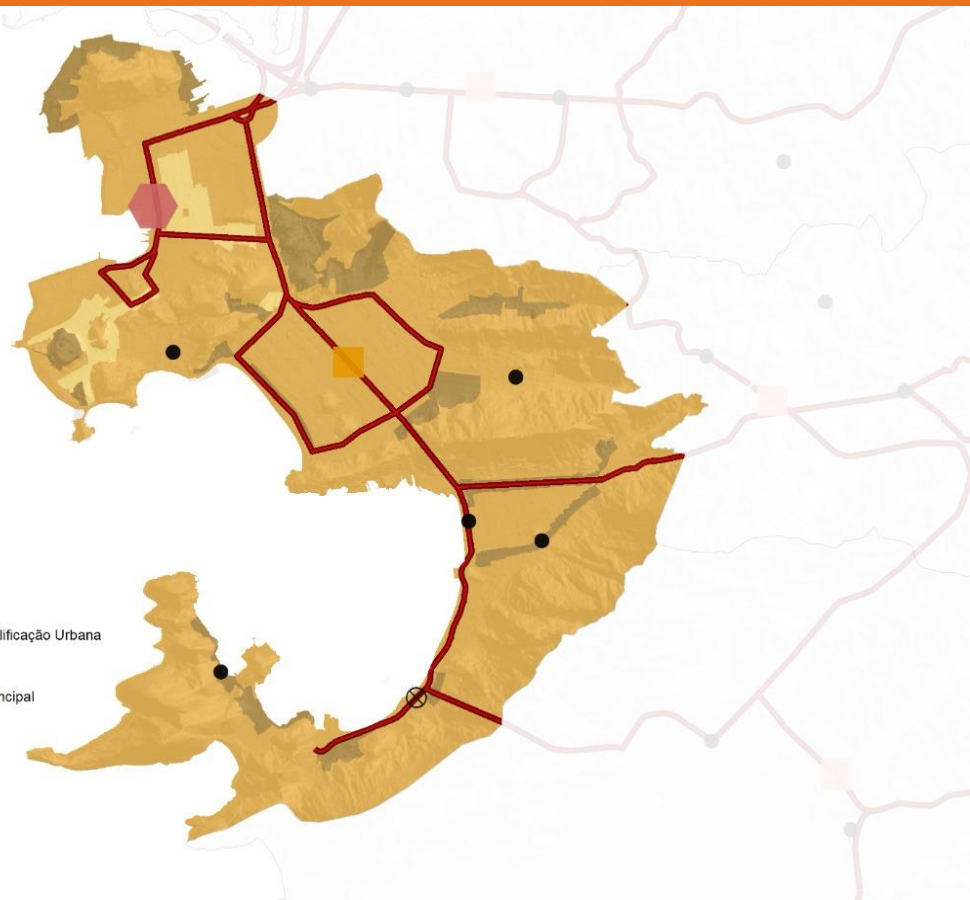
450
Anos



Tendo distâncias mais curtas, as cidades compactas exigem menos tempo e energia para o deslocamento entre uma atividade e outra, infraestruturas menos extensas e custosas e preservam áreas verdes contra a urbanização desnecessária ao priorizar o adensamento e a requalificação de áreas já consolidadas.

O encurtamento das distâncias promove a utilização de modos não motorizados na maioria das atividades do dia-a-dia.

Região das Praias da Baía: Cobrança de Outorga Onerosa em todos os bairros



Legenda:

Centralidades

- Eixos de Estruturação da Qualificação Urbana
- Centralidade Intermunicipal
- Subcentralidade municipal principal
- Subcentralidade municipal
- Centralidade local

