

LEI Nº 2411, DE 26/12/2006 - Pub. O Fluminense, de 27/12/2006



REGULAMENTA A ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO DO CAMINHO NIEMEYER, NOS TERMOS DA LEI 1.967 DE 04.04.2002 - PUR DAS PRAIAS DA BAÍA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DE NITERÓI.

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

I - DO PERÍMETRO

Art. 1º Esta Lei regulamenta a Área de Especial Interesse Urbanístico do Caminho Niemeyer, criada pela Lei nº 1.779, de 5 de janeiro de 2000, e alterada pela Lei 1.967 de 04 de abril de 2002, estabelecendo parâmetros de uso e ocupação do solo e regras para a aplicação dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários previstos no Estatuto da Cidade e regulamentados no município pela Lei 2.123 de 03.02.2004, que alterou a Lei 1.157 de 29.12.1992 - Plano Diretor de Niterói, com objetivo de induzir a implantação de projetos arquitetônicos especiais visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais integradas para a reabilitação urbana da Sub-região Centro.

Art. 2º A Área de Especial Interesse Urbanístico do Caminho Niemeyer perde essa denominação a partir desta regulamentação, ficando dividida conforme a delimitação definida nos Anexos I e II, partes integrantes desta Lei:

I - conjunto arquitetônico do Caminho Niemeyer no Aterrado Praia Grande Norte, delimitado pela Orla Marítima do Aterrado Praia Grande, o Terminal Rodoviário João Goulart, a Rua 12 e a Via de acesso à Praia Grande, incluindo a faixa litorânea até a interseção da Av. Visconde do Rio Branco e a Via 100;

II - conjunto arquitetônico do Caminho Niemeyer na Via 100, delimitado pela Oficina da Cantareira, a Via 100 e a Rua Dr. Alexandre Moura;

III - Fração Urbana Orla Mar, delimitada pelo Terminal Rodoviário João Goulart, Av. Visconde do Rio Branco, Av. Prof. Plínio Leite, Rua 12 e Rua A;

IV - Fração Urbana Gragoatá/UFF, delimitada pela Oficina da Cantareira, a Via 100, a Rua Coronel Tamarindo e a Rua Alexandre Moura.

Art. 3º Para efeito de definição de índices urbanísticos a Fração Urbana Orla Mar fica subdividida nos seguintes setores, delimitados e descritos nos Anexos III e IV:

I - Setor 1, delimitado pela Av. Visconde do Rio Branco, o Terminal João Goulart e o prolongamento da Rua Marechal Deodoro;

II - Setor 2, delimitado pela Av. Visconde do Rio Branco, o Terminal João Goulart, o prolongamento da Rua Marechal Deodoro e a Rua A;

III - Setor 3, delimitado pela Av. Visconde do Rio Branco, Rua A, Rua 1 e prolongamento da Rua Fróes da Cruz;

IV - Setor 4, delimitado pela Av. Visconde do Rio Branco, prolongamento da Rua Fróes da Cruz, Av. Prof. Plínio Leite e Rua 1;

V - Setor 5, delimitado pela Av. Prof. Plínio Leite, Rua 12, Rua A e Rua 1;

VI - Setor 6, delimitado pela Rua 4, a Orla Marítima, a Rua 5 e a Av. Visconde do Rio Branco.

II - DO PROJETO DE ALINHAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO

Art. 4º As Vias incluídas nas frações urbanas criadas e regulamentadas por esta Lei deverão obedecer aos projetos de alinhamento representados nos Anexo V e VI e definidos a seguir, cuja materialização é condicionante para a aprovação de edificações:

Via	Trecho	Largura da via			Afastamentos	
		Total	Pista	Passeio	Par	Ímpar
Av. Gal. Milton Tavares de Souza		Var.	10,00	5,00		20,00

