



Projeto de LEI N° XXXX, DE XX DE NOVEMBRO DE 2022

**DISPÕE SOBRE A LEI URBANÍSTICA
DE NITERÓI, SEU ZONEAMENTO, A
APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE
POLÍTICA URBANA E AS REGRAS
GERAIS DE LICENCIAMENTO DA
ATIVIDADE EDILÍCIA E DE
FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DE
OBRAS.**

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

TÍTULO I.

**DOS CONCEITOS, OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO
TERRITORIAL**

CAPÍTULO I.

DOS CONCEITOS E ABRANGÊNCIA

Art. 1º. A Lei Urbanística de Niterói disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo em todo o território do Município de Niterói, de acordo com a Lei nº 3.385, de 21 de janeiro de 2019 – Plano Diretor de Niterói, bem como institui as regras gerais de licenciamento da atividade edilícia e de fiscalização da execução de obras.

Parágrafo único. Os conceitos utilizados nesta Lei constam na Lei nº 3.385, de 21 de janeiro de 2019 – Plano Diretor de Niterói, complementados pelo Quadro I desta Lei.

Art. 2º. A Lei Urbanística de Niterói tem por finalidade promover a estruturação urbana do território municipal objetivando equilibrar os processos de produção e transformação do espaço urbano com o meio ambiente e mobilidade urbana sustentável, além de unificar e simplificar a legislação de parcelamento, uso, ocupação do solo e de licenciamento da atividade edilícia.

Art. 3º. A disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo no território no Município de Niterói se orienta pelas diretrizes da Lei nº 3.385, de 21 de janeiro de 2019 – Plano Diretor de Niterói.



CAPÍTULO II.

DAS ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 4º. Como Estratégia de Ordenamento Territorial, o território do Município de Niterói fica dividido em zonas de uso, conforme delimitações do Mapa I da presente Lei, caracterizadas pelo conjunto de regras de parcelamento, ocupação e uso do solo aplicáveis às respectivas porções do território.

Art. 5º. A Estratégia de Integração entre Transporte e Uso do solo consiste em promover a mobilidade urbana sustentável a partir da forma urbana compacta, com densidades equilibradas ao longo dos eixos de estruturação e diferentes centralidades com diversificação de usos, de modo a promover o encurtamento das distâncias e reduzir a necessidade de viagens longas motorizadas, em especial, por automóveis.

Art. 6º. A Estratégia Espacial Policêntrica consiste em fortalecer as centralidades urbanas considerando seus usos e intensidades de ocupação do solo, de modo a equilibrar a distribuição espacial da população e das atividades econômicas, bem como a relação entre moradia e emprego, objetivando corrigir e evitar distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana.

Art. 7º. A Estratégia de Qualificação da Ocupação Urbana consiste em utilizar o térreo e o embasamento da edificação para conferir melhor relação entre o interior do lote e a rua, vinculando parâmetros qualificadores que promovam a integração entre espaços públicos e privados e ampliar a sensação de segurança dos espaços públicos.

Art. 8º. A Estratégia de Qualificação Ambiental consiste em incentivar a resiliência ambiental, em especial nos territórios de intensa transformação, por meio da adoção de parâmetros que contribuam para o aumento da cobertura vegetal, gestão integrada das águas, favoreçam a ventilação natural, reduzam a absorção de radiação solar, promovam a arborização das vias públicas e dos passeios públicos e ampliem a área permeável.

Art. 9º. A Estratégia de Preservação dos Ecossistemas Naturais consiste em conter o processo de crescimento horizontal em baixa densidade – espraiamento urbano – e a expansão fragmentada da ocupação do solo como forma de promover o uso eficiente do solo, reduzindo a pressão sobre áreas verdes da cidade, e o acesso à infraestrutura de menor custo por domicílio, em especial de saneamento ambiental.

Art. 10º. A Estratégia Climática consiste em reduzir a emissão de gases de efeito estufa a partir da redução da necessidade de utilização do automóvel e dos congestionamentos em função dos efeitos positivos da compactação da forma urbana da cidade, do desenvolvimento de centralidades locais associadas ao



transporte público, e da promoção do transporte ativo associado à melhor relação entre densidades populacionais e oferta de oportunidades urbanas.

Art. 11. A Estratégia de Promoção Equidade Socioespacial consiste em promover o financiamento da produção de habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos, bem como a urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários a partir da utilização de instrumentos de gestão de valorização da terra baseados na justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de produção da cidade, bem como facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano a partir da simplificação da Lei.

Art. 12. A Estratégia de Desenvolvimento Econômico consiste em orientar a implantação de atividades e usos econômicos do município, garantindo o respeito às tradições e vocações locais, bem como a infraestrutura disponível, de forma a ampliar e redistribuir as oportunidades de geração de emprego e renda no território, especialmente para os setores de serviço e comércio de diferentes portes e especialidades.

CAPÍTULO III.

DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Art. 13. Para o cumprimento das diretrizes previstas na Lei nº 3.385, de 21 de janeiro de 2019 – Plano Diretor de Niterói e atendimento das estratégias de ordenamento territorial estabelecidas nesta lei, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão definidos conforme os seguintes objetivos estratégicos:

- I- Simplificar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e de licenciamento da atividade edilícia para promover a qualificação da ocupação do solo com equidade socioespacial, aumento da oferta de moradias, intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem, bem como a boa compreensão da Lei pela população;
- II- Promover o ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano para promover a proteção do patrimônio ambiental, histórico, cultural, paisagístico, valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e garantir a função social da propriedade e a diversidade socioambiental;
- III- Conter o processo de espraiamento urbano e a expansão fragmentada da ocupação do solo, em defesa do ambiente natural, por meio de restrição à ocupação em espaços territoriais especialmente protegidos;



- IV- Promover o desenvolvimento urbano de forma sustentável, ordenando o adensamento demográfico e as atividades econômicas, diversificando o uso do solo e qualificando a paisagem ao longo dos eixos de estruturação e de qualificação urbana;
- V- Fomentar intervenções urbanas associadas a alternativas de mobilidade urbana sustentável ao longo dos eixos de estruturação conectados aos municípios vizinhos, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia, e considerando o Município de Niterói integrante da Região Metropolitana do Rio de Janeiro;
- VI- Integrar macro e micro acessibilidades pelo reconhecimento, consolidação e estruturação de centralidades ao longo dos principais eixos de conexão do Município, de modo a reduzir os deslocamentos casa-atividades e melhor distribuir a atividades econômicas no território municipal;
- VII- Incentivar o uso e ocupação do solo nas centralidades urbanas, de forma a dinamizar e desenvolver o modelo espacial policêntrico municipal, de modo a promover crescimento urbano equilibrado e adequado para atividades socioeconômicas, infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários, conectados ao transporte público coletivo e infraestrutura de transporte ativo;
- VIII- Promover o uso misto como forma de reduzir a necessidade de deslocamentos motorizados, equilibrando a relação entre os locais de uso residencial e não residencial e racionalizando a utilização do automóvel;
- IX- Adequar o direito de construir à função social da propriedade, com aplicação de instrumentos de política urbana que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;
- X- Promover a habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos;
- XI- Fomentar a regularização fundiária e urbanística, a urbanização de assentamentos precários e implantar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da propriedade e da cidade e que proteja o patrimônio ambiental e cultural;
- XII- Ampliar e requalificar os espaços públicos de passagem e permanência, por meio da aplicação de instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade, em especial para as atividades que mantém relação com a memória e a identidade local baseada na cultura do encontro, do convívio e da confraternização no espaço público;



- XIII- Promover a qualificação ambiental do Município, a preservação e proteção das unidades de conservação, áreas de preservação, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural, da atividade produtiva instalada e bairros de urbanização consolidada;
- XIV- Promover construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais;
- XV- Fomentar boas práticas de agricultura urbana para estimular a inclusão socioeconômica, bem como minimização de impactos no entorno dos espaços territoriais especialmente protegidos;
- XVI- Elaborar parâmetros urbanísticos coerentes na ocupação e uso do solo considerando os impactos decorrentes de atividades potencialmente poluidoras, em especial nas áreas de influência direta dos espaços territoriais especialmente protegidos;
- XVII- Fomentar espécies nativas da Mata Atlântica na arborização urbana, promovendo o fluxo gênico da fauna e flora e estimulando a formação de corredores ecológicos que integrem as áreas protegidas;
- XVIII- Simplificar as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, em especial nos lotes pequenos, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano.

TÍTULO II.

DAS ZONAS DE USO

Art. 14. As Zonas de Uso correspondem a porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nos quadros anexos desta Lei.

§ 1º Os perímetros das zonas estão delimitados no Mapa I anexo à presente Lei.

§ 2º Os parâmetros das zonas de uso são aplicáveis exclusivamente dentro de seus perímetros.

§ 3º O imóvel que tiver incidência de duas ou mais zonas de uso terá seus parâmetros aplicados respeitando os perímetros de cada uma das zonas delimitadas sobre o lote.

§ 4º As Faixas Marginais de Proteção demarcadas pelos órgãos ambientais competentes e seus efeitos legais, bem como suas condições de intervenção, se sobrepõem ao zoneamento e as demais disposições da presente Lei Urbanística.



§ 5º Nos espaços territoriais especialmente protegidos, a exemplo de áreas de preservação permanente e unidades de conservação já existentes ou que vierem a ser instituídas, deverão ser observadas as restrições de cunho ambiental pelas legislações federal, estadual e municipal.

CAPÍTULO I.

DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE ESTRUTURAÇÃO

Art. 15. Os Territórios de Estruturação são aqueles em que se pretende promover o adensamento demográfico, de atividades econômicas e serviços públicos, diversificação de usos, qualificação urbanística e paisagística e estruturação de espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Art. 16. As Zonas de Uso que compõem os Territórios de Estruturação são:

- I- Zona Centralidade Metropolitana (ZCM) são as porções do território integrantes da Macroárea de Integração Metropolitana, estabelecida pelo Plano Diretor de Niterói, que compõem a principal Centralidade Urbana do município, com intensa diversificação de atividades econômicas, expressiva oferta de serviços públicos, infraestrutura urbana consolidada e localização estratégica para Mobilidade Urbana municipal e intermunicipal;
- II- Zona de Estruturação Urbana (ZEU) são porções do território sobre as quais objetiva-se o incentivo à transformação intensiva dos usos e ocupação do solo, em diferentes intensidades e escalas de densidade, associados aos Eixos de Estruturação da Mobilidade Urbana Sustentável e regiões estratégicas da cidade;
- III- Zona de Centralidade (ZC) são porções do território que demandam transformação intensiva seguindo a Estratégia Espacial Policêntrica, expressa pelo Plano Diretor de Niterói e na presente Lei, que objetiva a estruturação de centralidades urbanas identificadas por seus diferentes portes, com incentivo à diversificação de usos e produção habitacional em perímetros urbanos com facilitado acesso ao transporte público, sob o princípio do crescimento urbano compacto.

CAPÍTULO II.

DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO



Art. 17. Os Territórios de Qualificação são áreas em que se pretende a manutenção de usos existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que integram estes territórios, de forma de se promover a integração entre transporte e uso do solo.

Art. 18. As Zonas de Uso que compõem os Territórios de Qualificação são:

- I- Zona Uso Misto (ZUM) são porções do território que demandam incentivo a integração entre usos residenciais e não residenciais, de modo a dinamizar as funções urbanas de pequena e média escala;
- II- Zona Residencial Multifamiliar (ZRM) são porções do território destinadas ao uso residencial multifamiliar, bem como a atividades não residenciais de caráter local compatíveis com o uso residencial e segundo a classificação das vias;
- III- Zona Residencial Ambiental (ZRA) são porções fortemente antropizadas do território a serem destinadas predominantemente ao uso residencial multifamiliar, bem como a atividades não residenciais de caráter local compatíveis com o uso residencial, associadas à inserção de parâmetros qualificadores do meio ambiente, de recuperação ambiental e de menor taxa de ocupação do solo;
- IV- Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) são porções do território cujo perímetro compõe o uso e ocupação do solo associados a polos de atividades indutoras de desenvolvimento econômico vinculados, especialmente, a atividades navais e produção de conhecimento científico;
- V- Zona Centralidade Local (ZCL) são porções do território que demandam transformação urbana seguindo a Estratégia Espacial Policêntrica, por meio da estruturação de centralidades urbanas com incentivo moderado à produção de moradia e diversificação de usos de caráter local;
- VI- Zona Centralidade em ZEIS (ZC-ZEIS) são porções do território que demandam transformação urbana seguindo a Estratégia Espacial Policêntrica, por meio da estruturação de centralidades urbanas em perímetros adjacentes às Zonas de Especial Interesse Social, com incentivo à produção de moradia, diversificação de usos de caráter local e implantação de equipamentos públicos;
- VII- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de



novas Habitações de Interesse Social - HIS a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, em especial de saneamento ambiental, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

Parágrafo único. As ZEIS poderão ser classificadas e ter regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidas por meio de norma regulamentar específica para fins de regularização fundiária, considerando suas especificidades, considerando os parâmetros previstos nos quadros II, III e III-a da presente Lei e podendo dispensar as demais exigências edilícias da presente Lei.

CAPÍTULO III.

DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO

Art. 19. Os Territórios de Preservação são áreas em que se pretende a preservação de áreas consolidadas de baixa e muito baixa densidades e de conjuntos urbanos específicos, bem como territórios em que se pretende a promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugada com a preservação ambiental, além da preservação cultural.

Art. 20. As Zonas de Uso que compõem os Territórios de Preservação são:

- I- Zona Residencial Unifamiliar (ZRU) são porções do território destinadas predominantemente ao uso residencial unifamiliar, bem como a atividades não residenciais de caráter local compatíveis com o uso residencial e classificação viária;
- II- Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável (ZDS) são porções do território destinadas às atividades produtivas de caráter local, com o viés da produção de conhecimento e tecnologia sustentável, produção agrícola, turismo e artesanato;
- III- Zona de Conservação Ambiental (ZCA) são porções do território com densidade demográfica baixa e ocupação do solo, destinadas exclusivamente ao uso residencial e não residencial compatíveis com a conservação ambiental, além de diferenciar-se pela obrigatoriedade de lotes mínimos de maior área e testada, com vistas a manutenção dos ecossistemas naturais;
- IV- Zona de Preservação Ambiental (ZPA) são porções do território consideradas de preservação permanente e/ou definidas como unidades de conservação de proteção integral, onde não são permitidas quaisquer atividades que importem na alteração do meio ambiente, assim como novas edificações, parcelamento do solo, abertura de vias, aterros ou cortes de terreno, cortes de



vegetação nativa, extração mineral ou quaisquer tipos de exploração de recursos naturais, sendo permitidas apenas a realização de pesquisas científicas e o desenvolvimento de atividades relacionadas à educação e interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza de turismo ecológico;

- V- Zonas Especiais de Preservação Paisagística e Cultural (ZEPAC) são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos; templos religiosos, elementos paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial e/ou a usos de valor socialmente atribuído.

Parágrafo único. Áreas de Especial Interesse Turístico (AEIT) são porções do território onde há interesse público de aproveitar o potencial turístico, fazendo-se necessários investimentos, regulamentações e intervenções específicas segundo as características próprias da atividade turística.

Seção I.

Das Zonas Especiais de Preservação Paisagística e Cultural (ZEPAC)

Art. 21. As Zonas Especiais de Preservação Paisagística e Cultural (ZEPAC) são definidas nos termos do artigo 49 da Lei nº 3.385/2019 – Plano Diretor de Niterói e classificam-se em 4 (quatro) categorias definidas nos termos dos incisos I a IV do caput do seu artigo 51, aplicando-se a tais zonas as disposições da Subseção II da Seção II do Capítulo I do Título III da mesma lei.

§ 1º Os perímetros das ZEPAC estão delimitados no Mapa I anexo à presente Lei.

§ 2º Os imóveis situados nas ZEPAC/APAC podem ser classificados como:

- I- Imóveis de Interesse de Preservação (IIP): aqueles cujas fachadas e telhados, bem como características arquitetônicas, artísticas e ornamentais originais devem ser preservadas ou restauradas;
- II- Imóveis de Interesse de Preservação (IIP) parcial: aqueles cujo interesse de preservação restringe-se à altura e elementos de fachada que compõem o conjunto arquitetônico;



- III- Imóveis passíveis de renovação: aqueles que podem ser modificados, substituídos e demolidos na sua totalidade.

§ 3º Os projetos de aprovação em imóveis situados em ZEPAC/APAC deverão ser submetidos à análise do órgão cultural municipal nos seguintes casos:

- I- em imóveis de interesse de preservação e de preservação parcial: instalação de publicidade, desmembramento, remembramento, transformações de uso, reconstrução total ou parcial, recuperação, restauração, reconstituição ou reforma, pintura ou qualquer reparo de fachada, alterações internas, acréscimos e eliminação de muros divisórios;
- II- em imóveis de renovação: instalação de publicidade, desmembramento, remembramento, transformações de uso, construção e reforma, sendo observados: características de volumetria, composição de fachada, ritmo de fenestração, materiais de revestimento de fachada, cobertura, esquadrias e guarnições, a fim de garantir a integração ao conjunto arquitetônico.