Alteração de gabarito

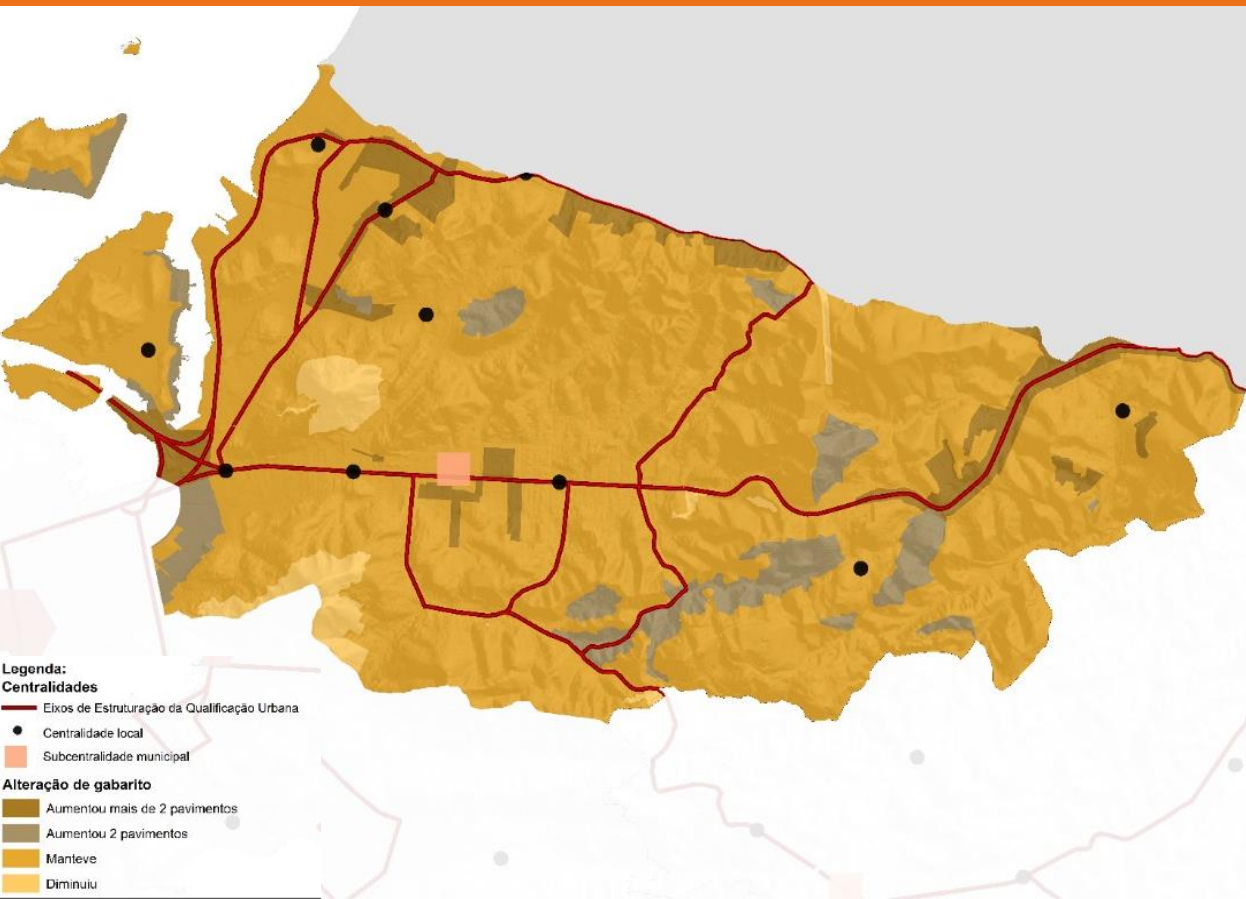
- Aumentou
- Manteve
- Diminuiu

As principais alterações da Região das Praias da Baía se dão nos eixos de transporte e nos centros de bairro de Charitas e São Francisco, que correspondem a menos de 10% do território da Região.

A Outorga Onerosa será aplicada em todo o Município e também cobrada em bairros como Ingá, Icarai e Charitas, onde hoje edificações com mais de dois pavimentos não revertem recursos para investimentos em infraestrutura e HIS.

O Gabarito será reduzido nas zonas ZEPAC do Centro, São Domingos e Gragoatá.