Av. Visconde do Rio Branco	Prof. Plínio Leite/Terminal	Projeto Específ.	Projeto específico	10,00	6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00	Definido no PUR
Av. Prof. Plínio Leite	Entre a Av. Visc. Do Rio Branco e Rua 1	31,00	21,00	5,00	21,00 ou 15,00 com galeria de 6,00	5,00
Av. Prof. Plínio Leite	Entre a Rua 1 e a Rua 12	31,00	21,00	5,00	6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00	5,00
Praça Duque de Caxias				5,00		10,00
Prolongamento da Rua Fróes da Cruz	Entre a Av. Visc. do Rio Branco a Rua 1	20,00	10,00	5,00	6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00	
Prolongamento da Rua Marechal Deodoro		17,00	10,00	3,50	-	15,00
Prolongamento da Rua Marquês de Caxias	Entre a Av. Visc. do Rio Branco e a Rua 1	17,00	7,00	5,00	6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00	
Prolongamento da Rua Marquês de Caxias	Entre a Rua 1 e a Rua 12	17,00	Uso preferencial de pedestres e acesso de serviço às edificações		6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00	
Prolongamento da Rua Passo da Pátria		16,00	10,00	3,00	20,00	Área de entorno Cantareira/CIEP
Prolongamento da Rua Saldanha Marinho	Entre a Av. Visc. do Rio Branco e a Rua 1	17,00	7,00	5,00	21,00 ou 15,00 com galeria de 6,00	

Prolongamento da Rua Saldanha Marinho	Entre a Rua 1 e a Rua 12	28,00	2 pistas de 6,00 canteiro 6,00	5,00	15,50 ou 9,50 com galeria de 6,00	
Rua 1	Entre a Rua A e o prolongamento da Rua Fróes da Cruz	25,00	15,00	5,00	6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00	
Rua 1	Entre prolongamento da Rua Fróes da Cruz e Av. Prof. Plínio Leite	25,00	7,00	9,00	6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00	
Rua 4		16,00	10,00	3,00	No alinhamento	Terminal
Rua 5		Var.	6,00	5,00	Orla	No alinhamento
Rua 12		31,00	21,00	5,00	6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00	Caminho Niemeyer
Rua A	Entre as Ruas 12 e 1	17,20	Projeto específico		Terminal João Goulart	6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00
Rua A	Entre a Rua 1 e a Av. Visc. do Rio Branco	16,50	10,50	3,00	-	15,00
Rua Coronel Tamarindo		Var.	9,00	5,00	APA-U	10,00
Rua entre a Praça Duque de Caxias e a Via 100		16,00	10,00	3,00	10,00	20,00
Via 100		16,00	10,00	3,00		5,00

Art. 5º Nos Setor 5 da Fração Urbana Orla Mar e na Fração Urbana Gragoatá-UFF a aprovação de novas edificações e de modificações e acréscimos nas edificações existentes fica condicionada ao parcelamento da área, que deverá atender às diretrizes urbanísticas previstas nesta Lei e que se consubstanciam no Projeto Urbanístico constante dos Anexos V e VI, devendo atender ao alinhamento das Vias definidos no art. 4º.

§ 1º As Diretrizes Urbanísticas previstas nesta Lei substituem a consulta prévia definida pelo art. 41 da Lei 1.468/1995 para o parcelamento dos setores definidos no caput deste artigo.

§ 2º As áreas afetadas ao domínio público previstas pelas disposições dos art. 4º e 5º serão computadas para o atendimento dos art. 10 e 11 da Lei 1.468/1995 - Lei de Parcelamento do Solo.

§ 3º O desmembramento de lotes deverá respeitar metragem mínima de 1.500m² e testada mínima de 24,00m (vinte e quatro metros), permitindo inserção de círculo de raio 12,00m (doze metros) em toda a superfície.

§ 4º As áreas destinadas ao domínio municipal nas frações Orla Mar e Gragoatá-UFF serão destinadas ao prolongamento de vias e implantação de áreas verdes, de acordo com o projeto definido no caput deste artigo.

DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 6º No setor 1 a altura total das edificações, considerados todos os elementos construtivos, exceto a caixa d'água, não poderá exceder 22,50m (vinte e dois metros e cinquenta centímetros), devendo respeitar ainda os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - subsolos:

- a) afastamentos liberados;
- b) altura liberada, não podendo superar o nível do meio fio.