§ 4º As intervenções arquitetônicas nos Imóveis de Interesse de Preservação deverão, obrigatoriamente, recompor a integridade arquitetônica de sua fachada e da porção da cobertura preservada.

§ 5º Nas ZEPAC/APAC estão dispensados da exigência de vagas de estacionamento os:

- I- Imóveis de Interesse de Preservação (IIP) total ou parcial;
- II- imóveis com acesso exclusivo por rua de pedestre.

§ 6º Nas ZEPAC/APAC, as transformações de uso em imóveis passíveis de renovação com até 500m² (quinhentos metros quadrados) de ATC são dispensadas do cumprimento das exigências de vagas para veículos observado o afastamento para a via, a critério do órgão cultural municipal, permitidos acréscimos para nova instalação desde que permaneçam com o limite de porte de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de ATC.

§ 7º Os projetos arquitetônicos para imóveis de interesse de preservação (IIP) e passíveis de renovação em ZEPAC/APAC deverão considerar o disposto no artigo 92 da presente Lei.

§ 8º A instalação de toldos nos pavimentos térreos ou superiores, individualizados por janelas, em imóveis situados em ZEPAC/APAC é permitida, desde que:



- I- sejam retráteis e não metálicos;
- II- não prejudiquem a integridade dos elementos ornamentais dos imóveis de interesse para preservação;
- III- nas ruas de pedestre sua projeção não ultrapasse dois terços da altura do pavimento térreo e não exceda um quarto da largura do logradouro, contada de testada a testada;
- IV- no caso das ruas de tráfego de veículos, a extensão dos toldos será limitada pela distância livre de cinquenta centímetros a contar do meio-fio, resguardada a proporção máxima de dois terços da altura do pavimento térreo;
- V- no pavimento térreo o pé-direito mínimo seja de dois metros e vinte centímetros.

§ 9º Na ZEPAC/APAC do Caminho Niemeyer, quaisquer tipos de edificações e de alterações de uso condicionam-se ao interesse do Município em promover alterações urbanísticas de construção relativas a novos instrumentos cujos padrões de ocupação serão objeto de parecer técnico do órgão licenciador urbanístico considerando a obra do arquiteto Oscar Niemeyer e aprovação privativa pelo Prefeito do Município, não se aplicando as restrições e limites previstos na legislação pertinente, em especial os parâmetros de uso e ocupação do solo.

§ 10º Nos imóveis passíveis de renovação na ZEPAC/APAC de São Lourenço, as novas construções deverão atender às seguintes condições:

- I- proibida a construção de pavimento semienterrado, sendo permitidos pavimentos de subsolo;
- II- proibida a construção sobre pilotis;
- III- para as construções com afastamento frontal ou estacionamentos, poderá o órgão cultural municipal exigir a construção de muro de alvenaria na testada do lote cuja composição deverá compatibilizar-se com o entorno imediato;
- IV- nas edificações implantadas nas testadas dos lotes não é permitida a projeção de qualquer elemento construtivo em balanço além da testada, como marquises, com exceção de cornijas, ornamentos e sacadas até 0,50m (cinquenta centímetros);
- V- ficam dispensados dos afastamentos laterais e de fundos, salvo exceções expressas nesta Lei, da taxa de ocupação e garantidas ainda às condições de iluminação e ventilação dos cômodos, na forma da Lei;
- VI- ter altura máxima limitada à altura da edificação lindeira, com exceção das edificações localizadas polígonos, a seguir, onde as mesmas terão respectivamente 1 (um) e 3 (três) pavimentos:



- a) Polígono formado pela Rua São Lourenço, Rua Benjamin Constant, Rua Professor Emylce de Oliveira e Travessa Luiz Paulino;
- b) Polígono formado pela Rua Dr. Genserico Ribeiro, Trav. Santo Antônio, Trav. Luiz Paulino e Rua São Lourenço.

§ 11 Na ZEPAC/APAU do bairro Pé Pequeno, as edificações deverão atender às seguintes condições:

- I- Nas ruas Maricá, Araruama, Saquarema, Miracema e Itaperuna a partir do cruzamento com a rua Itaocara, fica definido o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos de lâmina, sem embasamento;
- II- Nas demais ruas, ficam instituídos os parâmetros de ZRM+3.

TÍTULO III.

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I.

DAS DIRETRIZES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 22. Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial desta Lei Urbanística e das diretrizes previstas no Plano Diretor de Niterói, os parâmetros de parcelamento do solo serão definidos conforme o disposto neste capítulo, por meio da divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico de acordo com cada zona de uso.

Art. 23. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I- Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II- Em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, contaminadas ou em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;
- III- Em terrenos com declividade igual ou superior a 45º (quarenta e cinco graus), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV- Em terrenos onde a incidência de riscos geológico/geotécnicos não possibilite a edificação;
- V- Em Zonas de Preservação Ambiental (ZPA);



VI- Em áreas de preservação permanente e nas unidades de conservação de proteção integral, cuja categoria não permita a ocupação humana, ressalvadas as exceções estabelecidas na legislação vigente aplicável.

Art. 24. As áreas de preservação permanente, as áreas declaradas de Especial Interesse Ambiental e as unidades de conservação da natureza cuja destinação não permita a ocupação humana serão excluídas do cômputo de áreas em qualquer forma de parcelamento.

Art. 25. Nos projetos de parcelamento do solo deverão ser respeitados os recuos, as áreas “*non aedificandi*”, as áreas de preservação permanente e as restrições impostas por unidades de conservação da natureza estabelecidas pelo Município e/ou órgão ambientais competentes.

Art. 26. Os projetos de parcelamento deverão indicar as faixas de drenagem “*Non aedificandi*” ao longo dos cursos d’água, quando for o caso, de forma a garantir o acesso público na sua manutenção, o perfeito escoamento das águas e a conservação da vegetação de mata ciliar nativa existente.

Parágrafo único. A faixa de drenagem, referida no *caput* deste artigo, poderá ser destinada para sistema viário ou áreas verdes, podendo ser computada no cálculo das áreas públicas ou de uso comum do parcelamento.

Art. 27. A edificação em glebas não parceladas, independentemente de sua área ou do volume da construção, fica condicionada ao prévio parcelamento do solo, com a imposição de transferência de área ao domínio público municipal, na forma na forma da Lei Federal nº 6.766/79 e legislação municipal.

Parágrafo único. Reputa-se irregular, a merecer as penas previstas na legislação municipal, a edificação que não observe o disposto no *caput* do presente artigo.

Art. 28. São parâmetros de parcelamento do solo aqueles relativos:

I- à quadra:

- a) área máxima de quadra;
- b) comprimento máximo da face de quadra.

II- ao lote:

- a) área mínima de lote;
- b) área máxima de lote;
- c) frente mínima de lote;
- d) frente máxima de lote.

III- ao sistema viário:

- a) largura mínima de passeio público ou via de pedestre;
- b) largura mínima de caixa de rolamento;
- c) largura mínima de ciclovía;



- d) declividade das vias;
- e) área mínima do lote a ser destinada à Municipalidade;
- f) às áreas mínimas das áreas verdes e institucionais.

§ 1º Os parâmetros de parcelamento do solo dos incisos I e II do artigo anterior se aplicam somente para novos loteamentos, variando conforme a zona, de acordo com os valores estabelecidos no Quadro II anexo à presente Lei.

§ 2º A área máxima de quadra na Macrozona de Estruturação e Qualificação do Ambiente Urbano é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 300m (trezentos metros), observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas.

§ 3º O comprimento máximo da face de quadra deverá ter 200,00m (duzentos metros).

§ 4º Nas faces de quadra com comprimento superior a 200,00m (duzentos metros), deverá ser prevista obrigatoriamente via de pedestre a cada 150m (cento e cinquenta metros).

§ 5º Fica dispensada nos casos de lotes e glebas com declividade superior a 20% (vinte por cento) a via de pedestre prevista no parágrafo anterior quando esta não conectar pelo menos duas vias.

Art. 29. Os parâmetros de parcelamento do solo não se aplicam aos seguintes usos não residenciais:

- I- Base militar;
- II- Cemitérios;
- III- Indústrias;
- IV- Serviços públicos;
- V- Clubes esportivos e clubes de campo;
- VI- Corpo de bombeiros;
- VII- Centros esportivos;
- VIII- Instituições Culturais;
- IX- Hospitais;
- X- Parques públicos;
- XI- Praças;
- XII- Unidades de conservação.

§ 1º Para os casos do *caput*, poderão ser autorizados parâmetros especiais de parcelamento do solo do inciso III do artigo 28 quando de interesse público, mediante avaliação específica de impacto sobre a morfologia urbana e o sistema viário.



§ 2º Para os casos do *caput*, a planta de parcelamento deverá gravar a destinação de uso do lote.

CAPÍTULO II.

DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 30. São modalidades de parcelamento do solo:

- I- Loteamento;
- II- Desmembramento;
- III- Remembramento;
- IV- Reparcelamento;
- V- Parcelamento de Interesse Social (PIS);
- VI- Condomínio de lotes.

§ 1º Considera-se desmembramento o parcelamento de lotes, até o limite das dimensões mínimas estabelecidas na presente Lei, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

§ 2º Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes, até o limite das dimensões máximas estabelecidas na presente Lei.

§ 3º Considera-se reparcelamento do solo o reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensões, localização ou configuração distintos da situação original.

§ 4º O reparcelamento observará as disposições desta Lei relativas ao parcelamento.

§ 5º Os projetos de reparcelamento poderão envolver conjunto de lotes ou glebas que, somados, atinjam dimensões máximas superiores àquelas estabelecidas na presente Lei, desde que os lotes resultantes do reparcelamento respeitem as dimensões estabelecidas no referido quadro.

§ 6º Para fins da presente lei, considera-se como conceitos de loteamento e desmembramento aqueles previstos na Lei Federal 6.766/79, sendo o parcelamento de interesse social (PIS) espécie de parcelamento do solo, realizado em zona urbana, destinado a atender população de baixa renda, assim demonstrado e aprovado em processo administrativo específico.



§ 7º É admitida a figura do condomínio de lotes, desde que o fracionamento das áreas privativas obedeça ao disposto dos parâmetros dos Quadros II e II-a da presente Lei.

Art. 31. Fica permitida a aprovação e execução conjunta dos projetos de parcelamento e edificação, nos termos a serem definidos em decreto regulamentar.

Art. 31. A implantação do loteamento poderá ser realizada em etapas, com a expedição do respectivo termo de verificação e execução parcial das obras.

CAPÍTULO III.

DOS PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 33. Nos projetos de parcelamento, na forma de loteamento será afetado ao Município 40% (quarenta por cento) da área total do empreendimento, excluídas as áreas previstas no artigo 23, assim distribuídos:

- I- 10% (dez por cento) para lotes de destinação social e equipamentos comunitários;
- II- 30% (trinta por cento) para uso público e/ou áreas verdes.

Parágrafo único. Pelo menos metade das áreas verdes referidas no *caput* deste artigo deverá permitir, quando possível e de acordo com as condições locais, a continuidade com outras áreas verdes existentes adjacentes ao parcelamento projetado e garantir sempre condições de acesso que permitam o efetivo uso público.

Art. 34. Os projetos de condomínio de lotes deverão observar as seguintes destinações mínimas da área total do empreendimento, excluídas as previstas no artigo 24:

- I- 10% para destinação social e equipamentos comunitários, a serem afetados ao Município;
- II- 30% para uso comum do condomínio;

Parágrafo único. A área a ser afetada ao Município nos termos do inciso I deverá possuir acesso a logradouro público e respeitar a testada mínima prevista para a zona de uso.

Art. 35. A área a ser afetada ao Município nos termos do inciso I dos artigos 33 e 34 poderá se situar fora dos limites da área a ser parcelada, resguardados no mínimo o mesmo percentual em área, valor equivalente e o interesse do



Município, não podendo estar localizada em áreas com limitações urbanísticas ou administrativas.

§ 1º Nos casos previstos no *caput*, a área a ser parcelada deverá observar apenas as áreas mínimas nos termos do inciso II dos artigos 34 e 35.

§ 2º Na impossibilidade de afetação de área ao Município, nos termos do *caput*, poderá ser admitida o pagamento em espécie ao Fundurb, observado o valor expresso em laudo técnico de avaliação calculado com base nos valores de referência da área a ser parcelada.

CAPÍTULO IV.

DOS PARÂMETROS DE ARRUAMENTO

Art. 36. Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deverá comprovar sua adequação à topografia, malha viária existente ou projetada, e ser definida de modo a satisfazer plenamente as condições de circulação local.

Parágrafo único. Norma regulamentar irá definir os parâmetros de arruamento para fins de regularização fundiária em ZEIS, observando as características locais.

Art. 37. Os parâmetros de arruamento se aplicam somente para novos loteamentos, variando conforme a zona, de acordo com os valores estabelecidos no Quadro II-a anexo à presente Lei.

Art. 38. O raio mínimo das curvas de concordância entre alinhamentos do arruamento, bem como a condição de retorno em ruas sem saída, deverão atender as normas do CBMERJ.

Art. 39. Os projetos de arruamento deverão priorizar atendimento aos modos não motorizados, atender às normas técnicas de acessibilidade e reservar espaços adequados à arborização urbana nos espaços públicos.

TÍTULO IV.

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 40. Os parâmetros urbanísticos que tratam das formas de ocupação do solo no território municipal são definidos conforme as zonas de uso da presente Lei Urbanística assim como as diretrizes de desenvolvimento urbano do Plano Diretor de Niterói.

Art. 41. São parâmetros de ocupação do solo:



- I- Coeficiente de aproveitamento (CA):
 - a. Coeficiente de aproveitamento Mínimo;
 - b. Coeficiente de aproveitamento Básico;
- II- Taxa de Ocupação (TO);
- III- Gabarito (GAB);
- IV- Cota de Referencia de Gabarito;
- V- Afastamentos mínimos;
 - a. Afastamento mínimo de frente;
 - b. Afastamentos mínimos laterais e de fundo;
 - c. Afastamento mínimo entre edificações no mesmo lote.

Art. 42. São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

- I- Fruição Pública;
- II- Fachada Ativa;
- III- Limite de vedação do lote;
- IV- Integração de passeio.

Art. 43. São parâmetros qualificadores do meio ambiente, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

- I- Taxa de Permeabilidade (TP);
- II- Taxa de Preservação da Vegetação (TPV);
- III- Fachada Verde;
- IV- Telhado Verde;
- V- Calçada Verde;
- VI- Aproveitamento de águas pluviais;

CAPITULO I.

DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 44. Os parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona de uso e constam nos Quadros III e III-a anexo à presente Lei.

§ 1º. Os potenciais construtivos definidos pelos parâmetros de ocupação do solo são aplicados exclusivamente nas áreas sobre as quais incide a zona de uso e serão utilizados como referência para efeito do cálculo do potencial construtivo utilizado.

§ 2º. Os parâmetros de ocupação definidos em lei específica para as áreas especialmente protegidas prevalecem sobre os estabelecidos nesta Lei.



Seção I.

Do Coeficiente de Aproveitamento (CA)

Art. 45. O coeficiente de aproveitamento (CA) fica definido em duas categorias:

- I- Coeficiente de aproveitamento mínimo;
- II- Coeficiente de aproveitamento básico;

§ 1º. A área dada pelo coeficiente de aproveitamento mínimo corresponde ao potencial construtivo mínimo exigido para o lote, podendo ser considerado subutilizado aquele que não alcançar os parâmetros constantes no Quadro III.

§ 2º. Os imóveis localizados na Macroárea de Integração Metropolitana ficam submetidos ao aproveitamento mínimo construtivo exigido para o lote nos termos do artigo 63 do Plano Diretor de Niterói.

§ 3º. Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverá ser utilizado o coeficiente de aproveitamento básico nos termos do artigo 83 do Plano Diretor de Niterói.

§ 4º. Os potenciais construtivos definidos pelos coeficientes de aproveitamento são aplicados exclusivamente nas áreas sobre as quais incide a zona de uso e serão utilizados como referência para efeito do cálculo do potencial construtivo adicional.

§ 5º. Quando houver contrapartida por meio de afetação ao domínio do Município de área para alargamento de via ou construção de equipamentos públicos, o potencial construtivo básico do remanescente do lote será calculado em função de sua área original.

§ 6º. A afetação de que trata o parágrafo anterior deverá ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis e precede a emissão do boletim de aceite de obras.

Subseção I.

Da Área Edificável Computável (AEC)

Art. 46. A Área Edificável Computável (AEC) corresponde ao somatório de todas as áreas edificáveis resultantes da aplicação dos parâmetros de ocupação do solo.

Art. 47. São elementos não computáveis para efeito de AEC:

- I- Subsolo;



- II- Semienterrado;
- III- Embasamento sem unidades privativas;
- IV- Área destinada à guarda de veículos;
- V- Áreas destinadas à circulação horizontal e vertical;
- VI- Áreas destinadas ao lazer coletivo;
- VII- Compartimentos técnicos;
- VIII- Área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área construída computável total nos EHIS de uso misto.

