

LEI Nº 1612, DE 08/12/1997 - PUB. ÓRGÃO OFICIAL, DE
09/12/1997



**CRIA A ÁREA ESPECIAL
INTERESSE URBANÍSTICO E
TURÍSTICO DO ATERRO PRAIA
GRANDE NORTE, ESTABELECE
DIRETRIZES DE SUA OCUPAÇÃO
E REVOGA A LEI 1.144/92.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI DECRETA E EU SANCIONO E PROMULGO A
SEGUINTE LEI:

DA DELIMITAÇÃO

Art. 1º Fica alterada a denominação da Rua Visconde do Rio Branco para Av. Visconde do Rio Branco.

Art. 2º Recebem numeração as seguintes novas Quadras do Loteamento Jardim Fluminense, Parte I:

- a) Quadra 2a - Delimitada pela Rua Prof. Plínio Leite (antiga continuação da Av. Feliciano Sodré), Av. Visconde do Rio Branco, prolongamento da Rua Fróes da Cruz e Rua Um;
- b) Quadra 2b - Delimitada pelo prolongamento da Rua Fróes da Cruz, Av. Visconde do Rio Branco, prolongamento da Rua Saldanha Marinho e Rua Um;
- c) Quadra 2c - Delimitada pelo prolongamento da Rua Saldanha Marinho, Av. Visconde do Rio Branco, prolongamento da Rua Marquês de Caxias e Rua Um;
- d) Quadra 2d - Delimitada pelo prolongamento da Rua Marquês de Caxias, Av. Visconde do Rio Branco, Rua A e Rua Um;
- e) Quadra 3a - Delimitada pela Rua A, Av. Visconde do Rio Branco, prolongamento da Rua Marechal Deodoro e Terminal Rodoviário Presidente João Goulart;
- f) Quadra 4a - Delimitada pelo prolongamento da Rua Marechal Deodoro, Av. Visconde do Rio Branco e Terminal Rodoviário Presidente João Goulart;
- g) Quadra 10a - Delimitada pelas Ruas Um e Prof. Plínio Leite.

~~**Art. 3º** Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico e Turístico do Aterro Praia Grande Norte, de conformidade com o art. 118 da Lei 1.157/92 - Plano Diretor de Niterói - localizada no Loteamento Jardim Fluminense - Parte I, na Sub-região Centro, Região das Praias da Baía, contida no polígono com início na Rua Barão de Jaceguai, no ponto de encontro desta via com a orla, seguindo pela Rua Barão de Jaceguai até o entroncamento da Rua Coronel Miranda com a Av. Visconde do Rio Branco, pela qual segue até o entroncamento com a Rua Aurelino Leal, seguindo pela projeção desta até encontrar a orla marítima, pela qual segue até encontrar o ponto inicial. (Revogado pela Lei nº 3061/2013)~~

Art. 4º Ficam estabelecidos os seguintes Setores na área delimitada pelo art. 3º, conforme ilustrados em Anexo a esta Lei:

- a) Setor A: delimitado pela Av. Visconde do Rio Branco, Rua Barão de Jaceguai, Área Municipal 1 do Loteamento Jardim Fluminense, Parte I e Rua Professor Plínio Leite e correspondente à Quadra 1 do Loteamento Jardim Fluminense, Parte I;
- b) Setor B: delimitado pela Rua Professor Plínio Leite, Av. Visconde do Rio Branco, prolongamento da Rua Marquês de Caxias e Rua Um, e correspondente às Quadras 2a, 2b e 2c do Loteamento Jardim Fluminense, Parte I;
- c) Setor C: delimitado pela Rua Um, prolongamento da Rua Marquês de Caxias, Av. Visconde do Rio Branco e Rua A, e correspondente à Quadra 2d do Loteamento Jardim Fluminense, Parte I;
- d) Setor D: delimitado pela Rua A, Av. Visconde do Rio Branco, prolongamento da Rua Marechal Deodoro e Terminal Rodoviário Presidente João Goulart, e correspondente à Quadra 3a do Loteamento Jardim Fluminense, Parte I;
- e) Setor E: delimitado pela Av. Visconde do Rio Branco, Terminal Rodoviário Presidente João Goulart e prolongamento da Rua Marechal Deodoro, e correspondente à Quadra 4a do Loteamento Jardim Fluminense, Parte I;
- f) Setor F: delimitado pela Av. Visconde do Rio Branco, Rua 5, orla marítima e Rua 4, e correspondente à Quadra 5 do Loteamento Jardim Fluminense, Parte I;
- g) Setor G: delimitado pela Av. Visconde do Rio Branco, projeção do eixo da Rua Aurelino Leal, orla marítima e projeção da Rua Cel. Gomes Machado;
- h) Setor H: delimitado pelas Ruas Um, A, Doze e Professor Plínio Leite, e correspondente à Quadra 10a do Loteamento Jardim Fluminense, Parte I;
- i) Setor I: delimitado pela Rua 12, Terminal Rodoviário Presidente João Goulart, orla marítima e Área Municipal 1, e correspondente à Área Municipal 2 do Loteamento Jardim Fluminense, Parte I;
- j) Setor J: delimitado pela Rua 12, Área Municipal 2, da orla marítima, Setor L, Rua Barão de Jaceguai e Quadra 1 do Loteamento Jardim Fluminense, Parte I, e correspondente à Área Municipal 1 do Loteamento Jardim Fluminense, Parte I;
- l) Setor L: delimitado pela Rua Barão de Jaceguai, Área Municipal 1 do Loteamento Jardim Fluminense, Parte I e orla marítima. (Revogado pela Lei nº 3061/2013)

DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

Art. 5º Decretos complementares estabelecerão os recuos e afastamentos das construções situadas em toda a área, delimitada pelo art. 3º desta Lei. (Revogado pela Lei nº 3061/2013)

Art. 6º Ficam estabelecidas as seguintes disposições:

I - fica proibido o uso industrial em toda a área delimitada pelo art. 3º desta Lei;

II - Setor A:

a) é destinado ao uso residencial;

b) legislação posterior definirá parâmetros de ocupação.

III - Setor B:

a) é destinado ao uso de comércio e serviços;

b) as edificações deverão ter obrigatoriamente 21,00m (vinte e um metros) de altura de

coroamento, contados do ponto mais baixo do meio-fio da Av. Visconde do Rio Branco, na Quadra onde se situam;

e) acima do último pavimento somente será admitida a construção de elementos técnicos com projeção máxima de 20% (vinte por cento) da área do último pavimento;

d) será obrigatória a implantação de passeio coberto para pedestres voltado para a Rua Um, com largura mínima de 5,00m (cinco metros) e pé-direito de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

e) a área de afastamento voltada para a Av. Visconde do Rio Branco poderá ser coberta para utilização com cadeiras e mesas.

IV – Setor C:

a) é destinado parcialmente à praça pública, que poderá ser viabilizada através de desapropriação ou conforme o artigo 8º desta Lei;

b) na área remanescente ficam permitidas edificações comerciais e de serviço, com 02 pavimentos e altura máxima de 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros).

V – Setor D:

a) é destinado ao uso de comércio e serviços;

b) fica proibida a construção de garagem;

c) a altura máxima permitida para as edificações é de 45,50m (quarenta e cinco metros e cinquenta centímetros), computados todos os elementos construtivos sem exigência quanto ao número de pavimentos;

d) o alinhamento da construção será obrigatoriamente na testada do lote;

e) será obrigatória galeria coberta para pedestres de largura constante igual a 8,00m (oito metros) e pé-direito de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) no alinhamento da Av. Visconde do Rio Branco.

VI – Setor E:

a) é destinado ao uso de comércio e serviços;

b) fica proibida a construção de garagem;

c) a altura máxima permitida para as edificações é de 24,00m (vinte e quatro metros), sem exigência quanto ao número de pavimentos;

d) somente será admitida acima dessa altura a construção de elementos técnicos com projeção máxima de 20% (vinte por cento) da área do último pavimento;

e) será obrigatória galeria coberta para pedestres com largura constante de 8,00m (oito metros) e pé-direito de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) no alinhamento da Av. Visconde do Rio Branco.

VII – Setor F:

a) é destinado ao uso de comércio e serviços;

b) ficam proibidos acréscimos nas edificações regularizadas até a data de publicação desta Lei;

c) os projetos para renovações das edificações deverão passar por análise especial, limitadas aos índices urbanísticos das edificações regularizadas até a data de publicação desta Lei.

VIII – Setor G:

a) é destinado a terminais hidroviários, permitidos os usos de comércio e serviços;

b) integra o "Caminho Niemeyer", regulamentado por lei específica.

IX – Setor H:

a) é destinado ao uso de comércio e serviços;

b) será implantada servidão pública de passagem de pedestres ligando o Setor C ao Setor I, com largura mínima de 30,00 (trinta) metros;

- e) o embasamento deverá ter até três pavimentos incluído o de garagem, com altura máxima de 13,50m em relação ao ponto mais baixo da Rua Um permitido, ao longo do acesso de que trata o item anterior, o quarto pavimento, com profundidade máxima de 30m;
- d) serão permitidas 4 lâminas, voltadas para Rua Um, ocupando no total 6% da área do setor, sendo duas com gabarito máximo de 14 pavimentos e duas de 16 pavimentos;
- e) acima dos últimos pavimentos do embasamento e das torres, somente será admitida a construção de elementos técnicos com projeção máxima de 20% das áreas respectivas;
- f) serão construídas passagens elevadas para pedestres sobre a Rua 12, integrando os Setores H e I.