II - embasamento:

- a) altura de 6,00m (seis metros);
- b) alinhamento de acordo com o projeto específico definido no art. 4º e nos respectivos Anexos;
- c) uso comercial e/ou de serviços, sendo permitido estacionamento no núcleo da edificação, afastado no mínimo 6,00m (seis metros) da face interna da galeria.

III - lâmina:

- a) 4 pavimentos com altura máxima de 12,00m (doze metros);
- b) uso comercial e/ou de serviços, sendo permitido estacionamento no núcleo da edificação, afastado no mínimo 6,00m (seis metros) dos planos de fachadas frontais;

IV - pavimento de cobertura:

- a) altura máxima de 3,00m (três metros);
- b) afastamento mínimo de 3,00m (três metros) de todas as fachadas da edificação;
- c) uso residencial ou de serviços, individual ou coletivo.

Art. 7º No setor 2 ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - somente será permitido o uso comercial ou de serviços;

II - altura máxima de 12,00m (doze metros) considerados todos os elementos construtivos;

III - galeria de 6,00m (seis metros) de altura apenas na Av. Visconde do Rio Branco, de acordo com o Projeto de Alinhamento das Edificações;

IV - mínimo de fundos de 6,00m (seis metros).

Art. 8º No setor 3 ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - subsolos

- a) afastamentos correspondentes ao alinhamento da edificação;
- b) altura liberada, não podendo superar o nível do meio fio.

II - embasamento:

- a) altura de 6,00m (seis metros);
- b) alinhamento de acordo com o projeto específico definido no art. 4º e nos respectivos Anexos;
- c) uso comercial e/ou de serviços, ou uso comum das unidades residenciais, sendo permitido estacionamento no núcleo da edificação, afastado no mínimo 6,00m (seis metros) da face interna da galeria ou do plano de fachada.

III - lâmina:

- a) uso residencial ou de serviços;
- b) estacionamento no núcleo da edificação, afastado no mínimo 6,00m (seis metros) do plano de fachada;
- c) 6 (seis) pavimentos, com altura máxima de 18,00m (dezoito metros).

IV - pavimento de cobertura:

- a) altura máxima de 3,00m (três metros);
- b) afastamento mínimo de 6,00m (seis metros) de todas as fachadas da edificação;
- c) uso residencial ou de serviços, individual ou coletivo.

Art. 9º No setor 4, correspondente à quadra situada entre a Av. Visconde do Rio Branco, Av. Prof. Plínio Leite, prolongamento da Rua Fróes da Cruz e Rua 1, ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - subsolos:

- a) afastamentos correspondentes ao alinhamento da edificação;

b) altura máxima de 6,00m (seis metros), não podendo superar o nível do passeio.

II - embasamento:

- a) altura de 6,00m (seis metros);
- b) alinhamento de acordo com o projeto específico definido no art. 4º e nos respectivos Anexos;
- c) uso comercial e ou de serviços, ou uso comum das unidades residenciais.

III - lâmina:

- a) 6 (seis) pavimentos, com altura máxima de 18,00m (dezoito metros) para uso residencial ou de serviços;
- b) 12 (doze) pavimentos para uso hoteleiro com altura máxima de 36,00m (trinta e seis metros).

IV - pavimento de cobertura:

- a) altura máxima de 3,00m (três metros);
- b) afastamento de 6,00m (seis metros) de todas as fachadas da edificação;
- c) uso residencial ou de serviços, individual ou coletivo.

Art. 10. No setor 5, ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos nas áreas resultantes de desmembramentos da área, nas condições estabelecidas pelo art. 5º desta Lei:

I - subsolos:

- a) afastamentos liberados;
- b) altura liberada, não podendo superar o nível do meio fio.

II - embasamento:

- a) altura de 6,00m (seis metros);

- b) alinhamento de acordo com o projeto específico definido no art. 4º e nos respectivos Anexos;
- c) uso comercial e ou de serviços, ou uso comum das unidades residenciais, sendo permitido estacionamento no núcleo da edificação, afastado no mínimo 6,00m (seis metros) da face interna da galeria ou do plano de fachada.