Art. 48. Para efeito do cálculo da AEC das edificações de uso não residencial exclusivo, além do disposto no artigo anterior, são elementos não computáveis para efeito de AEC:

- I- Unidade de saúde com internação: Áreas de apoio da infraestrutura da edificação;
- II- Unidade de ensino: Ginásios e quadras esportivas;
- III- Edificações culturais: Áreas de apoio da infraestrutura da edificação;
- IV- Posto de Abastecimento e serviço: Cobertura das bombas.

Subseção II.

Do Potencial Construtivo Adicional

Art. 49. O Potencial Construtivo Adicional é bem jurídico dominical, de titularidade do Município, com funções urbanísticas e socioambientais, nos termos da Lei nº 3.385, de 21 de janeiro de 2019 – Plano Diretor de Niterói.

Parágrafo único. Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre Área Edificável Computável (AEC) utilizada e o potencial construtivo básico.

Art. 50. A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao Potencial Construtivo Adicional mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos artigos 28 a 31 e seguintes do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos pela Lei nº 3.385, de 21 de janeiro de 2019 – Plano Diretor de Niterói.

§ 1º. A contrapartida financeira à Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada segundo o artigo 84 do Plano Diretor de Niterói e deverão ser considerados os Fatores de Planejamento (Fp) e Fatores de Interesse Social (Fs) estabelecidos nos Quadros VII-a e VII-b da presente Lei.

§ 2º. Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal



de Desenvolvimento Urbano – Fundurb, nos termos da Lei nº 3.385, de 21 de janeiro de 2019 – Plano Diretor de Niterói.

§ 3º. O valor total da contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos da Lei nº 3.385, de 21 de janeiro de 2019 – Plano Diretor de Niterói, pode ser objeto de parcelamento, nos termos desta Lei.

§ 4º. O parcelamento dos créditos referidos no artigo anterior pode ser concedido em até 36 (trinta e seis) parcelas, devendo estar quitado para a emissão do Boletim de Aceite de Obras.

Seção II.

Da Taxa de Ocupação

Art. 51. A Taxa de Ocupação (TO) corresponde à relação percentual entre a área de projeção horizontal de uma edificação e a área do lote.

Parágrafo único. A Taxa de Ocupação máxima é estabelecida segundo zona de uso conforme estabelecido no Quadro III desta Lei.

Art. 52. São elementos não computáveis para efeito de TO, sem prejuízo do atendimento da taxa de permeabilidade mínima exigida e do afastamento frontal mínimo exigido:

- I- Subsolo;
- II- Semienterrado;
- III- Embasamento não afastado das divisas;
- IV- Varandas em balanço.

Seção III.

Do Gabarito

Art. 53. O Gabarito corresponde ao número máximo de pavimentos de uma edificação, estabelecido segundo zona de uso.

§ 1º. O Gabarito máximo de Embasamento é estabelecido pelo Quadro III-a da presente Lei.

§ 2º. O Gabarito máximo da lâmina de uma edificação é estabelecido pelo Mapa 1 e Quadro III-a da presente Lei.



§ 3º Dependerão de elaboração de Estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), a serem submetidos para obtenção de licenciamento, as edificações com mais de 16 pavimentos de lâmina.

§ 4º Não será permitida na área fronteira à orla marítima de todo o Município de Niterói, a qualquer título, construção residencial ou não residencial com gabarito capaz de projetar sombra sobre o cordão arenoso das praias, excluído o calçadão, nos períodos de:

- I- solstício de inverno (22 de junho): de 8h até 16h.
- II- equinócio de primavera (23 de setembro) e de outono (21 de março): de 7:30h até 16:30h.
- III- solstício de verão (22 de dezembro): 7h até 17h.

§ 5º Não serão levados em consideração o sombreamento das edificações quando estas estiverem incluídas nas áreas de sombra de quaisquer acidentes topográficos ou de edificações regularizadas pelo município.

§ 6º Fica permitido Gabarito de até 5 (cinco) pavimentos para edificações hospitalares com internação em todo o Município, exceto em ZPA e nas ZEPAC de Itacoatiara, Bairro Peixoto e Fazendinha.

§ 7º As edificações hospitalares com internação existentes até a entrada em vigor da presente Lei poderão realizar acréscimo até o limite de gabarito do parágrafo anterior mantendo o alinhamento de construção, afastamentos e taxa de ocupação existentes, ficando o acréscimo dispensado de atendimento de novas vagas de estacionamento.

Art. 54. O nome da zona de uso corresponde a uma sigla de letras somada a um número, na qual:

- I- A sigla de letras corresponde à tipologia de embasamento;
- II- O número corresponde ao gabarito máximo da lâmina em pavimentos.

Art. 55. São pavimentos não computáveis para efeito de Gabarito:

- I- Subsolo;
- II- Semienterrado;
- III- Cobertura;
- IV- Técnico.

Parágrafo único. Nas Zonas de Uso ZCM e ZEU, será admitida a conversão de um pavimento de lâmina em um pavimento adicional de embasamento.



Subseção I.

Das alturas máximas

Art. 56. Para fins de altura máxima dos pavimentos da edificação, considera-se:

§ 1º. O pavimento térreo que compõe o pavimento de embasamento deverá ter altura máxima de 5,90m (cinco metros e noventa centímetros).

§ 2º. A altura máxima de cada um dos demais pavimentos deverá limitar-se ao pé direito de 3,50m (três metros e meio).

§ 3º. A altura mínima livre de qualquer pavimento habitável de uso residencial de permanência prolongada ou de acesso de pedestres deverá limitar-se ao pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta).

§ 4º. A altura mínima livre de qualquer pavimento de uso não residencial de permanência prolongada ou de acesso principal de pedestres deverá limitar-se ao pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta).

§ 5º. A altura mínima de qualquer pavimento de permanência transitória deverá limitar-se ao pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e setenta).

§ 6º. Não serão computadas, para efeito da taxa de ocupação e número total de pavimentos do embasamento, as garagens e acessos em pavimento semienterrado, com até o máximo de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) acima do nível do solo em relação ao ponto médio da testada do lote.

§ 7º. Quando em terrenos em declive, a altura máxima admitida entre o piso do último pavimento inferior e o perfil natural do terreno será de 5,50m (cinco metros e cinquenta) no seu ponto mais desfavorável.

§ 8º. A altura máxima do pavimento técnico das edificações, responsável por abrigar equipamentos e tubulações correspondentes aos principais sistemas operacionais da edificação, deverá limitar-se à altura máxima de 5,00m (cinco metros).

§ 9º. A altura máxima do pavimento técnico das edificações de uso não residencial especial, listados na presente Lei, poderão ter altura superior àquela definida no parágrafo anterior, mediante a apresentação de laudo técnico especializado que comprove a impossibilidade de abrigar equipamentos e tubulações correspondentes aos principais sistemas operacionais da edificação e mediante a análise de Estudo de Impacto Morfológico.



Subseção II.

Do subsolo e pavimento semienterrado

Art. 57. Nas zonas de uso ZCM, ZEU, ZC, ZUM, ZDE, ZRM e ZC-ZEIS, serão admitidos, no máximo, dois pavimentos de subsolo e um pavimento semienterrado não computados no Gabarito máximo.

Parágrafo único. Nas zonas de uso do caput, o aproveitamento do subsolo estará condicionado à compensação ambiental decorrente da interferência no lençol freático, conforme licenciamento ambiental do órgão municipal competente.

Art. 58. Será admitido o aproveitamento em subsolo para a destinação a usos não residenciais, desde que integrado à fachada ativa da edificação, atendidas as condições de acessibilidade, ventilação e iluminação, bem como incêndio e pânico definidas pelo CBMRJ, observando o cômputo de AEC na forma dos artigos 46 a 48 da presente Lei.

Subseção III.

Do Embasamento

Art. 59. O embasamento corresponde à parte da edificação abaixo da lâmina, não afastada das divisas, que compreende o pavimento térreo e pavimentos adicionais até o limite estabelecido pelo Quadro III-a da presente Lei.

§ 1º Fica permitida a ocupação por lojas no embasamento não afastado das divisas, segundo previsão das Zonas de Uso e dos Quadros III e IV.

§ 2º Será admitido o aproveitamento do embasamento para a destinação aos usos previstos para a lâmina, desde que respeitados os parâmetros de afastamento e ocupação correspondentes.

§ 3º No caso de aproveitamento do embasamento para a destinação aos usos residencial e não residencial, a área dos pavimentos destinados a essa finalidade irão entrar no cômputo da AEC na forma dos artigos 46 a 48 da presente Lei.

§ 4º No caso de aproveitamento do embasamento para utilização de vagas de automóveis, fica vedado voltar planos de fachada com veículos aparentes para o logradouro, ocasião na qual o embasamento deverá ter tratamento compatível com o restante da fachada da edificação.

Art. 60. Poderá ser admitido um pavimento intermediário no térreo de edificações de uso residencial e não residencial, sem cômputo no gabarito da edificação e na AEC, desde que atendam aos seguintes requisitos:



- I- Ter altura útil mínima de 2,50m, exceto para guarda de veículos que poderá ter altura útil mínima de 2,20m;
- II- Possuir afastamento de 4,00m (quatro metros) da fachada principal do térreo;
- III- Não possuir unidades autônomas.

Parágrafo único. O Pavimento Intermediário poderá ser utilizado para guarda de veículos e/ou atividades de uso comum do condomínio.

Subseção IV.

Da cobertura

Art. 61. O pavimento de cobertura será admitido em todas as Zonas de Uso, exceto em ZPA, e não será computado no gabarito da lâmina.

§ 1º O pavimento de cobertura deverá estar limitado ao perímetro do pavimento imediatamente inferior, respeitar um afastamento mínimo de 3,00 (três metros) em relação à fachada frontal e de 2,00m (dois metros) em relação as demais fachadas, bem como observar o pé direito máximo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 2º. Quando a edificação for colada nas divisas laterais, o aproveitamento da cobertura fica dispensado do afastamento destas divisas, proibida a abertura de vãos.

§ 3º. O pavimento de cobertura poderá se constituir em unidades independentes ou dependência do pavimento imediatamente inferior, ter uso coletivo ou abrigar equipamentos tais como reservatórios e equipamentos mecânicos.

§ 4º Será permitida na cobertura a implantação de elemento pergolado vazado e sem apoios, limitado a 1,00m em relação as divisas laterais e de fundo e 2,00m em relação a divisa de frente.

§ 5º O pavimento de cobertura em ZEPAC/APAU deverá respeitar os afastamentos mínimos para todos os planos de fachada previstos na presente Lei.

Art. 62. Somente será admitido acima da cobertura, em edificações coletivas, o pavimento técnico destinado exclusivamente a equipamentos, tais como reservatórios e instalações mecânicas.



Seção III.

Da Cota de Referência de Gabarito

Art. 63. Para efeito desta Lei Urbanística, considera-se Cota de Referência de Gabarito a cota topográfica de nível médio do meio-fio da testada por onde será o acesso à edificação.

§ 1º. Nos lotes situados, total ou parcialmente, acima da cota de referência de gabarito da zona correspondente, o gabarito deverá ser reduzido de 1 (um) pavimento a cada 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) que se eleva em altitude, ficando sempre assegurado o gabarito mínimo de 3 (três) pavimentos de lâmina, exceto quando houver restrição específica estabelecida na legislação.

§ 2º. No caso do acesso à edificação ocorrer por meio de via interna, a Cota de Referência de Gabarito poderá ser o ponto de meio fio situado em frente ao acesso principal de edificação desde que apresentado estudo de impacto sobre a morfologia.

§ 3º. As referências de nível serão consideradas a partir da base cartográfica disponível no órgão municipal responsável pela análise e licenciamento de obras.

Seção IV.

Dos Afastamentos mínimos

Art. 64. Os afastamentos mínimos das edificações correspondem a:

- I- Afastamento mínimo de frente;
- II- Afastamentos mínimos laterais e de fundo;
- III- Afastamento mínimo entre Edificações no mesmo lote.

Parágrafo único. Os parâmetros e condições de afastamento constam nos Quadros III e III-b.

Art. 65. O afastamento mínimo de frente foi estabelecido no âmbito desta Lei Urbanística de acordo com a Zona de Uso correspondente e hierarquia viária.

§ 1º Aplicar-se-ão regras diferenciadas em relação aos afastamentos mínimos para os usos residenciais unifamiliares e bifamiliares nas zonas de uso ZRU, ZRM, ZEPAC, ZCA e ZDS:

- a) Para os referidos usos residenciais em tais zonas de uso, o afastamento mínimo de frente será de 3,00m (três metros) nas vias locais.



- b) As edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares situadas nos eixos, vias arteriais e coletoras deverão obedecer ao afastamento de frente estabelecido para a Zona de Uso correspondente, conforme Quadro III anexo a esta Lei.
- c) As edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares, quando voltadas para servidões públicas de circulação, praças e áreas verdes deverão respeitar o afastamento mínimo de 3,00m (três metros) contados dos limites das mesmas.
- d) As edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares poderão ter balanço e/ou varanda em balanço de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre a faixa de afastamento de frente, com altura mínima de 2,00m (dois metros) em relação ao piso do pavimento térreo, não sendo computados na Taxa de Ocupação.

§ 2º Nas Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) fica estabelecido que o afastamento de frente será fixado de acordo com o alinhamento das construções existentes e/ou projeto de alinhamento da via, quando houver.

§ 3º Em todas as Zonas de Uso, exceto ZEIS, o afastamento de frente deverá observar o disposto quanto aos Parâmetros Qualificadores da Ocupação e ao Sistema de Hierarquização Viária da presente Lei apresentadas nos quadros III e V, respectivamente.

§ 4º Será admitida a ocupação da faixa do afastamento de frente das edificações:

- a) Implantação de sistema de esgotamento sanitário, dispositivos de drenagem pluvial, reservatórios enterrados, apenas no caso de edificações de uso residencial unifamiliar e bifamiliar;
- b) Construção de piscinas, apenas no caso de edificações de uso residencial unifamiliar e bifamiliar;
- c) Cobertura para estacionamento, limitada a duas vagas perpendiculares à testada, por lote, com pé direito máximo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e somente em vias locais, apenas no caso de edificações de uso residencial unifamiliar e bifamiliar;
- d) Instalação de pérgulas e outros elementos vazados;
- e) Instalação de elementos de composição arquitetônica balanceados, destinados a proporcionar conforto térmico, economia energética ou contribuir para a maior diversidade do conjunto arquitetônico do Município, devendo ser móveis e não poderão constituir piso utilizável nem resultar em aumento da área da edificação;
- f) O balanço de varandas, jardineiras e elementos decorativos sobre o afastamento de frente será de no máximo 2,00m (dois metros) devendo guardar um afastamento mínimo de 2,50cm (dois metros e cinquenta centímetros) em relação às divisas laterais e de fundos;
- g) Rampas de acesso a pedestres, observando as normas de acessibilidade, até o limite da metade do afastamento frontal,



exclusivamente para aquelas existentes anteriores a publicação desta Lei Urbanística;

- h) Elevadores de pequeno porte com no máximo duas paradas, com finalidade exclusiva de promoção de acessibilidade, exclusivamente para edificações existentes anteriores a publicação desta Lei Urbanística;
- i) Construção de Edícula em lotes com dois ou mais blocos de edificações coletivas ou vilas, para uso exclusivo de Guaritas de controle de acesso da edificação, não sendo computadas no cálculo da AEC, limitadas a 1 (um) pavimento e 6m² (seis metros quadrados), podendo ser associada a tal um pórtico de entrada, cuja altura deverá atender as diretrizes de projeto do Corpo de Bombeiros;
- j) Instalação de equipamentos e medidores exigidos pelas concessionárias de serviços públicos, desde que enterrados, ou desenterrado mediante manifestação técnica da concessionária que justifique a impossibilidade de enterramento.

§ 5º Nas edificações não residenciais ou mistas, a área resultante da faixa de afastamento de frente e o antigo passeio deverão constituir novo passeio contínuo, devendo ser mantidos totalmente livres de edificações, instalações e equipamentos superficiais, bem como cercas, muros ou qualquer outro tipo de barreira.

§ 6º Em Escolas, Hospitais, Unidades de saúde, Instituições Culturais, Instituições Públicas e Militares será permitido o fechamento das testadas dos lotes por medida de segurança.

§ 7º As edificações industriais acima de 4.000 m² de ATC deverão ser afastadas no mínimo de 20,00m (vinte metros) do alinhamento do logradouro e conter pátios internos de estacionamento para carga e descarga.

§ 8º Os imóveis situados em áreas de amortecimento de unidades de conservação deverão observar os afastamentos definidos pelos planos de manejo.

§ 9º Nos casos de obras de alargamento de logradouros realizadas pelo poder público, fica autorizada a dispensa dos afastamentos mínimos previstos pela presente Lei como contrapartida à afetação ao domínio municipal da área de recuo destinada para alargamento.

§ 10º Além dos casos previstos no parágrafo anterior, o imóvel atingido pelo recuo para alargamento de logradouro poderá manter a construção existente na faixa de afastamento, resguardando os interesses municipais.