Região Norte: Desenvolvimento econômico e mais moradias

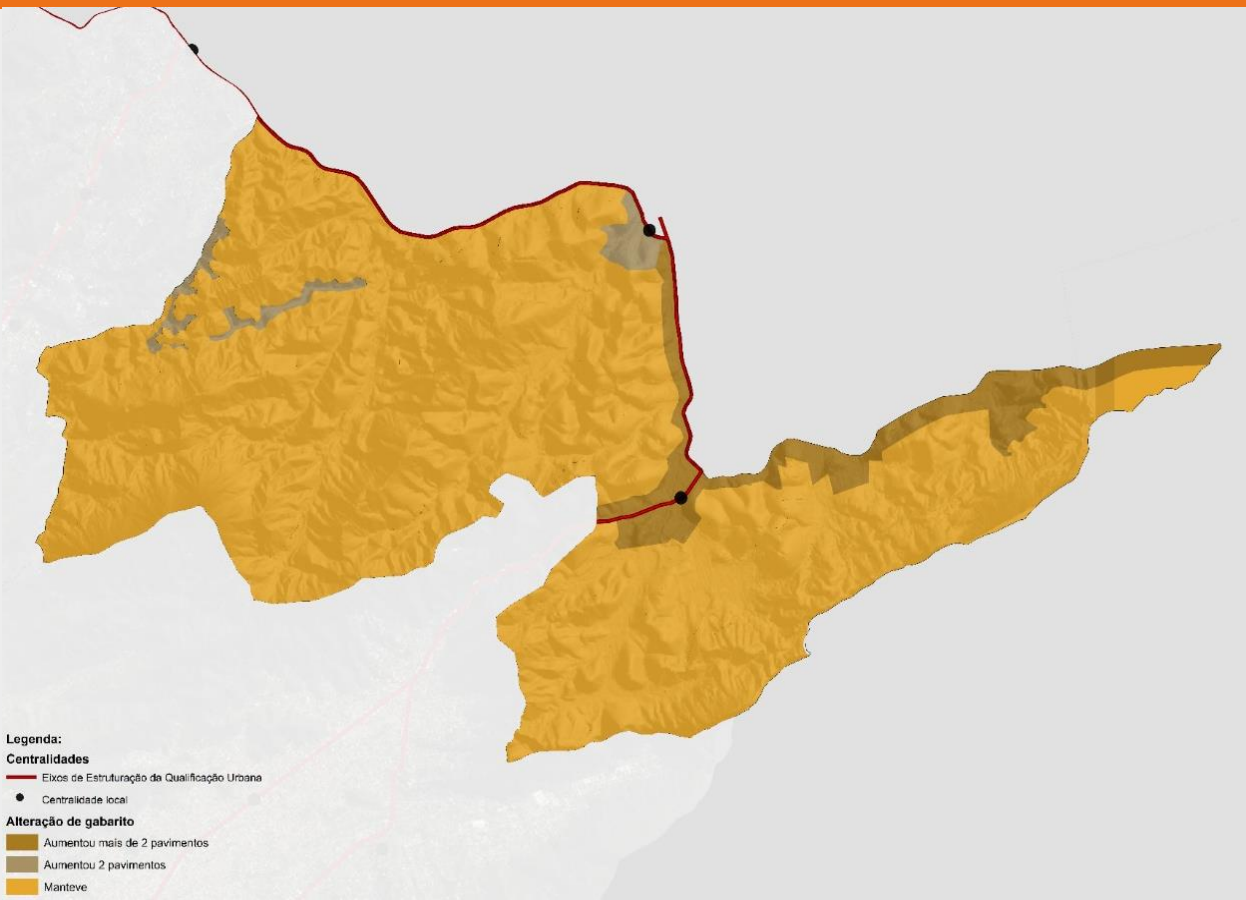


As principais alterações da Região Norte se dão nos eixos de transporte da Av Dr March e nos centros de bairro de São Lourenço e Fonseca, que correspondem a cerca de 14% do seu território.

A mudança de parâmetros objetiva fomentar a produção de moradias na região, que possui farta acessibilidade metropolitana e relação de proximidade com a Área Central de Niterói.

As Zonas de Desenvolvimento Econômico têm como objetivo estimular o polo de estaleiros, desde a Ponta da Areia até o Barreto, passando pela Ilha da Conceição.