III - lâmina na área entre a Rua 12, Av. Prof. Plínio Leite, Rua 1 e uma linha paralela distante 60,00m (sessenta metros) ao Norte do prolongamento da Rua Saldanha Marinho:

- a) uso residencial ou de serviços com 5 (cinco) pavimentos, com altura máxima de 15,00m (quinze metros);
- b) uso hoteleiro com altura máxima de 36,00m (trinta e seis metros);
- c) extensão máxima de fachada de 36,00m (trinta e seis metros);
- d) taxa de ocupação: 10% considerados os alinhamentos projetados.

IV - lâmina numa faixa de 60,00m (sessenta metros) ao Norte do prolongamento da Rua Saldanha Marinho e na área delimitada por esta, pela Rua 12, pela Rua A e pela Rua 1:

- a) 5 (cinco) pavimentos, com altura máxima de 15,00m (quinze metros);
- b) uso residencial.

V - pavimento de cobertura:

- a) máxima de 3,00m (três metros);
- b) afastamento de 6,00m (seis metros) de todas as fachadas da edificação;
- c) uso residencial ou de serviços, individual ou coletivo.

§ 1º Espaços de convenções nos pavimentos de embasamento poderão ter altura diferenciada em função das especificidades técnicas dos auditórios, devendo neste caso ser descontada da altura permitida para a lâmina, apresentar estudo de impacto sobre a morfologia urbana quando enquadrados nas condições previstas pela Lei 1.470/1995.

§ 2º Nas edificações voltadas para as Ruas 12 e A será permitida altura maior para o embasamento comercial, até o limite de 10,00m (dez metros), devendo neste caso ser descontada da altura permitida para a lâmina.

§ 3º (Vetado).

Art. 11. No Setor 6 somente serão permitidos acréscimos nas edificações aprovadas antes da promulgação desta Lei, mantida a projeção atual dessas edificações, devendo atender todas as seguintes condições:

I - afastamento mínimo de 50,00m (cinquenta metros) contados da Av. Visconde do Rio Branco;

II - a altura máxima da edificação, computados todos os elementos construtivos, com exceção da caixa d'água, será de 22,50m (vinte e dois metros e cinquenta centímetros);

III - construção obrigatória de subsolo para estacionamento, que poderá situar-se na faixa de afastamento frontal não edificada do terreno, não podendo ultrapassar a altura do meio-fio da Av. Visconde do Rio Branco, para atender a área construída acrescida.

Art. 12. Na fração urbana Gragoatá/UFF, no trecho correspondente à quadra situada a via de acesso ao Campus da UFF a Via 100 e o CIEP, correspondente ao entorno de tombamento da Oficina da Cantareira, não serão permitidas novas edificações, sendo qualquer intervenção condicionada à aprovação prévia da Secretaria Municipal de Cultura e do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural.

Art. 13. Na fração urbana Gragoatá/UFF, no trecho delimitado pela projeção do prolongamento da Rua Passo da Pátria, a Via 100 e a Rua Coronel Tamarindo ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - subsolos:

a) afastamentos correspondentes ao alinhamento da edificação

II - térreo:

a) altura máxima de 3,00m (três metros);

b) alinhamento de acordo com o projeto específico definido no art. 4º e nos respectivos anexos;

c) taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

- d) taxa de impermeabilização de 70% (setenta por cento);
- e) uso comercial de pequeno porte, serviços ou pilotis de acesso e uso comum das unidades residenciais.

III - lâmina na área entre o prolongamento da Rua Passo da Pátria, a Via 100 a Rua Coronel Tamarindo e a ligação entre a Praça Duque de Caxias e a Via 100:

- a) uso residencial;
- b) 7 (sete) pavimentos com altura máxima de 21,00m (vinte e um metros);
- c) taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento).

IV - lâmina na área ao Leste da ligação entre a Praça Duque de Caxias e a Via 100:

- a) uso residencial ou de serviços;
- b) 3 (três) pavimentos com altura máxima de 9,00m (nove metros);
- c) taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento).

V - pavimento de cobertura:

- a) uso individual ou coletivo;
- b) altura máxima de 3,00m (três metros);
- c) afastamento de 3,00m (seis metros) de todas as fachadas da edificação;
- d) ocupação de 50% (cinquenta por cento) em relação à lâmina.

§ 1º A aprovação de edificações no entorno de tombamento do Forte Gragoatá fica condicionada à aprovação prévia do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.