Art. 66. Os afastamentos laterais e de fundo ficam dispensados, observadas as restrições de normas de vizinhança previstas no Código Civil:

- I- Quando a altura da edificação for menor ou igual a 10m (dez metros);
- II- Quando a altura da edificação for superior a 10m (dez metros), para a face de lote em que o lote vizinho apresente edificação encostada na divisa do lote, até a altura da empêna existente;
- III- Em Escolas, Hospitais, Instituições Culturais, Instituições Públicas e Militares quando comprovado que os compartimentos voltados para as divisas não necessitam de abertura de vãos para sua finalidade de uso, quando a altura for menor ou igual 18,00m (dezoito metros) e localizados nas macroáreas de Integração Metropolitana e de Urbanização Consolidada.

§ 1º As edificações de até 08 (oito) pavimentos de lâmina nas zonas ZEU, ZCM e ZC, excluídos cobertura e embasamento, terão afastamentos mínimos laterais e de fundos das edificações iguais a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 2º As construções em subsolo quando aflorarem mais de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) em relação ao perfil natural do terreno, deverão observar os afastamentos laterais e de fundo obrigatórios definidos no Quadro III anexo.

§ 3º As ocupações em terrenos com 50% ou mais de declividade e em encostas deverão ser submetidas a licenciamento ou manifestação do órgão responsável pela análise ambiental e geológica do município.

§ 4º Nas Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) fica estabelecido que os afastamentos laterais e de fundo serão dispensados, desde que não sejam abertos vãos para os vizinhos, caso em que deverá ser regulamentado por decreto específico considerando as condições locais.

§ 5º Será admitida a ocupação da faixa dos afastamentos laterais e de fundo das edificações:

- a) Implantação de sistema de esgotamento sanitário, dispositivos de drenagem pluvial e reservatórios enterrados de sistemas de abastecimentos de água;
- b) Construção de piscinas;
- c) Instalação de pérgulas e outros elementos vazados;
- d) Instalação de elementos de composição arquitetônica balanceados, destinados a proporcionar conforto térmico, economia energética ou contribuir para a maior diversidade do conjunto arquitetônico do Município;



- e) Deverão ser móveis e não poderão constituir piso utilizável nem resultar em aumento da área da edificação;
- f) O balanço de varandas, jardineiras e elementos decorativos sobre os afastamentos laterais e de fundos será de, no máximo, 2,00m (dois metros) devendo guardar um afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação às divisas laterais e de fundos;
- g) No caso de prédios colados nas divisas laterais, as varandas frontais e de fundos em balanço, deverão ter um afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais, podendo ser isento desde que respeitado o limite da empena cega da edificação existente limítrofe.

Art. 67. O afastamento mínimo entre edificações no mesmo lote deverá ser igual a 2 (duas) vezes o afastamento lateral exigido para tais edificações de acordo com a zona de uso correspondente.

Parágrafo único. As edificações unifamiliares implantadas de forma geminada, com até 04 (quatro) edificações dispostas em série, poderão ser afastadas entre si atendendo ao afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada face da edificação que não possuir vão.

Art. 68. Nos lotes com até 16m (dezesseis metros) de testada, situados nas zonas integrantes dos Territórios de Estruturação das Macroáreas de Integração Metropolitana, de Urbanização Consolidada e de Promoção da Equidade, exceto em ZEPAC, ZRU, ZCA e ZPA, as edificações poderão obedecer às seguintes condições referentes aos afastamentos laterais, dispensada a taxa de ocupação e considerando o gabarito permitido para a zona de uso correspondente:

- I- Edificações com até 05 (cinco) pavimentos totais, excluídos a cobertura e o pavimento semienterrado, poderão ser coladas nas divisas laterais, proibida a abertura de vãos;
- II- Edificações com até 05 (cinco) pavimentos de lâmina, excluídos a cobertura e o embasamento poderão ter afastamentos laterais de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Seção VII.

Da guarda e circulação de veículos

Art. 69. A quantidade mínima de vagas de estacionamento de veículos individuais motorizados define-se de acordo com o Quadro VI desta Lei Urbanística.

§ 1º Ficam dispensados da exigência de vagas de estacionamento:



- I- Usos Não Residenciais e transformação de uso até 500 m² de AEC;
- II- Uso Não residencial Especial de Templos Religiosos;
- III- Uso Não Residencial Especial de estabelecimentos de ensino infantil, fundamental, médio e superior;
- IV- Usos Residenciais, Não Residenciais e Não residenciais especiais de até 2.000 m² de AEC nas zonas de uso ZCM;
- V- Edificações distantes no máximo 800m (oitocentos metros) de caminhada (distância real) de uma estação de transporte de alta capacidade.

§ 2º Em edificações de uso misto, a quantidade de vagas será igual ao somatório das vagas para as unidades residenciais e para aquelas destinadas ao uso não residencial.

§ 3º Serão admitidas soluções mecânicas para rampas de acesso aos locais de estacionamento coletivo em edifícios garagem e edificações de uso residencial.

§ 4º O acesso aos locais de estacionamento coletivo, sejam eles descobertos ou internos em embasamentos cobertos, deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros) em linha reta e patamar com lado mínimo de 5,00m (cinco metros), chanfrado à 45º para mudança de direção, ou 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em linha curva.

§ 5º As vagas de estacionamento deverão ter dimensões mínimas de 5,00m x 2,50m (cinco metros por dois metros e cinquenta centímetros), livres de obstáculos permanentes ou provisórios.

§ 6º As vagas de estacionamento poderão se situar ao longo das vias internas de circulação, sejam elas cobertas ou descobertas, e possuirão, neste caso, dimensões mínimas de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura e 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de comprimento.

§ 7º As vagas de estacionamento poderão estar situadas nos afastamentos das edificações de uso não residencial, desde que permaneçam descobertas em sua integralidade e caso localizadas em vias do tipo eixo nas zonas de uso ZCM, ZEU e ZC, mediante manifestação do órgão responsável pela operação de trânsito municipal.

§ 8º As vagas de garagem poderão estar situadas nos afastamentos das edificações de uso residencial unifamiliar e bifamiliar localizadas em vias locais, sendo toleradas coberturas nestas áreas, limitadas a 2 (duas) vagas, não podendo haver desvirtuamento de uso.



§ 9º As garagens semienterradas poderão se situar no afastamento estabelecido para o(s) Logradouro(s) Público(s) onde se localizem, desde que descobertas, exceto nas Macroáreas de Integração Metropolitana e de Urbanização Consolidada.

§ 10º. Estabelecimentos hoteleiros, caracterizados nesta Lei Urbanística como uso não residencial especial, deverão respeitar:

- I- O número mínimo de vagas de estacionamento igual a 01 (uma) vaga para cada 15 (quinze) unidades de hospedagem;
- II- 01 (uma) vaga p/100m² (cem metros quadrados) para Sala de Reuniões;
- III- Se edificações acima de 1.000m² de AEC, adequação do passeio na testada do lote para implantação de baia exclusiva para embarque e desembarque.

Art. 70. As condições internas e externa de circulação de veículos são estabelecidas pelo disposto no presente artigo.

§ 1º As vias de circulação de veículos nas áreas de manobra para acesso às vagas de estacionamento, cobertas ou descobertas, deverão possuir largura mínima de 4,00m (quatro metros).

§ 2º Os acessos que atendem simultaneamente veículos e pedestres em grupamentos de até 4 (quatro) unidades, terão largura mínima de 4,00m (quatro metros).

§ 3º Em grupamentos de edificações residenciais com mais de 4 (quatro) unidades individuais privativas, as vias internas descobertas deverão possuir largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) para caixa de rolamento em toda sua extensão e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para os passeios frontais às edificações.

§ 4º A declividade máxima permitida para as vias de circulação de veículos é de 20% (vinte por cento), limitando-se a 100,00m (cem metros) de comprimento os trechos de vias com declividade entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) Entre dois trechos com declividade superior a 10% (dez por cento) deverá haver um patamar de descanso com comprimento mínimo de 12,00m (doze metros) e inclinação máxima inferior a 10% (dez por cento).

§ 5º Será obrigatória a existência de retorno para veículos nas vias internas descobertas sem saída e em qualquer via a cada 200,00m (duzentos metros),



conforme Quadro II-a.

§ 6º As vias para a circulação exclusiva de pedestres terão largura mínima de 2,00m (dois metros).

§ 7º As rampas de acesso direto de veículos ao logradouro público terão largura mínima de 3,00m (três metros) e inclinação máxima de 20% (vinte por cento) no acesso ao subsolo e 25% (vinte e cinco por cento) nos pavimentos de embasamento acima do térreo.

§ 8º As rampas de veículos no interior da edificação terão largura mínima de 3,00m (três metros) e inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 9º Toda a área do lote nos pavimentos térreo, semienterrado e subsolo, exceto o afastamento frontal, poderá ser destinada para guarda de veículos, resguardada a circulação de pedestres e observando os demais parâmetros qualificadores da presente Lei.

§ 10º Os locais para guarda de veículos em edificações de uso não residencial acima de 500m² (quinhentos metros quadrados) e edifícios garagem acima de 1.000m² (mil metros quadrados), deverão prever:

- I- Entrada localizada antes dos serviços de controle e recepção
- II- Reserva de área destinada à acumulação com espaço para um mínimo de dois veículos, dentro da área do lote, podendo ocupar a área do afastamento mínimo frontal, desde que descoberta;
- III- Indicações gráficas referentes às localizações de cada vaga de veículos e dos esquemas de circulação desses veículos nos projetos;
- IV- Acessibilidade a todos os pavimentos destinados ao público.

§ 11º Fica permitida a instalação de equipamentos para estacionamento de veículos, automatizados ou não, horizontais ou verticais, observando as especificações de norma técnica aplicável.

§ 12º A instalação de equipamentos para estacionamento de veículos, automatizados ou não, horizontais ou verticais, que configurem edificação independente ou acréscimo volumétrico de edificações existentes, deverão atender à volumetria e ao zoneamento - equiparado a edifício garagem - previstos para o local e respeitar as diretrizes do órgão municipal de controle de trânsito.



§ 13º Poderão ser exigidas bainhas de embarque e desembarque quando da análise do projeto, seja em função do uso pretendido, seja pelo porte da edificação, sendo, neste caso, necessário que o projeto seja submetido ao órgão responsável pela operação de trânsito do município.

§ 14º Em caso de necessidade de apresentação de estudo de impacto viário, em função da classificação do uso em tolerável conforme quadro IV anexo, poderão ser exigidas, a implantação de vagas de estacionamento exclusivas para:

- I- Pessoas com deficiência;
- II- Ônibus, ambulâncias e caminhões;
- III- Carga e descarga.

§ 15º As edificações de uso Não Residencial acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) de AEC deverão possuir local para carga e descarga dentro do lote, com dimensões mínimas de 3,00 m (três metros) por 8,00m (oito metros) e, quando situados em local coberto, a altura livre deve ser de 3,20m (três metros e vinte centímetros).

CAPÍTULO II.

DOS PARÂMETROS QUALIFICADORES DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 71. Para efeito desta Lei Urbanística, será obrigatória ou permitida, de acordo com cada Zona de Uso e Hierarquia Viária, conforme quadro III anexo, a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

- I- Permeabilidade Visual: Limite máximo de vedação do lote por meio de muros ou outros planos cegos voltados para logradouros públicos de até 30m (trinta metros) contínuos do alinhamento de construção do lote, excetuados os muros de arrimo ou de vedação por segurança institucional;
- II- Uso Misto: Incentivo a edificações que envolvam, simultaneamente, o uso residencial e o uso não residencial.
- III- Fachada Ativa: Ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, para evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos;
- IV- Integração de Passeios: Integração entre o embasamento das edificações não residenciais e o passeio público, constituindo a área resultante da faixa de afastamento de frente e o antigo passeio os quais deverão resultar em novo passeio contínuo, limítrofe a testada das novas edificações, devendo ser mantidos totalmente livres de edificações, instalações e equipamentos superficiais, bem



como cercas, muros ou qualquer outro tipo de barreira, exceto nos casos específicos previstos nesta Lei.

- V- Fruição Pública: Área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores;
- VI- Vagas para Bicicletas: Destinação de espaço nas edificações exclusivamente destinado a guarda de bicicletas, conforme Quadro VI.

Art. 72. Nas zonas ZCM, ZEU, ZC e ZUM, no caso de a área de afastamento de frente ser destinada ao alargamento de passeio, os potenciais construtivos do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

- I- A área resultante do afastamento frontal, destinada à afetação ao domínio municipal para alargamento do passeio público, e o antigo passeio deverão constituir um novo passeio contínuo, a ser mantido totalmente livre de edificações e equipamentos, bem como cercas, muros ou qualquer outro tipo de barreira;
- II- Fica vedada a utilização para guarda de veículos do afastamento de frente destinada ao domínio municipal para alargamento do passeio público.

§ 1º. O disposto no caput se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

§ 2º. Nas zonas ZCM, ZEU e ZC, a área prevista no caput poderá ser utilizada para fins de cálculo da área de Fruição Pública.

Art. 73. Nas zonas ZCM, ZEU e ZC, quando a área do lote for superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

- I- Fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas de uso, e incentivados nos territórios de Estruturação, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;
- II- Limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação no alinhamento de construção do lote com muros ou outros planos cegos;
- III- Fachada ativa de acordo com o estabelecido no Quadro III;
- IV- Afetação à Prefeitura de área correspondente a 10% (dez por cento) da área do lote ou lote de valor compatível situado em outro local, de acordo com a avaliação imobiliária do órgão municipal



competente, não podendo situar-se em locais com limitações urbanísticas, ambientais ou administrativas.

§ 1º. O disposto no caput se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de área construída.

§ 2º. Quando o lote possuir testada para dois logradouros diferentes, existentes ou previstos em Projeto de Alinhamento Aprovado, deverá ser priorizada solução que crie pelo menos uma nova ligação pública para circulação de pedestres conectando os diferentes logradouros, podendo ser utilizada para o cálculo da área de fruição pública definida pelo inciso I.

§ 3º. Para aplicação do disposto no inciso IV, órgão municipal competente definirá diretrizes para a destinação, com base nas deficiências do bairro em relação à cobertura dos serviços públicos e à oferta de áreas verdes.

§ 4º. As áreas destinadas a lazer e a equipamentos públicos deverão ter condições adequadas a estes usos.

§ 5º. Os lotes situados, total ou parcialmente nas zonas de uso ZCA e ZDS poderão ter as áreas de que trata o inciso IV convertidas em áreas de preservação da vegetação nativa, sob domínio do particular, a serem acrescidas à taxa mínima de preservação.

§ 6º. Fica excluída do cálculo de área de afetação, a que se refere o inciso IV, a parcela da gleba inserida nas zonas de uso ZPA.

Art. 74. Nas zonas ZCM, ZEU e ZC, quando a área do lote for inferior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados) e possuir frente de lote para via do tipo eixo, será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

- I- Fachada ativa de acordo com o estabelecido no Quadro III.
- II- Limite de 30% (trinta por cento) de vedação no alinhamento de construção do lote com muros ou planos cegos.

Art. 75. Em lotes com área até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) localizados nas zonas ZCM, ZEU e ZC, no caso de uma parcela do lote ser destinada à integração de passeio, os potenciais construtivos remanescentes do lote, descontado o índice básico, serão calculados em função de sua área original, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

- I- A área destinada à integração de passeio tenha no mínimo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou guarda de veículos;
- II- A área destinada à integração de passeio deverá ser permanentemente aberta, exceto se comprovado que o uso não



residencial da edificação não seja compatível com a integração com o espaço público;

- III- A área destinada à integração de passeio seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 76. Causam impactos sobre a morfologia urbana as edificações cuja forma, tipo ou porte, impliquem em conflito com a morfologia natural ou edificada local, como:

- I- Obstrução de vistas públicas notáveis que se constituam em horizonte visual de ruas e praças, tanto naturais, como em orlas de mar, lagoa e franjas de morros, quanto edificadas como no caso de marcos de referência local;
- II- Desertificação de passeios por extensão excessiva de muros e paredes cegas, superiores a 30,00m (trinta metros), e consequente perda de vitalidade urbana, ou empobrecimento estético da paisagem da rua e de sua ambiência urbana, excetuados os muros de arrimo ou de vedação por segurança institucional;
- III- Interrupção significativa do alinhamento com outras edificações, que se constitua em exceção à situação dominante, resguardada a oportunidade de seu papel contrastante como marco de referência local;
- IV- Contraste ostensivo de volume em relação à escala dominante na massa edificada local, provocando conflito de proporções com outras edificações, com a rua ou a praça, resguardada a oportunidade de seu papel como marco de referência, para o qual suas proporções deverão ser adequadas;
- V- Criação de vazios desproporcionais à massa edificada local ou que provoquem sua descontinuidade, interrompendo a típica contiguidade urbana da rua, com exceção da necessidade de se abrir ou se manter espaços para observação de vistas notáveis a que se refere o inciso I;
- VI- Edificações coletivas situadas em vias cuja distância entre as testadas for menor que 9,00m (nove metros), que, quando superiores a 4 pavimentos podem provocar uma ambiência opressiva pelo efeito visual de túnel;
- VII- Edificações cuja lámina não possa ser contida em um quadrado de 50,00m (cinquenta metros) de lado que, por ultrapassarem estas dimensões, poderão provocar novas relações entre as fachadas que compõem o cenário urbano local.