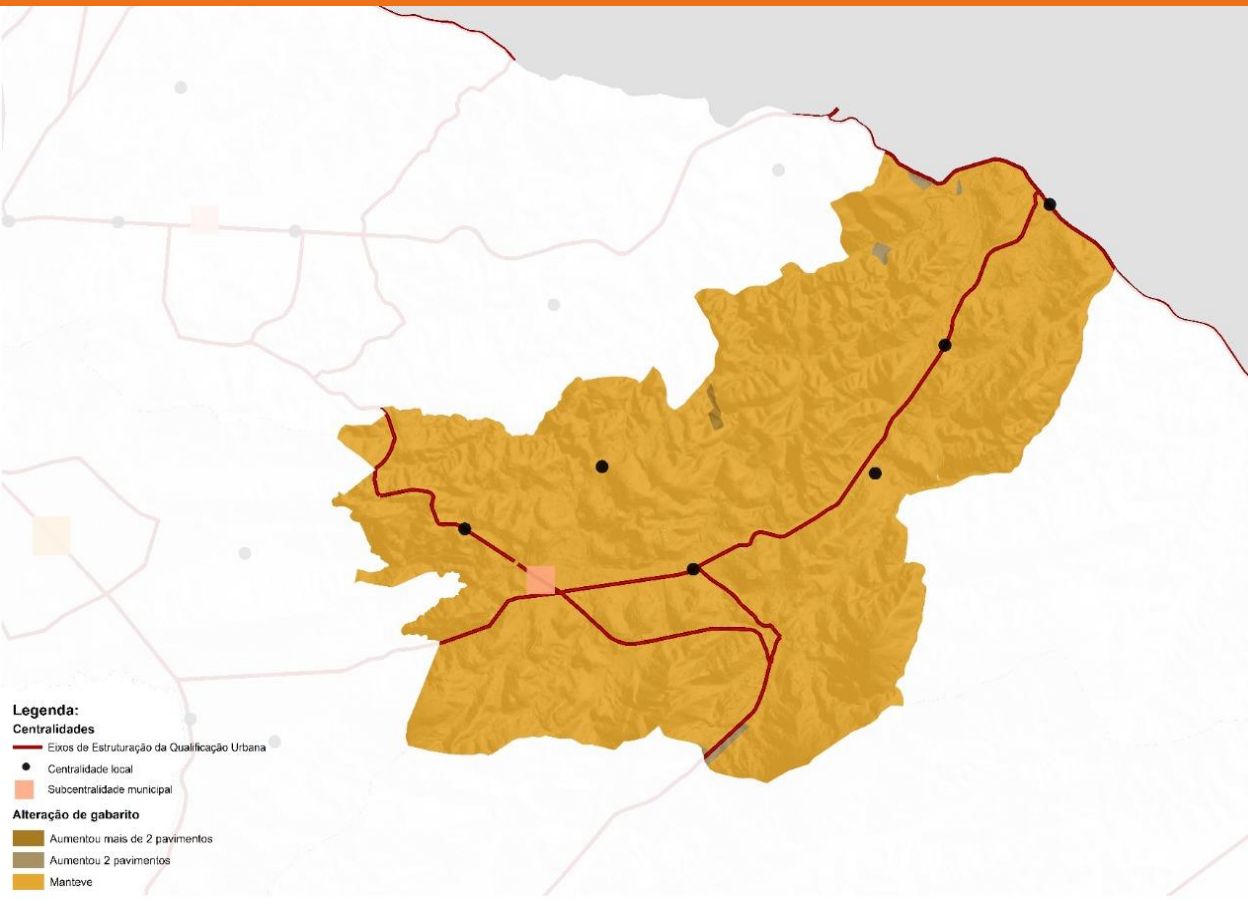
Região Leste: proteção ambiental com desenvolvimento sustentável



Por meio da Nova Lei urbanística, a Região Leste, até então sem regramento urbanístico específico, terá parâmetros para disciplinar a ocupação e uso do solo em seu território.

A proposta prevê o incentivo aos usos agroecológicos no Muriqui através da ZDS (Zonas de Desenvolvimento Sustentável) e alterações de parâmetros em cerca de 9% do seu território, estritamente ao longo dos eixos de transporte e centralidades do Plano Diretor de Niterói.

Região de Pendotiba: manutenção dos parâmetros atuais



A Região de Pendotiba manterá os parâmetros atuais do PUR de Pendotiba em 99% do seu território. A única alteração proposta pelo PL se dá no bairro de Matapaca, com a criação de uma Zona de Desenvolvimento sustentável.

Os parâmetros qualificadores da ocupação e do meio ambiente previstos pelo PUR de Pendotiba serão estendidos para o restante do Município. Com isso, conceitos de fachada ativa, fruição pública, permeabilidade visual no fechamento do lote, sistema de áreas verdes, fachada verde, calçadas verdes, taxa de permeabilidade do solo e taxa de preservação da vegetação também são trazidos pelo PL da Lei Urbanística de Niterói.

Região Oceânica: planejamento urbano para cidades sustentáveis



Legenda:
Centralidades
— Eixos de Estruturação da Qualificação Urbana
● Centralidade local
■ Subcentralidade municipal
Alteração de gabarito
■ Aumentou mais de 2 pavimentos
■ Aumentou 2 pavimentos
■ Manteve
■ Diminuiu

As principais propostas de alteração da Região Oceânica se dão estritamente nos eixos de transporte e centralidades do Plano Diretor de Niterói, especialmente nos eixos da Av. Sete e da Av. Central, que correspondem a menos de 4% do território da Região Oceânica. Para o Eixo do Rio João Mendes, o PL propõe reduzir o atual gabarito de 4 pavimentos para 2 pavimentos. No bairro de Piratininga, o PL propõe alteração de 4 para 6 pavimentos nas zonas onde hoje já existe previsão de edifícios.