§ 2º As edificações exclusivamente residenciais poderão ter um pavimento adicional para estacionamento, imediatamente acima do térreo, não computado na altura máxima permitida.

§ 3º Fica permitido o uso por clubes recreativos ou desportivos, cujas instalações cobertas deverão respeitar a taxa máxima de ocupação de 20%

(vinte por cento).

§ 4º Não será permitida a construção de muros nas faixas de afastamento, sendo permitidas grades apenas em torno das edificações exclusivamente residenciais e clubes recreativos.

Art. 14. Será permitido estacionamento em todos os pavimentos da lâmina das quadras dos setores 1, 3 e 5 Fração Urbana Orla Mar, que não será computado para efeito de AEC - área edificada computável e de CA - Coeficiente de aproveitamento, respeitados os seguintes afastamentos mínimos:

I - 6,00m (seis metros) do alinhamento da fachada voltada para qualquer via, quando não houver galeria;

II - 12,00m (doze metros) da face externa da galeria.

Art. 15. A construção de galerias de pedestres é obrigatória na Av. Visconde do Rio Branco e opcional nas demais Vias da Fração Urbana Orla Mar, devendo situar-se numa faixa de 6,00m (seis metros) que serão descontados do afastamento previsto no art. 4º.

Art. 16. As galerias de pedestres deverão respeitar as seguintes condições:

I - a altura da galeria deverá ser de 6,00m (seis metros);

II - as galerias poderão conter pavimento de sobreloja;

III - a viga entre colunas deverá obrigatoriamente ser direta e deverá ter 0,80m (oitenta centímetros) de altura;

IV - o alinhamento da face externa das colunas coincidirá com o alinhamento do terreno, e o alinhamento e a face interna da galeria deverá distar 6,00m (seis metros) do alinhamento da face externa das colunas;

V - as colunas guardarão entre os eixos uma distância não inferior a 6,00m (seis metros), e suas seções ocuparão a superfície máxima de um quadrado de 0,70m (setenta centímetros) de lado;

VI - é obrigatório o uso de meias colunas nas divisas, observando-se a dimensão de 0,70m (setenta centímetros) na direção perpendicular ao meio fio;

VII - iluminação será aprovada pelo órgão do município responsável pela iluminação pública e doada a municipalidade, que responsabilizará pela sua manutenção.

§ 1º Os pavimentos correspondentes à altura da galeria deverão ter uso comercial e/ou de serviços, sendo permitidas dependências de acesso às unidades residenciais e aos estacionamentos dos pavimentos superiores e dos subsolos;

§ 2º Excetuam-se do disposto no parágrafo anterior as galerias da Av. Visconde do Rio Branco entre a Av. Prof. Plínio Leite e a Rua A, pelas quais não será permitido acesso de veículos.

Art. 17. Os terrenos que medirem menos de 24,00m (vinte e quatro metros) de testada não poderão, isoladamente, ser edificados, exceto quando se unam para formar um só conjunto arquitetônico.

Art. 18. A extensão máxima da fachada da lâmina será de 36,00m (trinta e seis metros), sendo permitidos até 2 (dois) segmentos sucessivos quando for feita interrupção com afastamento mínimos de 6,00m (seis metros) e profundidade mínima de 6,00m (seis metros) contada do plano de fachada, devendo respeitar um afastamento mínimo constante de 12,00m (doze metros) entre blocos.

§ 1º As edificações destinadas a terminais hidroviários e metroviários, templos religiosos, centros culturais, centros de convenções e marinas ficam isentas do limite estabelecido no caput deste artigo, devendo apresentar estudo de impacto sobre a morfologia urbana quando enquadradas nas condições previstas pela Lei [1.470/1995](#).

§ 2º As edificações na Fração Urbana Gragoatá/UFF deverão respeitar a extensão máxima da fachada de 36,00m (trinta e seis metros).

§ 3º As esquinas das edificações, inclusive no interior das galerias, deverão ser diagonais ou circulares de acordo com o projeto de alinhamento.

§ 4º Não será permitida a construção de muros ou outros elementos na faixa de afastamento, exceto nas situações previstas no § 4º do art. 13.