§ 1º. As instâncias de enquadramento nos incisos deste artigo, de exigências consequentes de análise dos casos e de aprovação final dos relatórios, serão definidas por meio de ato do poder Executivo.



§ 2º. Os casos enquadrados nos incisos deste artigo deverão atender a exigências específicas, de adequação desta Lei às condições locais, sem prejuízo do número de unidades habitacionais e da área equivalente.

§ 3º. A aprovação final dos relatórios resultantes da análise de impacto sobre a morfologia urbana será de responsabilidade do órgão municipal competente.

§ 4º. Fica vedada a aprovação de engenhos publicitários que se revelem aos espaços públicos de AEIT e das orlas marítima e lagunar, exceto a publicidade vinculada ao mobiliário urbano municipal.

§ 5º. O plano da fachada frontal deverá ser de no máximo 36m (trinta e seis metros), excluindo o embasamento, varandas em balanço e reentrâncias com largura correspondente ao afastamento exigido entre blocos e com profundidade mínima igual ao do afastamento lateral.

§ 6º. A aprovação de edificações com plano de fachada frontal maior que o disposto no parágrafo anterior dependerá de análise de Estudo de Impacto Morfológico.

Art. 77. As edificações deverão destinar vagas para guarda de bicicletas conforme os mínimos estabelecidos no Quadro VI anexo a esta Lei Urbanística.

CAPÍTULO III.

DOS PARÂMETROS QUALIFICADORES DO MEIO AMBIENTE

Art. 78. Os parâmetros qualificadores do meio ambiente têm como referência atingir melhores resultados de eficácia ambiental entre o lote privado e os espaços públicos, por meio da implantação de soluções que recuperem e ampliem a capacidade de retenção, absorção e infiltração de águas pluviais no solo adjacente, valorizem a cobertura vegetal existente e promovam conforto térmico adequado aos usuários das edificações e entorno do lote.

Art. 79. São Parâmetros Qualificadores do Meio Ambiente:

- I- Taxa de Permeabilidade (TP): define a superfície mínima do lote ou gleba que deve ser mantida permeável, isto é, não pavimentada ou revestida com material drenante, de modo a limitar a área impermeável do lote, nos termos desta Lei;
- II- Taxa de Preservação da Vegetação (TPV): define a superfície mínima do lote ou gleba que deve ter a vegetação nativa mantida;
- III- Telhado Verde: Definido como a laje no teto do último pavimento das edificações, edículas e demais coberturas, que deverá ter vegetação natural e poderá ser utilizado como jardim descoberto, prevendo área para circulação de acesso a eventuais equipamentos técnicos;



- IV- Fachada Verde: Sistema integrado a fachada onde a vegetação cresce revestindo as estruturas de suporte especialmente projetadas sobre as superfícies onde estão instaladas, de forma contribuir ao isolamento térmico das edificações e valorização da paisagem urbana;
- V- Calçada Verde: Sistema integrado a calçada onde a vegetação rasteira cresce intercalada ou não ao pavimento menos permeável, de forma contribuir com a permeabilidade do solo e valorização da paisagem urbana;
- VI- Arborização urbana: refere-se às árvores inseridas na área urbana do município, plantadas ou não, em passeio, praça, parque urbano, jardim, canteiro central de ruas e avenidas e margens de corpos hídricos;
- VII- Sistema de retardamento do escoamento de águas pluviais: sistema de armazenamento de águas pluviais para reaproveitamento e retardo da descarga na rede pública;
- VIII- Sistema de reuso da água: sistema de reutilização dos constituintes dos efluentes das águas cinza servidas das edificações, objetivando induzir o uso racional da água, para que a gestão dos recursos hídricos possa propiciar o uso múltiplo das águas.

Art. 80. Todos os lotes deverão atender à taxa mínima de permeabilidade estabelecida para cada zona de uso, conforme o Quadro III.

§ 1º. A área permeável deverá localizar-se preferencialmente:

- I- Na parte a montante dos terrenos situados em encosta;
- II- Na faixa marginal de proteção, nos terrenos sob influência dos cursos d'água, mesmo que intermitentes;
- III- Preferencialmente junto ao logradouro, quando não houver área de interesse paisagístico no terreno, ou não se enquadrar em nenhuma das situações anteriores.

§ 2º. A área de telhado verde da edificação será computada como área permeável.

Art. 81. Os lotes situados em ZCA e ZDS deverão respeitar a Taxa de Preservação da Vegetação (TPV) igual a 50% em ZCA e 30% em ZDS.

Art. 82. Nas zonas ZCM, ZEU, ZC, ZUM, ZRM, ZRA, ZCA, ZDS e ZDE, o afastamento frontal de edificações que não possuam fachada ativa deverá ter tratamento paisagístico e de arborização prevendo a criação de canteiros ajardinados nas áreas que não sejam necessárias ao acesso à edificação.

Parágrafo único. O Executivo irá disciplinar as normas de instalação de projetos de calçada verde no Município considerando os acessos à edificação, os casos de fachada ativa, integração de passeio, as condições de acessibilidade e as condições de circulação no passeio.



Art. 83. Nos lotes com área total igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados) ou nas edificações com área de impermeabilização superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) é obrigatória a instalação de sistema de retardamento do escoamento de águas pluviais para a rede de drenagem e de reuso da água por meio da reciclagem dos constituintes dos efluentes das águas cinzas servidas, independentemente da adoção de outros mecanismos de reservação, e/ou infiltração e/ou percolação.

§ 1º. Os reservatórios de retardo e reuso deverão ser dimensionados, construídos, operados e mantidos na forma da legislação vigente.

§ 2º. O volume do reservatório de retardo das águas pluviais não poderá ser inferior a 9 (nove) litros por metro quadrado de área impermeável do lote.

§ 3º. É facultada a utilização de dispositivos não convencionais de abatimento do pico de vazão de saída do lote, a ser regulamentado pelo Executivo.

CAPÍTULO IV.

DAS CONDIÇÕES VOLUMÉTRICAS EXTERNAS DAS EDIFICAÇÕES

Seção I.

Varandas, Sacadas e Marquises

Art. 84. Será permitida a construção de varandas e sacadas abertas, em balanço ou reentrantes.

§ 1º Sobre o afastamento frontal, as varandas e sacadas poderão ocupar toda a fachada e deverão possuir recuo nos termos da presente Lei.

§ 2º Sobre os afastamentos lateral e de fundos, as varandas e sacadas poderão ocupar toda a fachada e deverão guardar uma distância lateral mínima nos termos da presente Lei.

§ 3º Para edificações não afastadas das divisas, as varandas e sacadas deverão guardar uma distância lateral mínima nos termos da presente Lei.

§ 4º As varandas e sacadas de unidades residenciais, quando em balanço, não serão computadas na Área Edificável Computável – AEC e na Taxa de Ocupação.

§ 5º As varandas balanceadas acrescidas a edificações que tenham sua certidão de habite-se regularmente expedida há mais de cinco anos podem apresentar



pilar de sustentação nos afastamentos desde que:

- I- não sejam prejudicados os espaços destinados à circulação de pessoas e veículos;
- II- a seção horizontal acabada de cada pilar não ultrapasse a dimensão de 0,35m x 0,35m (trinta e cinco por trinta e cinco centímetros);
- III- os pilares estejam afastados do corpo da edificação no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), contado a partir de sua face mais próxima ao plano da fachada;
- IV- seja apresentada, no ato do licenciamento, autorização condonarial;
- V- a solução empregada seja uniforme para toda a fachada e seja executada em sua totalidade de uma só vez.

Art. 85. Em varandas e sacadas serão permitidos, de modo integrado à composição estética das fachadas:

- I- Churrasqueiras;
- II- Fechamento lateral do piso ao teto e de elementos decorativos de proteção à insolação, como brise-soleils, venezianas, treliças, cobogós, muxarabis ou similares, que deverão ser vazados, permitir a aeração de no mínimo cinquenta por cento do vão, e não serão considerados como fechamento destes espaços, desde que efetuados na construção da edificação ou em reforma geral da fachada;
- III- Lajes do teto das varandas e sacadas do último pavimento das edificações que poderão ser incorporadas ao piso do pavimento de cobertura, quando permitido, como terraços descobertos;
- IV- Lajes técnicas em balanço para colocação de equipamentos de ar-condicionado com distância máxima de 1,00m (um metro) em relação ao plano da fachada.

Art. 86. Será permitido o fechamento de varandas, sem necessidade de licenciamento, desde que atendidos os seguintes requisitos:

- I- Fechamento com painéis de vidro totalmente retráteis instalados sem esquadrias, por empresa especializada e registrada para tal finalidade;
- II- O fechamento da varanda não poderá resultar em aumento real da área da unidade, nem será admitida a incorporação da varanda, total ou parcialmente, aos compartimentos.



Art. 87. Nos pavimentos de cobertura, as áreas externas descobertas em forma de terraço, de uso privativo ou comum da edificação, deverão conter, obrigatoriamente, solução de proteção de altura de 1,10m (um metro e dez centímetros) a partir do piso daquele pavimento.

Art. 88. A largura mínima da marquise, facultativa nas edificações de uso não residencial e misto, será de dois terços de sua altura em relação ao passeio, que não poderá ser inferior a 3,00m (três metros).

Parágrafo único. Fica permitida a execução de marquise em balanço sobre a faixa de afastamento de frente das edificações de uso não residencial, considerando o atendimento as seguintes diretrizes técnicas:

- I- Ser afastada, no mínimo 0,60m (sessenta centímetros) da prumada do alinhamento do meio-fio, quando sobre os passeios públicos e 0,60m (sessenta centímetros) do alinhamento do lote, quando para edificação for obrigatório o afastamento;
- II- permitirão o escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote;
- III- Não motivar perigo público pelos materiais empregados nem desconforto pela queda direta de águas pluviais aos pedestres e usuários;
- IV- equipamentos e maquinários só poderão ser colocados sobre a marquise até uma distância de um metro do plano de fachada.

Seção II.

Dos Compartimentos Técnicos

Art. 89. Os compartimentos destinados a abrigar equipamentos e elementos construtivos de caráter técnico, necessários ao perfeito funcionamento da edificação, poderão se situar acima do pavimento de cobertura, desde que:

- I- Estejam integrados à composição arquitetônica da edificação;
- II- Tenham altura máxima de 5,00m (cinco metros), calculada em relação ao nível superior do último pavimento habitável;
- III- Sejam limitados aos planos das fachadas, admitindo-se exceção para equipamentos e elementos que, justificadamente por meio de laudo técnico de profissional ou empresa especializada, requeiram por sua natureza técnica ou plástica altura superior.



Seção III.

Dos Passeios e Arborização

Art. 90. Nas Zonas de Uso, exceto em ZPA, quando não houver previsão expressa no Quadro V, deverá ser garantido passeio de no mínimo 3,00m (três metros) ou definido mediante análise especial, no caso de edificações existentes, considerando as condições locais e tipo de via.

§ 1º Será de 3% (três por cento) a inclinação máxima do passeio público medida perpendicularmente ao meio-fio.

§ 2º Os proprietários são responsáveis pela manutenção dos passeios contíguos ao lote, com base nas características locais, e, após a execução de obras, devem reconstruí-los de acordo com o exigido pela municipalidade em relação ao padrão de intervenção em espaços públicos para o local.

§ 3º É vedada a colocação ou construção de degraus, rampas de acesso ao lote e abertura de portões fora do alinhamento dos lotes.

§ 4º Havendo estrita necessidade, será permitido o rebaixamento de meio-fio para a travessia de pedestres e a entrada e saída de veículos, de acordo com o exigido pela municipalidade em relação ao padrão de intervenção em espaços públicos para o local.

Art. 91. Na construção de novas edificações, será obrigatória a arborização do passeio e o plantio de mudas no lote, de acordo com as regras e as normas técnicas definidas pelo órgão municipal gestor da arborização urbana e licenciamento ambiental.

Parágrafo único. O órgão municipal gestor da arborização urbana em consonância com as diretrizes de licenciamento ambiental definirá os procedimentos de doação de mudas de árvore para compensação em contrapartida ambiental pela construção de novas edificações, a ser paga por ocasião do aceite de obras.

Seção IV.

Das Edificações Tombadas e Imóveis de Interesse de Preservação (IIP)

Art. 92. A gestão dos imóveis de Interesse de Preservação (IIP) é de responsabilidade do órgão cultural municipal.

§ 1º. Nos imóveis enquadrados como ZEPAC/IIP, a conservação constitui obrigação do proprietário, que deverá manter, cuidar e proteger devidamente o



imóvel para assegurar sua integridade e evitar sua perda, destruição ou deterioração, sob pena de aplicação das sanções previstas em lei.

§ 2º O não atendimento das diretrizes de preservação fixadas pelo órgão cultural municipal e pela legislação vigente sujeitará o proprietário à obrigação de repor o imóvel nas condições anteriores.

§ 3º No caso de demolição ou modificação não licenciadas, ou de sinistro culposo, será obrigatória a reconstrução conforme as características a serem estabelecidas pelo órgão cultural municipal, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

§ 4º As intervenções arquitetônicas nos Imóveis de Interesse de Preservação (IIP) deverão, obrigatoriamente, recompor a integridade arquitetônica de sua fachada e da porção da cobertura preservada.

§ 5º Nos imóveis de interesse de preservação (IIP), ficam permitidas alterações internas, inclusive a subdivisão do pé-direito, em pavimentos intermediários, desde que se mantenham livres 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), contados a partir do plano interno da fachada, respeitadas as características arquitetônicas, volumétricas, artísticas e ornamentais que compõem o conjunto de fachadas e telhados.

§ 6º É vedado o recobrimento das fachadas com painéis ou outros dispositivos, ainda que não contenham mensagem publicitária.

§ 7º Os remembramentos e desdobra de lotes, desmembramento de glebas, as demolições, reformas, reparos, pintura interna e externa, reconstruções ou novas edificações, bem como o corte de vegetação arbórea, ficam sujeitas às diretrizes e à prévia autorização pelo órgão cultural municipal.

§ 8º Nos projetos arquitetônicos para imóveis de interesse de preservação (IIP) e passíveis de renovação, deverão constar a especificação de acabamentos e a cor de todos os elementos visíveis externamente.

§ 9º Os critérios para anúncios publicitários e procedimentos para licenciamentos seguirão regulamentação específica.

§ 10º Constatada a não conservação, recobrimento, abandono ou alteração do imóvel enquadrado como ZEPAC/IIP, será expedida intimação ao proprietário



para execução das obras necessárias à sua manutenção, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis a critério do órgão fiscalizador municipal.

§ 11 Constatada a não observância do disposto neste artigo, o infrator estará sujeito a penalidades.

Art. 93. Os projetos de reconversão de edificações tombadas ou imóveis de Interesse de Preservação (IIP), por meio da transformação de uso ou pelo desdobramento em unidades independentes, poderão ser dispensados das exigências a seguir, com a devida manutenção das condições de proteção do patrimônio cultural:

- I- Afastamento frontal, recuos e gabarito, em casos de criação de pisos, dentro da volumetria original;
- II- Circulações e escadas de uso comum;
- III- Exigência mínima de vagas de estacionamento e demais compartimentos de uso comum;
- IV- Área mínima das unidades residenciais;
- V- Outras disposições e parâmetros relativos às áreas internas da edificação, a critério do órgão municipal responsável pelo patrimônio cultural e demais órgãos municipais competentes.

§ 1º A reconversão das edificações tombadas ou preservadas para o uso não residencial ou misto deverá seguir os usos previstos para a zona de uso onde se encontra o imóvel.

§ 2º Os bens tombados e preservados deverão ter suas principais características arquitetônicas protegidas, sendo permitidas modificações internas e acréscimos, inclusive criação de pisos, respeitada a volumetria original, desde que sejam aprovadas pelos órgãos de tutela do patrimônio cultural e garantam boas condições de segurança, higiene, uso e habitabilidade da edificação.

§ 3º Os prismas de iluminação e ventilação existentes na edificação tombada ou preservada poderão ser aproveitados para a iluminação e ventilação dos novos compartimentos, ainda que não atendam às dimensões previstas nesta Lei Urbanística, a critério do órgão de tutela do patrimônio cultural.

§ 4º A adequação da edificação às normas vigentes do CBMERJ e acessibilidade será de inteira responsabilidade do autor do projeto e executor da obra.

§ 5º Poderá ser permitida a readequação de potencial construtivo no lote em que existirem edificações tombadas ou protegidas, cuja área construída não seja computada no cálculo da AEC e da Taxa de Ocupação, mediante análise



específica do órgão responsável pela tutela do patrimônio municipal em análise conjunta com o órgão licenciador urbanístico.

§ 6º A dispensa prevista no caput dependerá de parecer da autoridade cultural competente, a fim de preservar o patrimônio histórico.

Seção VI.

Dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS)

Art. 94. Os empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social (EHIS) vinculados aos programas habitacionais federais, estaduais ou municipais de fomento à produção habitacional de interesse social no Município, poderão utilizar parâmetros especiais, inclusive para o parcelamento das áreas objeto.