~~X – Setor I:~~

- a) ~~é destinado a parques e a equipamentos de uso público para atividades turísticas, esportivas, de lazer, de transportes, de apoio à pesca e marinas, cujos parâmetros passarão por análise especial, conforme art. 82 da Lei 1.470 de 11.12.95 (Lei de Uso e Ocupação do Solo);~~
- b) ~~serão permitidas construções destinadas ao comércio e serviços, cujos padrões de ocupação serão objetos de estudos pela Secretaria Municipal de Urbanismo e aprovação pelo Chefe do Poder Executivo, consideradas não aplicáveis as restrições e limites previstos na legislação pertinente, notadamente os da Lei 1.446 de 29 de novembro de 1995.~~

~~XI – Setor J:~~

- a) ~~é destinado a parques e a equipamentos de uso público para atividades turísticas, hoteleiras, esportivas, de lazer, de apoio à pesca e marinas e ao uso residencial;~~
- b) ~~legislação posterior estabelecerá os parâmetros de ocupação para as edificações de uso residencial;~~
- c) ~~análise especial apreciará os parâmetros para as edificações hoteleiras e para as demais estabelecidas no art. 82 da Lei 1.470 de 11.12.95.~~

~~XII – Setor L:~~

- a) ~~destinado à implantação da Estação de Tratamento de Esgotos – ETE das Bacias Centro e Zona Norte de Niterói, integrante do Programa de Despoluição da Baía de Guanabara;~~
- b) ~~as áreas remanescentes à ETE serão destinadas ao uso residencial, atividades turísticas, hoteleiras, esportivas, de lazer, de apoio à pesca e marinas;~~
- c) ~~legislação posterior estabelecerá os parâmetros de ocupação para as edificações de uso residencial;~~
- d) ~~análise especial apreciará os parâmetros para as edificações hoteleiras e para as demais estabelecidas no art. 82 da Lei 1.470 de 11.12.95. (Revogado pela Lei nº 3061/2013)~~

Art. 7º ~~Ficam dispensadas de taxa de ocupação as edificações nos Setores B, C, D, E e H, respeitados os afastamentos e recuos. (Revogado pela Lei nº 3061/2013)~~

~~DAS CONDIÇÕES GERAIS~~

Art. 8º ~~Ficam autorizadas, na área delimitada pelo artigo 3º desta Lei, de acordo com os interesses do Município e atendendo aos objetivos desta Lei:~~

- a) ~~a alienação de bens imóveis;~~
- b) ~~a concessão do direito real de uso, na forma da Lei 925 de 26.01.1991;~~
- c) ~~em complementação às Leis nº 539/85 e 970/91, a realização de permutas, consubstanciadas por Termo de Contrato, de terreno(s) por terreno(s); fração(ões) ideal(ais) de terreno por fração(ões) ideal(ais) de terreno; unidade(s) autônoma(s) por unidade(s)~~

autônoma(s); acessões e benfeitorias por acessões e benfeitorias; direito real de uso por acessões e benfeitorias ou a combinação de qualquer destes bens;

d) a constituição de fundo imobiliário por cotas, instituído por lei municipal. (Revogado pela Lei nº 3061/2013)

Art. 9º O aceite das obras de qualquer edificação situada na área delimitada pelo artigo 3º desta Lei, fica condicionado à execução das seguintes obras:

a) aquelas definidas no projeto de paisagismo e mobiliário urbano elaborado pelo Município, para os logradouros confrontantes;

b) aquelas determinadas pelo órgão municipais gestor de transporte e Sistema Viário, contendo solução para embarque/desembarque, estacionamento, carga/descarga, táxi, parada de ônibus, e outras necessárias. (Revogado pela Lei nº 3061/2013)

Art. 10 Ficam desafetadas do uso destinado no Projeto do Loteamento Jardim Fluminense Parte I, as vias e áreas públicas situadas nas Áreas Municipais 1 e 2, cujas novas destinações ficam estabelecidas pela presente Lei. (Revogado pela Lei nº 3061/2013)

Art. 11 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial, a Lei 1.144/92, de 16 de dezembro de 1992. (Revogado pela Lei nº 3061/2013)

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, EM 08 DE DEZEMBRO DE 1997.

JORGE ROBERTO SILVEIRA
PREFEITO

Projeto nº 251/97

Autor: Mensagem Executiva nº 30/97

Download: Anexo - Lei nº 1612/1997 - Niterói-RJ