§ 5º Consideram-se como elementos técnicos acima da cobertura os compartimentos destinados a caixa de elevador, caixa d'água, ar-

condicionado, reservatório de coleta de águas pluviais, teto verde e demais elementos inerentes à edificação, cuja composição passará por análise de impacto morfológico pelo Órgão Municipal competente, de forma a garantir a harmonia do conjunto arquitetônico.

Art. 19. Ficam estabelecidas as seguintes cotas de densidade, para as edificações nos setores em que for permitido o uso residencial, condicionadas à materialização dos projetos de alinhamento e do parcelamento da área:

I - 30 (trinta) para os setores 3 e 4 da Fração Urbana Orla Mar;

II - 200 (duzentos) para a área do setor 5 da Fração Urbana Orla Mar delimitada pela Av. Prof. Plínio Leite, pela Rua 12, pela Rua 1 e por uma linha paralela distante 60 metros ao Norte do prolongamento da Rua Saldanha Marinho entre as Ruas 12 e 1;

III - 40 (quarenta) para as demais áreas do setor 5 da Fração Urbana Orla Mar;

IV - 30 (trinta) para Fração Urbana Gragoatá-UFF.

Parágrafo Único - As cotas de densidade poderão ser reduzidas pela aplicação de bônus, decorrente da adoção de medidas para a Reabilitação de acordo o estabelecido no art. 29 desta Lei.

Art. 20. Nas novas edificações das Frações Urbanas Orla Mar e Gragoatá UFF será obrigatória a construção de reservatórios que permitam o reaproveitamento e o retardamento do escoamento das águas pluviais para a rede de drenagem, possibilitando o uso público ou privado, de acordo com as normas definidas em decreto específico de regulamentação.

Parágrafo Único - Quando situados abaixo do nível do solo os reservatórios de acumulação deverão respeitar os alinhamentos de construção e a sua laje superior não poderá ultrapassar a cota de meio-fio.

Art. 21. Não serão permitidas edificações privadas ao longo da Orla Marítima, no trecho entre a Rua 5A e o início da Via 100 junto ao Campus do Gragoatá, numa faixa de 33,00m (trinta e três metros) contados da orla.

Parágrafo Único - Excetuam-se do disposto no caput deste artigo instalações de apoio para marinas, quiosques e cais de pesca artesanal definidos em projeto específico da orla elaborado pelo Município e aprovados pelos Órgãos Competentes.

Art. 22. A instalação de atividades nos setores regulamentados por esta Lei deverá respeitar as condições de uso no embasamento, na lâmina e na cobertura das edificações previstas nos art. 6 a 14, devendo também observar o disposto no Anexo VII, parte integrante desta Lei.

DOS INSTRUMENTOS

Art. 23. Em toda a área sempre que o coeficiente de aproveitamento do terreno for superior ao coeficiente básico, a outorga de construção será onerosa, respeitados os limites máximos dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as frações urbanas nesta Lei.

Art. 24. Para fins de aplicação da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) nos setores definidos no art. 3º desta Lei e na Fração Urbana CT-20, nos termos do art. 11 da Lei 1.157 de 29.12.1992, alterado pela Lei 2.123 de 03.02.2004, fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento básico 1,0 (hum) e o fator de correção 20 (vinte) na Fração Urbana Gragoatá-UFF e de 25 (vinte e cinco) na Fração Urbana Orla Mar e na Fração Urbana CT- 20.

§ 1º A cobrança da outorga onerosa do direito de construir será definida pela Fórmula:

$SC = [(Ca - Cb)^2 / FC] \times VV$, sendo:

SC = valor do solo criado,

Ca = coeficiente de aproveitamento do terreno,

Cb = coeficiente de aproveitamento básico,

FC = fator de correção,

VV = valor venal do terreno, utilizado para o cálculo do

Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana (IPTU).

§ 2º O coeficiente de aproveitamento do terreno (Ca) é obtido pela divisão da área edificável computável pela área do terreno.

§ 3º Entende-se por área edificável computável a soma da área construída das unidades privativas situadas no embasamento e na cobertura e do somatório da área de todos os pavimentos da lâmina, descontadas as áreas de varandas e jardineiras.