§ 1º As disposições do presente artigo aplicam-se exclusivamente aos projetos e construções de habitações de interesse social unifamiliares, multifamiliares ou de uso misto, enquadradas nas normas de empréstimos, financiamentos ou repasse de verbas disponibilizadas pelos entes federativos, desde que devidamente enquadrados pelo órgão municipal responsável pela Política Municipal de Habitação.

§ 2º Para fins de regulamentação da política de EHIS no Município de Niterói, fica instituída a Faixa Essencial para atendimento às famílias com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos.

§ 3º A Faixa Essencial, de que trata o parágrafo anterior, poderá ser atualizada de acordo com as definições dos programas habitacionais dos entes federativos.

§ 4º Fica permitida a aprovação de projetos e a construção de EHIS pertencentes à Faixa Essencial, utilizando o gabarito de até 05 (cinco) pavimentos, independentemente do gabarito fixado para a zona de uso.

§ 5º Para os demais tipos de EHIS enquadrados pelo órgão municipal responsável pela Política Municipal de Habitação não destinados à Faixa Essencial, fica permitido o aproveitamento de um pavimento semienterrado, de um subsolo, do pavimento térreo, de 07 (sete) pavimentos de lâmina e do pavimento de cobertura, independentemente do gabarito fixado para a zona de uso, exceto em ZPA, ZCA, ZDS, ZRU, ZRA Muriqui e ZEPAC/APAU, devendo ser consideradas as demais normas ambientais, edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 6º Os EHIS devem atender obrigatoriamente a normativa específica relativa à acessibilidade das unidades habitacionais e às partes comuns e de uso coletivo dos empreendimentos, em especial normas técnicas de acessibilidade da ABNT e demais legislações pertinentes.



§ 7º As unidades habitacionais acessíveis e adaptadas a pessoas com necessidades especiais e/ou mobilidade reduzida, em EHIS de todos os tetos de renda, deverão atender a um mínimo de 3% das unidades de cada fase do empreendimento e se situar no pavimento térreo, por onde se dará o acesso à edificação, quando não possuir elevador.

§ 8º Para EHIS dotados de elevador ou qualquer solução de acessibilidade, as unidades adaptadas poderão se situar em qualquer pavimento.

§ 9º Em situações especiais, quando a demanda por unidades adaptadas nos pavimentos térreos for superior às disponíveis, ficará a cargo da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, propor a adaptação de unidades adicionais em pavimentos distintos do térreo.

§ 10º As áreas úteis mínimas das unidades habitacionais deverão obedecer à normatização específica para cada segmento de renda estabelecida pelo Plano Nacional de HIS ou qualquer outro que venha a complementá-lo ou substituí-lo.

§ 11 Sem prejuízo da norma federal vigente, para efeito da seleção das famílias, amplia-se o percentual mínimo das unidades habitacionais de cada empreendimento, para 5% (cinco por cento) das unidades a serem destinadas para famílias com idosos e 5% (cinco por cento) destinadas para famílias com pessoas com necessidades especiais.

§ 12 Será permitida a utilização das áreas de afastamento nos EHIS para estacionamento, portaria, guarita e compartimento de lixo seletivo.

§ 13 Os EHIS estão dispensados de atendimento às exigências de parâmetros qualificadores da ocupação e do meio ambiente, exceto da taxa mínima de permeabilidade.

§ 14 Os parâmetros da zona de uso, quando menos restritivos, poderão ser aplicados aos EHIS sobre aqueles previstos pelo presente artigo.

§ 15 Fica permitida a patamarização da área objeto das edificações dos EHIS para efeito do estabelecimento da cota de referência de gabarito.

§ 16 Os benefícios do presente artigo não se aplicam aos lotes situados em Áreas de Preservação Permanente, nas zonas de uso ZRU, ZEPAC/APAU, ZDS, ZCA e ZPA, ou ainda, aqueles classificados como áreas de risco pela Defesa Civil Municipal, salvo se forem objeto de obras e outras intervenções que alterem a condição de risco das áreas onde serão implantados os empreendimentos, o que deverá ser atestado mediante Laudo da Defesa Civil do Município, devidamente atualizado.



Art. 95. A expedição da Licença e do Aceite de Obras para os projetos aprovados nas condições desta Lei ficam condicionados à análise e enquadramento do Empreendimento Habitacional de Interesse Social pelo órgão municipal responsável pela Política Municipal de Habitação, o qual deverá solicitar a manifestação prévia da operação de aquisição ou financiamento pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ou outro Agente Financiador responsável pela gestão do Programa habitacional dos entes federativos e do Sistema Financeiro da Habitação.

TÍTULO V.

DOS USOS DO SOLO

Art. 96. Os usos do solo permitidos no território municipal serão definidos por esta Lei Urbanística e apresentados no Quadro IV em anexo, conforme critérios a seguir:

- I- Tipos de Uso
- II- Porte de implantação
- III- Localização por Hierarquia Viária
- IV- Localização por Zonas de Uso

CAPÍTULO I.

DOS TIPOS DE USOS

Seção I.

Dos Usos Residenciais

Art. 97. Os usos residenciais Unifamiliar e Bifamiliar serão permitidos essencialmente nos territórios de preservação, em áreas predominantemente residenciais e/ou áreas de contenção e amortecimento urbano em relação às áreas de preservação permanente.

- I- Unifamiliar - Implantação de uma unidade habitacional no lote;
- II- Bifamiliar - Implantação de duas unidades habitacionais no lote, superpostas ou justapostas com acessos independentes.

Parágrafo único. O uso residencial nas zonas ZDS e ZCA será permitido na proporção de uma unidade habitacional para cada 500m² (quinquinhos metros quadrados) de lote.

Art. 98. O Uso Residencial Multifamiliar caracteriza-se como um grupamento com mais de duas unidades habitacionais, cujos parâmetros de gabarito são definidos acordo com a Zona de Uso correspondente.



Parágrafo único. As edificações de uso residencial multifamiliar deverão respeitar às seguintes condições de uso para o embasamento:

- I- Qualquer pavimento de embasamento, sem aproveitamento do pavimento intermediário, poderá ser utilizado para implantação de unidades habitacionais, com fechamento limitado à projeção da lâmina, sendo permitido o uso dos afastamentos laterais e fundo vinculados às unidades, desde que descobertos;
- II- Toda a área do lote, exceto o afastamento frontal, pode ser utilizada como pavimento de embasamento destinado a garagem e/ou atividades de uso comum do condomínio, dispensados os afastamentos mínimos laterais e de fundos.

Art. 99. O Uso Residencial de pequeno porte se divide em:

- I- Vilas;
- II- Conjunto de pequeno porte;
- III- Vila Agroecológica.

§ 1º. O Uso Residencial de em forma de Vila caracteriza-se como um grupamento horizontal de até 2 (dois) pavimentos e cobertura, em lote com até 10.000m² (dez mil metros quadrados), com mais de 2 (duas) unidades habitacionais, composto por residências isoladas, geminadas ou superpostas (neste caso até duas por edificação), com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao grupamento, ou por via oficial de circulação.

§ 2º. O Uso Residencial em forma de Conjuntos de Pequeno Porte caracteriza-se como um grupamento com edificações de até 2 pavimentos e cobertura, em lote com até 10.000m² (dez mil metros quadrados), composto por unidades residenciais superpostas com mais de 2 (duas) unidades por pavimento, com possibilidade de utilização da cobertura para implantação de unidades independentes.

§ 3º. Fica permitida a implantação de planos de Vila e de Conjuntos de Pequeno Porte nas ZEPAC do tipo APAU, exceto nas ZEPAC de Itacoatiara, Bairro Peixoto e Fazendinha.

§ 4º. Fica permitida a implantação de Vila Agroecológica nas zonas de uso ZCA e ZDS, podendo ser de uso misto, cujos usos não residenciais sejam destinados a atividades comunitárias, centros pedagógicos, restaurantes, processamento e/ou comércio de produtos naturais localmente produzidos, hospedagem,



projetos educativos e culturais e atividades relacionadas à conservação e uso sustentável dos recursos naturais, bem como à preservação e recuperação ambiental.

Art. 100. O Uso Residencial para fins de Interesse Social é aquele destinado a produção e regularização habitacional para atendimento às famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, especialmente em Zonas de Especial Interesse Social, devendo seguir parâmetros urbanos da Zona de Uso Correspondente ou legislação municipal específica.

Art. 101. Nos logradouros da orla marítima ou lacustre, a implantação de vilas e edificações multifamiliares, além de obedecer às disposições desta Lei Urbanística, deverá ser submetida à análise de Impacto sobre a Morfologia Urbana pelo órgão licenciador urbanístico.

Seção II.

Dos Usos Não Residenciais

Art. 102. O Uso Não Residencial Exclusivo destina-se a abrigar um único uso ou atividade não residencial no lote, apresentando uma única numeração.

Art. 103. O Uso Não Residencial Coletivo destina-se a abrigar usos e atividades não residenciais no lote, apresentando mais de uma unidade autônoma.

Art. 104. Os Usos Públicos poderão ocorrer sob a forma de:

- I- Edificações Institucionais;
- II- Equipamentos Comunitários;
- III- Concessionárias de Serviço Público.

§ 1º. As edificações de uso público deverão ser submetidas a análise especial pelo órgão municipal competente, podendo localizar-se em qualquer Zona de Uso, exceto ZPA, cabendo excepcionalidades em relação aos parâmetros de uso e ocupação do solo, considerado características arquitetônicas específicas, legislação vigente e interesse público municipal.

§ 2º. São consideradas de uso público institucional as edificações militares e da Justiça, de serviços públicos de segurança, de unidades públicas de saúde, destinadas à utilização de recursos energéticos, de apoio à proteção ambiental, cemitérios, de atividades públicas culturais, de esportes ou lazer, estações e terminais de transportes públicos, usos religiosos e científicos, cooperativa de produtores, bem como todos aqueles que estejam afetados a utilidade e/ou destinação pública expressamente atestados pelos órgãos competentes, a ser verificada pelo órgão licenciador urbanístico.



§ 3º. São consideradas de uso público as edificações de equipamentos comunitários de serviços escolares, hospitalares, de assistência social e da mobilidade ativa.

§ 4º. São consideradas de concessionárias de serviços públicos as instalações físicas necessárias à coleta, tratamento e destinação final de resíduos sólidos ou esgotos sanitários, estações de tratamento e reservatórios de água, usinas e reservatórios de gás, estações de energia elétrica ou de serviços de telecomunicações.

§ 5º As edificações de que tratam o *caput* deste artigo ficam desobrigadas de integrar a área de afastamento ao passeio.

Art. 105. O uso Industrial destina-se a atividades de fabricação e produção de bens, cuja permissão de instalação vincula-se especialmente aos territórios de qualificação e transformação no âmbito desta Lei Urbanística.

§ 1º. É proibida a instalação de indústria nociva ou perigosa na linha limítrofe com as demais zonas, devendo em qualquer caso ser verificada a periculosidade em concreto, mediante parecer fundamentado, que atestará objetivamente os impactos de poluição ambiental e de trânsito na região, além de questões nocivas à saúde e ao bem-estar.

§ 2º. Poderá ser permitida a instalação de pequenas indústrias em prédios adaptados, respeitados os parâmetros urbanísticos atuais, cabendo ainda parecer especial para avaliação do tipo de uso pretendido.

Seção III.

Dos Usos Não Residenciais Especiais

Art. 106. Unidades de saúde serão consideradas de uso não residencial especial aquelas cujas edificações são para uso exclusivo de Hospital ou clínica hospitalar com internação.

§ 1º. As unidades de saúde, caracterizadas no *caput*, poderão localizar-se em qualquer Zona de Uso, exceto em ZPA, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos para o local e submetido à análise, com parecer fundamentado observado, no qual se verificará o interesse social e coletivo da atividade, pelo órgão licenciador urbanístico.

§ 2º. Em vias arteriais e eixos, a aprovação dos projetos das edificações de que trata o *caput* fica condicionada à análise de impacto viário.

Art. 107. Estabelecimentos Hoteleiros, caracterizados por edificações com finalidade específica à atividade turística, podendo ou não sofrer fracionamento e individualização de suas áreas privativas com manutenção do uso hoteleiro,



poderão se situar em qualquer Zona de Uso, exceto em ZPA e nas ZEPAC Itacoatiara e São Francisco, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos para o local e submetido o projeto à análise especial pelo órgão licenciador urbanístico quanto à sua instalação de uso, verificado o interesse social e coletivo, inclusive com participação do órgão de turismo municipal.

§ 1º. Os hotéis e pousadas serão submetidos à análise especial pela municipalidade, quanto as características arquitetônicas, a legislação de turismo e quanto ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – para edificações acima de 1.000m² (mil metros quadrados) de ATC.

§ 2º. Não se enquadram neste artigo edificações residenciais com serviços.

Art. 108. Unidades de Ensino infantil, fundamental, médio e superior, com até 2.000 m² (dois mil metros quadrados) de área total construída, poderão localizar-se em qualquer Zona de Uso, exceto em ZPA, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos para o local, de acordo com os quadros III, III-a e IV anexos desta Lei Urbanística.

§ 1º. Fica vedado o uso de unidades de ensino em vias classificadas como eixo e arterial, excetuando-se somente mediante apresentação de Estudo de Impacto Viário que apresente solução de acesso alternativo e área interior de embarque e desembarque de automóveis.

§ 2º. A área interior de embarque e desembarque de automóveis de que trata o parágrafo anterior deverá obedecer a capacidade mínima de veículos estipulada pelo Estudo de Impacto Viário, que deve apresentar a memória de cálculo assinada por profissional responsável técnico.

Art. 109. Oficinas Mecânicas poderão localizar-se em qualquer Zona de Uso, exceto ZPA, ZCA, ZDS (vias locais), ZEPAC e ZRU (vias locais), desde que respeitados os parâmetros urbanísticos para o local, de acordo com os quadros III, III-a e IV anexos desta Lei Urbanística.

Art. 110. Clubes, caracterizados por edificações com finalidade específica à atividade esportiva ou recreativa, poderão se situar em qualquer Zona de Uso, exceto em ZPA, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos para o local e submetido o projeto à análise especial pelo órgão licenciador urbanístico quanto à sua instalação de uso.

Parágrafo único. Os clubes localizados nas Áreas de Especial Interesse Turístico (AEIT) deverão observar os parâmetros de ZUM+1.

Art. 111. Locais de reunião e eventos, como casas de festas e novos templos religiosos, poderão localizar-se em qualquer Zona de Uso, exceto ZPA, ZCA (vias locais), ZDS (vias locais), ZRU (vias locais) e ZEPAC, desde que



respeitados os parâmetros urbanísticos para o local, de acordo com os quadros III, III-a e IV anexos desta Lei Urbanística.

Parágrafo único. Para o devido licenciamento junto à municipalidade dos usos do caput deste artigo, deverá ser apresentado projeto de isolamento acústico para qualquer porte e estudo de impacto viário para edificações acima de 1.000 m² (mil metros quadrados) de ATC.

Art. 112. Postos de Abastecimento de Combustíveis poderão se localizar exclusivamente em vias do tipo eixo, arterial e coletora, segundo os parâmetros urbanísticos definidos para a zona de uso e de acordo com os quadros III, III-a e IV anexos da presente Lei Urbanística.

§ 1º Os postos de serviços e de abastecimento de veículos deverão observar:

- I- o disposto nesta Lei Urbanística, a legislação sobre inflamáveis e a legislação sobre despejo industrial;
- II- afastamento mínimo de 3,00m (três metros) de todas as divisas e do alinhamento do lote para as bombas e os tanques de combustível;
- III- os passeios contíguos aos postos de abastecimento e serviços serão mantidos livres de qualquer obstáculo em toda sua extensão para passagem de pedestres, devendo os acessos de veículos ser claramente demarcados;
- IV- nas áreas de circulação de veículos, a instalação de coberturas de estrutura leve deverá guardar afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas e poderá ocupar as áreas correspondentes ao afastamento mínimo frontal, desde que em balanço;
- V- demais disposições serão objeto de norma regulamentar específica.

§ 2º Os Postos de Abastecimento de combustíveis não poderão localizar-se:

- I- em terrenos situados a menos de 200,00m (duzentos metros) das entradas de túneis;
- II- em terrenos adjacentes a creches, escolas e hospitais, os equipamentos de abastecimento (compressores, bombas, reservatórios e combustíveis) a uma distância inferior a 36,00m (trinta e seis metros);
- III- em terrenos adjacentes bens tombados do patrimônio arquitetônico e a sítios arqueológicos em uma distância de 12,00m (doze metros) os equipamentos de abastecimento (compressores, bombas, reservatórios e combustíveis).



§ 2º O licenciamento será condicionado à apresentação de laudo e projeto visado pelo Corpo de Bombeiros para licença de obras e o certificado para o aceite de obras.

Art. 113. Estabelecimentos de depósito de Gás poderão se localizar exclusivamente em vias do tipo eixo, arterial e coletora, segundo os parâmetros urbanísticos definidos para a zona de uso e de acordo com o quadro IV anexo da presente Lei Urbanística.