O PL prevê que os parâmetros dos mais de 96% restantes da Região Oceânica serão mantidos da forma como conhecemos hoje.

BENEFÍCIO DO PLANEJAMENTO URBANO PARA CIDADES SUSTENTÁVEIS



O PL da Lei Urbanística combate o espraiamento urbano, que avança sobre as áreas verdes e torna a população dessas áreas altamente dependente de automóveis.

O conceito de "cidades compactas", já bastante consagrado no mundo, trabalha com a ideia de restringir o crescimento aos os eixos e centros de bairro, diminuindo a necessidade de deslocamentos por automóveis, tornando os espaços públicos mais vibrantes, melhorando a sensação de segurança e otimizando a prestação de serviços. Quando empregada de forma adequada, uma cidade compacta promove maior qualidade urbana, evita o espraiamento excessivo e garante mais áreas livres. Isso porque reverte o processo de crescimento territorial da cidade sobre espaços inabitados e áreas verdes.

A Lei Urbanística preserva cerca de 96% do território da Região Oceânica.

Os 4% em que pretende qualquer tipo de alteração corresponde justamente às centralidades e aos eixos de estruturação do Plano Diretor.

Saiba mais sobre a Lei Urbanística



A Lei Urbanística prevê que parâmetro para a faixa entre a Avenida Acúrcio Torres e a Lagoa de Piratininga?

Após o processo participativo, a Prefeitura de Niterói está conversando com a Câmara de Vereadores para alterar de 8 para 2 pavimentos o que estabelece a revisão da Lei Urbanística para o trecho entre a Avenida Acúrcio Torres e a Lagoa de Piratininga, do DPO até o Tibau.

Na Rótula do Cafubá, quais serão os parâmetros?

O gabarito neste local está sendo mantido em relação ao que já é permitido pela legislação atual.

Saiba mais sobre a Lei Urbanística



Quais são os parâmetros propostos para a Avenida Raul de Oliveira Rodrigues?

Na Avenida Raul de Oliveira Rodrigues, antiga Avenida Sete, a Prefeitura de Niterói está propondo à Câmara de Vereadores reduzir o estabelecido no PL da Lei Urbanística de 10 para 8 pavimentos com base no que foi discutido no processo participativo.

Naquela via, insuficiente para as necessidades dos próximos 10 anos, a redução da taxa de ocupação em relação ao que é permitido hoje ajudará a liberar mais espaço, inclusive, para o futuro alargamento da Avenida Raul de Oliveira Rodrigues no trecho entre o Cafubá e o trevo de Piratininga.

É importante ressaltar que a região, que passa por processo de regularização fundiária, se mantém como Zona de Especial Interesse Social (Zeis).

Saiba mais sobre a Lei Urbanística



O que está previsto para a área ao lado da saída do Túnel Charitas-Piratininga?

Após o processo participativo, a Prefeitura de Niterói está propondo à Câmara de Vereadores manter o gabarito da forma que já é permitido pela legislação atual, isto é, 2 pavimentos.

Haverá construção na área próxima à Lagoa de Itaipu?

Não haverá construções nas áreas próximas à Lagoa de Itaipu.

O Projeto de Lei não conflita com a Faixa Marginal de Proteção e sequer tem poderes para isso.

Saiba mais sobre a Lei Urbanística



A Lei Urbanística permite mais construções em Itacoatiara, sem qualquer estudo ou ideia de impacto? As zonas de conservação foram afetadas?

Com relação a Itacoatiara, é falsa a informação de que houve alteração recente promovendo maior ocupação do bairro, a taxa de ocupação é a mesma desde o início do PUR da Região Oceânica.

A última alteração legislativa reduziu o gabarito do bairro dos antigos 10m para 6,5m. Ou seja, o potencial de edificação do bairro foi reduzido.

Todos os fundamentos técnicos do PL da Lei Urbanística se encontram tanto na documentação do Plano Diretor de Niterói quanto no material do PL da Lei Urbanística de Niterói.

Os fundamentos são apresentados nas audiências públicas.

Todo esse material pode ser acessado em:

www.urbanismo.niteroi.rj.gov.br