Art. 25. Os recursos resultantes da concessão onerosa do direito de construir decorrentes das edificações nas áreas definidas por esta Lei deverão ser utilizadas nas ações de Reabilitação Urbana do Centro, através de doação em dinheiro em conta específica do Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária, devendo respeitar-se a destinação de 100% dos recursos arrecadados nos primeiros 10 anos na Sub-Região Centro com as finalidades definidas nos incisos I a V:

I - produção de habitações de interesse social em imóveis de interesse de preservação, em conjuntos arquitetônicos de interesse de preservação e nas quadras da Sub-Região Centro;

II - programas de aluguel social na Sub-Região Centro;

III - recuperação de habitações coletivas (cortiços) na Sub-Região Centro;

IV - urbanização das áreas de especial interesse social do Morro do Estado, Morro da Chácara, Morro do Arroz, Morro da Penha, Aterrado de São Lourenço e Morro do Bairro de Fátima;

V - implantação de mercados populares no Bairro Centro;

VI - reassentamento da comunidade da via 100 de baixa renda.

Parágrafo Único - Após os 10 anos definidos no caput deste artigo os recursos deverão ser utilizados em regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e constituição de reserva fundiária para programas habitacionais de interesse social em todo o território municipal.

Art. 26. Para fins de aplicação do parcelamento compulsório do solo urbano, fica estabelecido o prazo de um ano, a partir da notificação, para protocolar projeto de parcelamento do solo no Órgão Competente e de 3 anos para iniciar a implantação do empreendimento.

Art. 27. Para fins de aplicação da Edificação ou Utilização Compulsórias do Solo Urbano Subutilizado, nos termos do art. 10 da Lei **1.157** de

29.12.1992 - Plano Diretor de Niterói, alterado pela Lei de 03.02.2004, nas áreas definidas por esta Lei, fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento mínimo 0,70 (setenta centésimos), e o prazo de um ano a partir da notificação para protocolar projeto no Órgão Municipal competente, e de três anos para iniciar as obras do empreendimento.

Art. 28. Em caso de descumprimento das obrigações decorrentes da incidência de parcelamento, edificação compulsória ou edificação de que trata o art. 26 desta Lei, os proprietários de lotes vazios ou subutilizados na área de abrangência desta Lei estarão sujeitos ao IPTU progressivo nos termos do art. 9º e 10 da Lei 1.157 de 29.12.1992 - Plano Diretor de Niterói, alterada pela Lei 2.123 de 04.02.2004.

Parágrafo Único - O valor da alíquota a ser aplicado no primeiro ano de incidência do IPTU progressivo será de 3%, passando para 6% (seis por cento) no segundo ano, 9% (nove por cento) no terceiro ano, 12% (doze por cento) no quarto ano, e 15% (quinze por cento) no quinto ano.

Art. 29. Os imóveis de interesse de preservação definidos por lei, ficam sujeitos ao Direito de Preempção, nos termos do art. 16 da Lei 1.157 de 29.12.1992 - Plano Diretor de Niterói - alterada pela Lei 2.123 de 04.02.2004.

Parágrafo Único - Os imóveis de que trata o caput deste artigo destinar-se-ão à realização de programas habitacionais para população de renda inferior a 4 SM (quatro salários mínimos), para a instalação de mercados populares ou outros equipamentos comunitários.

Art. 30. Os empreendimentos habitacionais de interesse social que promovam o aproveitamento de imóveis de interesse de preservação, e que sejam vinculados na aprovação à projetos na Fração Urbana Orla Mar e na Fração Urbana CT-20 da Lei 1.967 de 04.04.2002, darão direito a um número superior de unidades habitacionais em relação ao determinado pela cota de densidade, sendo este número adicional igual ao número de unidades habitacionais de interesse social projetadas, podendo resultar em acréscimo de dois pavimentos no gabarito permitido na Fração Urbana CT-20.

§ 1º Antes da aprovação do projeto de edificação residencial multifamiliar ou mista que incluam bônus de unidades habitacionais pertinente a este artigo, o aplicante deve requerer tal bonificação preenchendo requerimento à Secretaria de Urbanismo, identificando as unidades a serem construídas e os respectivos bônus solicitados.