§ 1º Os Depósitos de Gás não poderão localizar-se:

- I- em terrenos situados a menos de 200,00m (duzentos metros) das entradas de túneis;
- II- em terrenos adjacentes a creches, escolas e hospitais, os equipamentos de abastecimento (compressores, bombas, reservatórios e combustíveis) a uma distância inferior a 36,00m (trinta e seis metros);
- III- em terrenos adjacentes bens tombados do patrimônio arquitetônico e a sítios arqueológicos em uma distância de 12,00m (doze metros) os equipamentos de abastecimento (compressores, bombas, reservatórios e combustíveis);
- IV- Demais disposições serão objeto de norma regulamentar específica.

§ 2º O licenciamento será condicionado à apresentação de laudo e projeto visado pelo Corpo de Bombeiros para licença de obras e o certificado para o aceite de obras.

Art. 114. Fica autorizada a instalação de microcervejarias em todo o território do Município de Niterói, exceto nas zonas de uso ZPA, caracterizando-se a atividade como de porte de até 1.000 m² (mil metros quadrados), baixo risco e impacto ambiental, conforme manifestação do órgão ambiental municipal.

Art. 115. Estações Transmissoras de Radiocomunicação (ETR) não poderão ser implantadas nos seguintes locais:

- I- Áreas de zoológicos, sítios arqueológicos, científicos e históricos e bens tombados;
- II- Áreas de creches, estabelecimentos de ensino, centros comunitários, hospitais, centros de saúde e clínicas médicas, em distância horizontal inferior a 100 (cem) metros, contados do eixo da torre ou suporte de antena transmissora à área de acesso ou edificação destes.

§ 1º Na hipótese de instalação em ZPA, ZCA e ZDS, o órgão licenciador ambiental deverá se manifestar quanto à viabilidade da localização.



§ 2º As Estações Transmissoras de Radiocomunicação (ETR) não são consideradas parte integrante da edificação, ficando dispensados de atendimento aos parâmetros de ocupação do solo e devendo observar os seguintes condicionantes:

- I- em relação à instalação de torres: 3,00m (três metros) do elemento frontal e 1,5m (um metro e meio) das divisas laterais e de fundo.
- II- em relação à instalação de postes: 1,5m (um metro e meio) do alinhamento frontal e das divisas laterais e de fundo.
- III- é admitida a instalação dos equipamentos de transmissão, contêineres, antenas, cabos e mastros no topo das edificações, desde que garantidas as condições de implantação dos incisos I e II deste artigo.

§ 3º As restrições estabelecidas no parágrafo anterior não se aplicam aos demais itens da infraestrutura de suporte, tais como contêineres e esteiras, entre outros

§ 4º As ETR de que trata o caput deste artigo obedecerão às limitações das divisas do terreno do imóvel, não podendo apresentar projeção que ultrapasse o limite dos lotes vizinhos.

§ 5º As ETR de que trata o caput deste artigo obedecerão às demais disposições previstas em legislação específica.

Art. 116. A implantação de Cemitérios deverá ser precedida de análise especial quanto aos impactos de vizinhança e ambiental, não podendo localizar-se em ZPA.

Art. 117. Os Edifícios Garagem poderão localizar-se nas Zonas de Uso que compõem os territórios de Estruturação, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos para o local, de acordo com os quadros III, III-a e IV anexos desta Lei Urbanística.

Parágrafo único. Os Edifícios Garagem não poderão localizar-se em vias locais, independente da zona de uso.

Art. 118. Atividades de Alto Risco serão objeto de objeto de análise específica, observados critérios de periculosidade, interesse público e social, em relação a apresentação de documentação complementar para aprovação junto ao órgão licenciador municipal, as quais encontram-se abaixo relacionadas:

- I- Assistência médica com internação;
- II- Aeroporto e heliporto;
- III- Cinema, teatro, boate e casas de festas;



- IV- Casas de shows e espetáculos e clubes;
- V- Atividades que impliquem o armazenamento de produtos inflamáveis, químicos e explosivos;
- VI- Atividades que impliquem a extração mineral e/ou vegetal;
- VII- Estabelecimentos de ensinos: pré-escolar, fundamental, médio e superior, inclusive creches;
- VIII- Atividades industriais e usinas de energia;
- IX- Portos e terminais de carga, inclusive aqueles destinados à carga e descarga de minério, petróleo e seus derivados e produtos químicos;
- X- Aterros sanitários e usinas de tratamento de lixo, referente ao sistema de destino final de resíduos sólidos;
- XI- Oleodutos, gasodutos e minerodutos;
- XII- Processamento e destino final de resíduos tóxicos e perigosos;
- XIII- Captação, reservação e adução-tronco, referentes ao abastecimento de água;
- XIV- Serviços de lanternagem e pintura de veículos automotores;
- XV- Serviços de serralheria e marmorarias;
- XVI- Supermercados e hipermercados;
- XVII- Lojas de departamento;
- XVIII- Hotéis, motéis e pousadas com mais de 30 (trinta) unidades de hospedagens;
- XIX- Ginásio e similares que são utilizados para feiras e convenções.

Parágrafo único. O Executivo regulamentará, por decreto, os empreendimentos considerados de baixo risco, com base nos seguintes critérios:

- I- o nível de perigo potencial de ocorrência de danos à integridade física, à saúde humana, ao meio ambiente ou ao patrimônio em decorrência de exercício de atividade econômica;
- II- o grau de incomodidade conforme o porte, natureza e lotação das atividades, a partir dos parâmetros estabelecidos nesta lei;
- III- o potencial de geração de viagens e de tráfego das atividades;
- IV- a interferência potencial das atividades na fluidez do tráfego.

Seção IV.

Dos Usos Mistas

Art. 119. Será incentivada a implantação de edificações que integrem os usos residencial e não residencial, de forma a contribuir para maior diversidade de usos, valorização da rua e fomento a novas iniciativas de regeneração urbana e reuso adaptativo.

§ 1º. Será permitido o uso misto em edificações existentes ou novas construções em todas as zonas de uso, exceto em ZPA e nos casos de usos incompatíveis entre si.



§ 2º. Para efeito da aplicação de parâmetros urbanísticos edilícios, cada diferente uso será tratado de forma individualizada, conforme indicado nesta Lei Urbanística.

CAPÍTULO II.

DO PORTE DE IMPLANTAÇÃO

Art. 120. O porte de implantação classifica-se de acordo com o tipo de uso da edificação, conforme apresentado no Quadro IV e a seguir:

- I- Residencial
 - a. Unifamiliar e Bifamiliar
 - b. Vila
 - c. Conjunto de Pequeno Porte
 - d. Multifamiliar até 200 unidades
 - e. Multifamiliar acima de 200 unidades
- II- Não Residencial
 - a. Até 250 m²
 - b. Entre 250 m² e 500 m²
 - c. Entre 500 m² e 2.000 m²
 - d. Acima de 2.000 m²
- III- Não Residencial Especial
 - a. Até 500 m²
 - b. Entre 500 m² e 1.000 m²
 - c. Entre 1.000 m² e 4.000 m²
 - d. Acima de 4.000 m²

Parágrafo único. Considera-se como porte a área total construída da edificação onde se desenvolve a atividade.

CAPÍTULO III.

DA LOCALIZAÇÃO POR HIERARQUIA VIÁRIA

Art. 121. A distribuição espacial dos usos do solo no território municipal, que compõe o Quadro IV em anexo, será associada à Hierarquia Viária, segundo classificação de vias apresentada no mapa 02 e Quadro V, anexos a esta Lei Urbanística.

§ 1º De acordo com a Zona de Uso, porte e localização por tipo de via, os usos do solo serão classificados em:



- I- Permitidos: Usos compatíveis e adequados ao local onde serão implantados;
- II- Toleráveis: Usos compatíveis, porém parcialmente adequados ao local onde serão implantados e demandam estudos complementares específicos para devida autorização junto à municipalidade;
- III- Proibidos: Usos Incompatíveis e Inadequados ao local onde serão implantados.

§ 2º Os usos toleráveis serão apreciados, em grau de recurso, pela Comissão especial de análise do órgão licenciador urbanístico que deverá avaliar a pertinência da ocupação levando em consideração elementos de impacto morfológico, impacto de vizinhança, periculosidade, interesse social e de mobilidade, conforme regulamentação a ser editada, permitindo-se a indicação de parâmetros mais restritivos que permitam a conciliação da atividade particular com o interesse público e coletivo.

Art. 122. Nas vias classificadas como eixos e arteriais serão permitidos os tipos de atividades econômicas que atenderem aos seguintes critérios:

- I- Gerem baixa intensidade de embarque e desembarque de pessoas;
- II- Gerem baixa intensidade de carga e descarga e de entregas com veículo específico.

Art. 123. Nas vias classificadas como coletoras serão permitidos os tipos de atividades econômicas que atenderem aos seguintes critérios:

- I- Gerem moderada intensidade de embarque e desembarque de pessoas;
- II- Gerem moderada intensidade de carga e descarga e de entregas com veículo específico.

Art. 124. Nas vias classificadas como locais serão permitidos os tipos de atividades econômicas que atenderem aos seguintes critérios:

- I- Gerem baixa intensidade de embarque e desembarque de pessoas sem necessidade de estacionamento específico para a atividade;
- II- Gerem baixa intensidade de carga e descarga e de entregas com veículo específico, restritos ao período diurno em horário comercial.

Art. 125. Os casos omissos e aqueles em grau de recurso serão analisados pela Comissão de Análise Especial do órgão licenciador urbanístico, por meio de



decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor de Niterói e diretrizes desta Lei Urbanística.

CAPÍTULO IV.

DA LOCALIZAÇÃO POR ZONAS DE USO

Art. 126. A distribuição espacial dos usos do solo no território municipal, que compõe o Quadro IV em anexo, será associada à característica de ocupação da Zona de Uso correspondente, com base nas disposições do Título V e Mapa I de zonas de Uso integrantes desta Lei Urbanística.

CAPÍTULO V.

DA TRANSFORMAÇÃO DE USO

Art. 127. A transformação de uso de uma edificação poderá ocorrer, desde que respeitados os parâmetros de ocupação do solo e usos permitidos para o local, respectivamente estabelecidos nos quadros III, III-a e IV e condições específicas abaixo:

- I- Edificações com até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área total construída estão dispensadas do cumprimento da exigência de vagas de estacionamento e da adequação ao novo alinhamento de construção, permitidos acréscimos que observem o novo alinhamento de construção;
- II- Os acréscimos das edificações sujeitas à transformação de uso, independente do porte, devem respeitar:
 - a. o gabarito previsto para o local;
 - b. o novo alinhamento de construção estabelecido pelo afastamento de frente vigente para o local;
 - c. os afastamentos laterais e de fundos previstos para o local, a partir do limite de altura estabelecido pelo artigo 66 da presente Lei;
 - d. a obrigatoriedade de integração do passeio ao afastamento de frente.

CAPÍTULO VI.

DA RECONVERSÃO DE EDIFICAÇÕES - RETROFIT

Art. 128. Para estímulo a produção habitacional em áreas de ocupação consolidada, tendo como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções



sociais da propriedade e o uso socialmente justo, equilibrado e diversificado destes territórios, fica permitida a transformação para o uso residencial daquelas edificações existentes ou já iniciadas nas macroáreas de Integração Metropolitana e de Urbanização Consolidada, as quais comprovadamente possuam uso não residencial.

§ 1º Para reconversão das edificações para o uso residencial, por meio da transformação de uso ou pelo desdobramento das unidades das edificações existentes regularmente ou já iniciadas, ficam dispensados:

- I- Número mínimo de vagas;
- II- Área mínima das unidades habitacionais.

§ 2º As unidades residenciais poderão situar-se em qualquer dos pavimentos acima do solo, incluindo o pavimento térreo, podendo ser constituídas de cômodo único acrescido de banheiro.

§ 3º Caso a adequação da edificação às normas vigentes do CBMERJ exija a construção de novas instalações para escape e proteção contra incêndio e pânico, a área desses acréscimos não será computada na AEC, desde que seja comprovadamente inviável a adaptação das instalações existentes.

§ 4º Para estímulo a diversificação de atividades e dinamização urbana, fica permitida a reconversão do uso residencial para o uso não residencial nas macroáreas de Integração Metropolitana e de Urbanização Consolidada, desde que sob análise especial do órgão licenciador urbanístico.

TÍTULO VI.

DO LICENCIAMENTO DE OBRAS E DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 129. As regras gerais a serem observadas na aprovação de projeto, no licenciamento de obras dentro dos limites do imóvel, bem como os respectivos procedimentos administrativos, executivos, fiscalizatórios e disposições técnicas das edificações ficam disciplinados pela presente Lei Urbanística, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinente.



CAPÍTULO I.

DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Seção I.

Das Responsabilidades e dos Direitos

Art. 130. É direito e responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel requerer perante a Prefeitura a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia de que trata esta Lei, respeitados o direito de vizinhança, a função social da propriedade e a legislação municipal correlata.

Parágrafo único. O licenciamento de projetos e obras e instalação de equipamentos não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 131. Para fins de aplicação das disposições da presente Lei, considera-se:

- I- Proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- II- Possuidor: a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

Parágrafo único. No caso de órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta, a titularidade pode ser comprovada pela apresentação de mandado de imissão na posse, expedido em ação expropriatória do imóvel, sendo admitido o licenciamento sobre parte da área constante do título de propriedade.

Art. 132. O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário, desde que apresente a certidão de registro imobiliário e um dos seguintes documentos:

- I- Contrato com autorização expressa do proprietário;
- II- Compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III- Contrato ou documento representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto;
- IV- Escritura definitiva sem registro.

Parágrafo único. O proprietário ou possuidor que autoriza a obra ou serviço fica responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância do projeto aprovado, das disposições desta Lei, do respectivo decreto



regulamentar, das normas técnicas aplicáveis e da legislação municipal correlata, bem como do Plano Diretor de Niterói.

Art. 133. Todos os pedidos de documentos de controle da atividade edilícia devem ser subscritos pelo proprietário ou possuidor em conjunto com um profissional habilitado.

§ 1º A veracidade das informações e documentos apresentados nos pedidos de que trata esta Lei é de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e do profissional habilitado.

§ 2º O proprietário ou possuidor e o profissional habilitado ficam obrigados à observância das disposições desta Lei, das regras indispensáveis ao seu cumprimento fixadas no respectivo decreto regulamentar e das normas técnicas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas nesta Lei.

Art. 134. Considera-se profissional habilitado o técnico registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas.

§ 1º O profissional habilitado pode assumir as funções de:

- I- Responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho;
- II- Responsável técnico pela obra, sendo responsável pela correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção do equipamento, observadas as normas técnicas aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

§ 2º O profissional habilitado pode atuar individual ou solidariamente e como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto, de responsável técnico pela obra, de responsável pela instalação do equipamento.

§ 3º Fica facultada a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional, perante a Prefeitura, a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior.

§ 4º No caso de alteração do projeto com simultânea troca do seu responsável técnico, o profissional inicial deverá ser comunicado do ocorrido pelo proprietário ou possuidor.



Art. 135. A observância das disposições desta Lei não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo conselho profissional, e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

Art. 136. A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

Art. 137. A conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto, de acordo com a declaração de responsabilidade a ser apresentada nos termos desta Lei.

§ 1º O projeto de edificação ou equipamento deve observar as disposições técnicas estabelecidas na da presente Lei, independentemente da demonstração nas peças gráficas apresentadas, bem como estar em consonância com a legislação estadual e federal aplicável e as normas pertinentes.

§ 2º O projeto deve observar as normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos, tais como de água, esgoto, energia elétrica e gás.

Seção II.

Dos Documentos de Controle da Atividade Edilícia

Art. 138. A atividade edilícia depende de controle a ser exercido por meio da emissão de alvará de aprovação de projeto, licença de obras e boletim de aceite de obras, mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado.

§ 1º Estão sujeitas a alvará de aprovação as hipóteses de parcelamento do solo previstas no artigo 30 da presente Lei.

§ 2º Estão sujeitas a alvará de aprovação e respectiva licença de obras as seguintes atividades:

- I- Construção de edificação nova em lote não edificado;
- II- Legalização de edificação existente;
- III- Acréscimo em edificação legalizada;
- IV- Obras de pequenos reparos consistentes em:
 - a. Reforma de edificação existente;



- b. Reconstrução de edificação legalizada, no todo ou em parte, observando as características originais;
- c. Execução de muro frontal ou qualquer muro que ultrapasse a altura de 3,00 m (três metros);
- d. Execução de marquises de acordo com os parâmetros definidos nesta Lei.

§ 3º Estão sujeitas ao boletim de aceite de obras:

- I- Conclusão de obra licenciada;
- II- Legalização de edificação existente;
- III- Conclusão de acréscimo em edificação legalizada.

§ 4º Estão sujeitas a autorização de execução:

- I- Avanço de tapume sobre parte do passeio público (empachamento);
- II- Avanço de grua sobre o espaço público;
- III- Instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto daquele em que a obra será executada.