§ 2º Antes da expedição da licença de obras das edificações de que trata o parágrafo anterior, o aplicante deverá apresentar o projeto viabilizado e aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 3º A expedição do aceite de obras das edificações receptoras do benefício de cota de densidade fica condicionado ao aceite de obras do prédio de habitação de interesse social vinculado.

Art. 31. Fica liberada a exigência de compartimentos de lixo nos andares, que será substituída pela criação de áreas para coleta seletiva de resíduos sólidos no pavimento térreo ou no 1º subsolo, de acordo com as normas definidas pelo Órgão Municipal competente.

Art. 32. Os terrenos da Fração Urbana Orla Mar que isoladamente não puderem ser edificados em função dos projetos de alinhamento, poderão ter seu potencial construtivo transferido para a Fração Urbana CT-20.

§ 1º para efeito de cálculo da área a transferir deverá ser considerado o coeficiente básico de aproveitamento da fração urbana emissora, e podendo acrescer a metragem equivalente distribuída em até dois pavimentos acrescentados no gabarito da fração urbana receptora da mesma.

§ 2º A transferência de potencial construtivo de que trata o caput deste artigo dependerá da afetação do terreno transmissor ao domínio do Município passando para a condição de uso comum do povo.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 33. Todas as fiações e cabeamento dos serviços telefônicos, de energia e de iluminação nos setores e conjuntos arquitetônicos definidos por esta Lei deverão ser enterrados em calhas de serviço definidas pela Secretaria de Serviços Públicos, Trânsito e Transporte e pelo Órgão Municipal responsável pela iluminação pública, sendo as calhas, após sua construção doadas a municipalidade.

Art. 34. Todas as concessionárias de serviços públicos deverão seguir as normas municipais para criação de calhas técnicas subterrâneas de serviços.

Art. 35. A aprovação de projetos nas áreas de que trata o art. 142 da Lei 1.967/2002 deverá ser submetida a apreciação dos Órgãos Municipais competentes e sujeitos ao licenciamento e as normas municipais.

Art. 36. Fica estabelecido o prazo de 60 dias após a publicação desta Lei para criação, por iniciativa do executivo, de Câmara Técnica, com

participação de representante de cada um dos segmentos da sociedade civil integrantes do COMPUR e do Poder Público Municipal, coordenado pela Secretaria de Urbanismo e Controle Urbano, com as seguintes finalidades:

I - formular ou analisar propostas que possam mitigar os efeitos da valorização da terra, criando condições de permanência das populações de renda média e baixa no Centro;

II - analisar a implantação de mercados populares.

Art. 37. O projeto de reurbanização das áreas contempladas por esta Lei deverá privilegiar a acessibilidade física dos pedestres e a integração paisagística entre o Centro consolidado, as Frações Orla-Mar e Gragoatá/UFF e o Caminho Niemeyer através de medidas tais como:

I - soluções de engenharia de tráfego para garantir acessibilidade dos pedestres ao Caminho Niemeyer;

II - implantação de ciclovia ao longo da orla marítima, conectando o Caminho Niemeyer ao Campus da UFF no Gragoatá;

III - recuperar os cais localizados na Praia de Gragoatá e na Praia Grande visando permitir acesso a pescadores e turistas;

IV - garantir a permanência e melhorar as condições da Vila de Pescadores existente e do espaço situado na Praia Grande, destinado a descarga de pescado para o Mercado São Pedro.

Art. 38. Fica proibida a instalação de engenhos publicitários nas Frações Urbanas Orla-Mar e Gragoatá/UFF, CT-20, CT-22, CT-13 e no Conjunto Arquitetônico do Caminho Niemeyer, com exceção da publicidade dos próprios empreendimentos executados nas frações citadas, obedecendo a legislação em vigor, que será revisado se adequando as diretrizes do projeto.

Art. 39. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogados os art. 139, 140 e 141 da Lei 1.967/2002 e as demais disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, 26 DE DEZEMBRO DE 2006.

GODOFREDO PINTO

PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 169/2006

AUTOR: MENSAGEM EXECUTIVA Nº 32/2006

10/1690/2006

[Download: Anexos](#)