§ 5º Nas hipóteses do inciso IV, alíneas “a”, “b” e “c” do § 2º deste artigo, será dispensada a apresentação de plantas, bastando para a emissão da licença de obras a descrição das intervenções a serem realizadas.

Art. 139. Não estão sujeitas a licenciamento, nos termos desta Lei, a execução de:

- I- Obra e serviço de reparo e limpeza;
- II- Restauro, entendido como a recuperação de imóvel sob o regime de preservação municipal, estadual ou federal, de modo a lhe restituir as características originais, a ser autorizado pelo órgão competente;
- III- Alteração do interior da edificação que não implique modificação na estrutura que interfira na estabilidade da construção;
- IV- Modificação do interior da edificação que não implique na redução das condições de acessibilidade e segurança existentes;
- V- Execução de obra e serviço de baixo impacto urbanístico de acordo com o disposto nesta Lei.

§ 1º Consideram-se de baixo impacto urbanístico:

- I- Instalação de saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:
 - a. Elemento arquitetônico, ornato, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,40 m (quarenta centímetros) de profundidade;
 - b. Beiral da cobertura com até 1,00 m (um metro) de largura;



- II- Construção de muro lateral e/ou de fundos com altura máxima de 3,00m (três metros);
- III- Construção de piscina em edificação residencial unifamiliar e unidade habitacional no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente;
- IV- Substituição de material de revestimento exterior de parede e piso ou de cobertura ou telhado.

§ 2º Não se considera de baixo impacto urbanístico a obra que venha a causar modificação na estrutura da edificação e aquela executada em imóvel:

- I- Sob o regime de preservação cultural, histórica, artística, paisagística ou ambiental ou em vias de preservação, de interesse municipal, estadual ou federal;
- II- Situado em área envoltória de imóvel referido no inciso I deste parágrafo.

§ 3º As obras de que trata o parágrafo anterior devem ser aprovadas por órgão de preservação municipal, estadual ou federal, conforme for o caso.

Art. 140. A atividade edilícia em imóvel da União, do Estado e do Município e de suas respectivas autarquias independe da expedição de prévia licença de obras, sujeitando-se a processo posterior para obtenção de aceite da obra, desde que observado o atendimento da legislação pertinente à matéria.

Subseção I.

Do Alvará de Aprovação

Art. 141. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, a Prefeitura emite Alvará de Aprovação para:

- I- As hipóteses de parcelamento do solo previstas no artigo 30 da presente Lei;
- II- Construção de edificação nova em lote não edificado;
- III- Legalização de edificação existente;
- IV- Acréscimo em edificação legalizada;
- V- Obras de pequenos reparos consistentes em:
 - a. Reforma de edificação existente;
 - b. Reconstrução de edificação legalizada, no todo ou em parte, observando as características originais;
 - c. Execução de muro frontal ou qualquer muro que ultrapasse a altura de 3,00 m (três metros);
 - d. Execução de marquises de acordo com os parâmetros definidos nesta Lei.

Art. 142. O pedido de Alvará de Aprovação deve ser instruído com:



- I- Documentação referente ao imóvel;
- II- Peças gráficas do projeto simplificado assinadas por profissional habilitado, conforme estabelecido no respectivo decreto regulamentar;
- III- Levantamento topográfico elaborado por profissional habilitado, quando necessário, de acordo com os requisitos técnicos, a critério do órgão licenciador urbanístico;
- IV- Declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade do projeto no que diz respeito aos aspectos interiores da edificação em relação às disposições desta Lei e legislação correlata;
- V- Declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade das condições de instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, filtro, bomba de combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação em relação às normas e legislação pertinente, quando for o caso.

Parágrafo único. Ato do Executivo deve regulamentar a forma de apresentação e representação do projeto simplificado, de acordo com o porte e complexidade dos empreendimentos.

Art. 143. O Alvará de Aprovação perde a eficácia em 1 (um) ano contado da data do despacho de deferimento do pedido, devendo, neste prazo, ser solicitado a respectiva Licença de Obras.

Art. 144. O Alvará de Aprovação pode ser revalidado desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

Parágrafo único. Se houver necessidade de análise técnica em função da edição de legislação posterior, deve ser solicitado novo alvará.

Subseção II.

Da Licença de Obras

Art. 145. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor do imóvel, a Prefeitura emite a Licença de Obras, que autoriza a execução e é indispensável para o início das obras de:

- I- Construção de edificação nova em lote não edificado;
- II- Legalização de edificação existente;
- III- Acréscimo em edificação legalizada
- IV- Obras de pequenos reparos consistentes em:



- a. Reforma de edificação existente;
- b. Reconstrução de edificação legalizada, no todo ou em parte, observando as características originais;
- c. Execução de muro frontal ou qualquer muro que ultrapasse a altura de 3,00 m (três metros);
- d. Execução de marquises de acordo com os parâmetros definidos nesta Lei.

Art. 146. O pedido de Licença de Obras deve ser instruído com documentos referentes ao lote e ao projeto, assinado pelo profissional habilitado, de acordo com a natureza do pedido.

§ 1º O responsável técnico deve formalizar declaração de responsabilidade pela correta execução da obra, de acordo com o projeto aprovado, observadas as normas técnicas aplicáveis.

§ 2º A Licença de Obras somente pode ser emitida após a comprovação do atendimento a eventuais ressalvas constantes do Alvará de Aprovação.

Art. 147. A Licença de Obras perde a eficácia:

- I- Caso a obra não tenha sido iniciada, em 1 (um) ano a contar da data da emissão da licença de obras;
- II- Caso a obra tenha sido iniciada, se permanecer paralisada por período superior a 1 (um) ano.

Parágrafo único. Considera-se início de obra o término das fundações da edificação

Art. 148. A obra paralisada com a Licença de Obras vencida pode ser reiniciada após o reexame do projeto e a revalidação simultânea dos Alvarás de Aprovação e da Licença de Obras, desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

Parágrafo único. A critério da Comissão de Análise de Edificações (CAED) pode ser aceita a continuação de obra parcialmente executada e paralisada que não atenda à legislação em vigor, desde que a edificação venha a ser utilizada para uso permitido no zoneamento pela legislação e não seja agravada a eventual desconformidade em relação aos índices urbanísticos e parâmetros de instalação e incomodidade estabelecidos na presente Lei.



Subseção III.

Do Aceite de Obras

Art. 149. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede Boletim de Aceite de Obras quando da conclusão de obra ou serviço licenciado por meio de Licença de Obras para:

- I- Construção de edificação nova em lote não edificado;
- II- Legalização de edificação existente;
- III- Acréscimo em edificação legalizada;
- IV- Loteamentos e condomínios.

§ 1º Pode ser concedido Boletim de Aceite de Obras em caráter parcial se a parte concluída da edificação atender às exigências previstas na presente Lei para o uso a que se destina.

§ 2º Para emissão do Boletim de Aceite de Obras são aceitas pequenas alterações que não descharacterizem o projeto aprovado e que não impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas da edificação e de sua implantação constantes do projeto aprovado e aquelas observadas na obra executada.

Art. 150. O Boletim de Aceite de Obras é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação, sendo válido quando acompanhado das peças gráficas aprovadas referentes à licença de obras, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 151. O pedido de Boletim de Aceite de Obras deve ser instruído com:

- I- Declaração do profissional responsável pela obra, atestando a sua conclusão e execução de acordo com as normas técnicas aplicáveis e as disposições da legislação municipal, em especial da presente Lei;
- II- Documentos e licenças eventualmente ressalvadas na licença de obras.

Subseção IV.

Da Aceitação das Obras de Parcelamento do Solo

Art. 152. Por ocasião da solicitação da vistoria de aceite das obras de arruamento, todas as obras constantes no projeto aprovado ou que se fizeram necessárias deverão estar concluídas, cabendo necessariamente a apresentação dos seguintes documentos:

- I- Termos de aceitação dos seguintes projetos:



- a. Esgotamento sanitário, pela concessionária local ou órgão municipal competente;
- b. Abastecimento de água potável, pela concessionária local ou órgão municipal competente;
- c. Sistema de segurança contra incêndio, pelo Corpo de Bombeiros do Estado Rio de Janeiro.

Art. 153. O termo de aceitação total do parcelamento em forma de loteamento ou condomínio de lotes será emitido sob a forma de certidão.

Art. 154. Os loteamentos já aprovados, que não tenham sido iniciados até a data da publicação desta Lei, ou que estejam paralisados por mais de 360 dias e não tenham recebido o devido aceite de obras de parcelamento serão submetidos a nova análise segundo os parâmetros urbanísticos fixados pela presente Lei, em consonância com Leis municipais que cuidem desta matéria.

Subseção V.

Do Alvará de Autorização

Art. 155. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura concede Alvará de Autorização para:

- I- Implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório, incluído estande de vendas no mesmo local de implantação da obra;
- II- Avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- III- Avanço de grua sobre o espaço público;
- IV- Instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto daquele em que a obra será executada.

Art. 156. O pedido de Alvará de Autorização deve ser instruído com:

- I- Documentação referente ao imóvel;
- II- Peças gráficas do projeto simplificado da edificação assinadas por profissional habilitado, quando for o caso;
- III- Outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, conforme o caso.

§ 1º O Alvará de Autorização de que trata o *caput* deste artigo perde a eficácia no prazo de 6 (seis) meses, podendo ser revalidado por igual período, a pedido do interessado.



CAPÍTULO II.

Dos Procedimentos Administrativos

Seção I.

Dos Procedimentos Gerais

Art. 157. Os prazos para atendimento das exigências formuladas nos procedimentos e para a interposição de recurso serão definidos pelo respectivo decreto regulamentar.

Art. 158. O pedido deve ser indeferido nas seguintes situações:

- I- Projeto em áreas *non aedificandi*;
- II- Não atendimento às exigências no prazo concedido;

Art. 159. O prazo para a interposição de recurso é de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento do processo pelo setor de exigências, após o qual o processo deve ser arquivado.

Art. 160. Os prazos fixados nesta Lei são contados em dias corridos, a partir do primeiro dia útil após o evento de origem até o seu dia final inclusive.

Parágrafo único. Caso não haja expediente no dia final do prazo, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

Art. 161. Os prazos de validade do Alvará de Aprovação e da Licença de Obras ficam suspensos enquanto perdurar qualquer um dos seguintes impedimentos ao início ou prosseguimento da obra:

- I- Decisão judicial determinando ou que implique a paralisação ou o não início da obra;
- II- Calamidade pública;
- III- Declaração de utilidade pública ou interesse social.

Art. 162. Os documentos de controle da atividade edilícia de que trata esta Lei podem, enquanto vigentes, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- I- Revogados, atendendo ao relevante interesse público;
- II- Cassados, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida ou de descumprimento de exigência estabelecida em sua emissão;
- III- Anulados, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.



Art. 163. O Boletim de Aceite de Obras perde sua eficácia caso ocorra alterações de ordem física no imóvel em relação às condições regularmente aceitas pela Prefeitura.

Art. 164. O Alvará de Autorização é expedido a título precário, podendo ser cancelado a qualquer tempo por desvirtuamento de seu objeto ou desinteresse em sua manutenção ou revalidação.

Art. 165. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta Lei, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas nesta Lei, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis.

Art. 166. Caso se tenha notícia de fato que possa ensejar a cassação ou anulação do documento expedido, nos termos dos incisos II e III do artigo 162 desta Lei, a Prefeitura deve notificar o interessado para a apresentação de defesa no prazo de 30 (trinta) dias, de forma a garantir o contraditório e a ampla defesa, podendo, na defesa, comprovar ter sido sanada a irregularidade.

§ 1º Por motivo relevante ou para evitar prejuízo de difícil reparação, a Prefeitura pode suspender os efeitos do documento emitido até decisão sobre sua anulação ou cassação.

§ 2º No prazo de 30 (trinta) dias, a autoridade deve decidir a respeito da anulação ou cassação do documento.

Seção II.

Das Instâncias e Prazos para Despacho

Art. 167. As instâncias administrativas do órgão licenciador urbanístico para a apreciação e decisão dos pedidos de que trata esta Lei, protocolados a partir da data de sua vigência, são as seguintes:

- I- Diretor de Licenciamento do órgão licenciador urbanístico;
- II- Comissão de Análise de Edificações – CAED;
- III- Secretário Municipal do órgão licenciador urbanístico.

§ 1º Cabe recurso à autoridade imediatamente superior quando àquela que proferiu a decisão negativa.

§ 2º A competência para a apreciação dos pedidos iniciais, formulação de exigências e decisões em primeira instância sobre indeferimento dos requerimentos é do diretor de licenciamento.

§ 3º Das decisões ou exigências formuladas no caso do §2º cabe recurso à CAED.



§ 4º Das decisões ou exigências formuladas no caso do §3º cabe recurso ao Secretário Municipal.

§ 5º Os despachos do Secretário Municipal em grau de recurso, bem como o decurso do prazo recursal encerram definitivamente a instância administrativa.

§ 6º As instâncias administrativas poderão reconsiderar suas decisões por ocasião de erros ou mudanças de entendimento na interpretação da presente Lei.

Art. 168. O prazo para a decisão dos pedidos não pode exceder 90 (noventa) dias, inclusive quando se tratar de recurso.

§ 1º Prazos diferentes podem ser fixados por ato do Executivo, em função da complexidade da análise do pedido.

§ 2º O curso do prazo fixado no *caput* deste artigo fica suspenso durante a pendência do atendimento, pelo interessado, a partir do conhecimento das exigências.

Art. 169. Nos casos de incidência de outorga onerosa, o início da obra fica condicionado à comprovação do início de seu pagamento.

Seção III.

Dos Procedimentos Especiais

Art. 170. O Executivo regulamentará os procedimentos, exigências e prazos diferenciados para exame de pedidos relativos ao licenciamento de:

- I- Empreendimento da Administração Pública Direta e Indireta;
- II- Empreendimento Habitacional de Interesse Social em ZEIS, Habitação de Interesse Social - HIS, e moradia econômica, definidos em legislação específica;
- III- Polo gerador de tráfego;
- IV- Empreendimento gerador de impacto ambiental;
- V- Empreendimento gerador de impacto de vizinhança;
- VI- Empreendimento com alto potencial de risco de incêndios e situações de emergência;
- VII- Empreendimento que envolva usos especiais ou incômodos;
- VIII- Residência unifamiliar, serviços, obras e empreendimentos que, por sua natureza, admitam procedimentos simplificados.



CAPÍTULO III.

DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE

Seção I.

Da Edificação Regular

Art. 171. Para os fins de aplicação desta Lei, a edificação existente é considerada regular quando tiver Boletim de Aceite de Obras ou documento equivalente.

Seção II.

Da Reforma

Art. 172. A edificação regularmente existente pode ser reformada desde que a edificação resultante não crie nem agrave eventual desconformidade com a legislação vigente.

Art. 173. A edificação existente irregular, no todo ou em parte, que atenda ao disposto na legislação vigente pode ser regularizada e reformada, expedindo-se o Boletim de Aceite de Obras para a área a ser regularizada e Alvará de Aprovação para a reforma pretendida.

Art. 174. A edificação irregular, no todo ou em parte, que não atenda na parte irregular ao disposto na legislação vigente pode ser reformada desde que seja possível o saneamento da situação jurídica irregular.

Parágrafo único. No caso previsto no caput deste artigo, o Boletim de Aceite de Obras para a reforma, parcial ou total, só pode ser concedido após a supressão da infração.

Seção III.

Da Requalificação

Art. 175. Na requalificação, são aceitas soluções que, por implicação de caráter estrutural, não atendam às disposições previstas na legislação vigente, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso.

§ 1º As disposições deste artigo referem-se a condições existentes de implantação, iluminação, insolação, circulação, acessibilidade, estacionamento de veículos e segurança de uso da edificação.



§ 2º O projeto deve observar soluções de acessibilidade que atendam aos princípios da adaptação razoável de acordo com o estabelecido nesta Lei.

Seção IV.

Da Reconstrução

Art. 176. A edificação regular pode ser reconstruída, no todo ou em parte, em caso de ocorrência de incêndio ou outro tipo de sinistro.

§ 1º Na reconstrução, deve ser prevista a adaptação da edificação às condições de segurança de uso e de acessibilidade de acordo com o estabelecido nesta Lei.

§ 2º No caso previsto no § 1º deste artigo ou quando se pretenda introduzir alterações em relação à edificação anteriormente existente, a área a ser acrescida deve ser analisada como reforma.

Art. 177. A Prefeitura pode recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto na legislação vigente que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.

CAPÍTULO IV.

DOS PROCEDIMENTOS FISCALIZATÓRIOS RELATIVOS À ATIVIDADE EDILÍCIA

Seção I – Das Infrações

Art. 178. Constitui infração para os efeitos desta Lei, toda ação ou omissão que importe na inobservância de preceitos nela estabelecidos ou na desobediência às determinações de caráter normativo dos órgãos ou das autoridades administrativas competentes.

Art. 179. As infrações às disposições previstas na legislação municipal edificações e obras, sujeitarão o infrator às seguintes penalidades:

- I- multa;
- II- embargo de obra;
- III- interdição;



- IV- apreensão;
- V- cancelamento da licença de obras;
- VI- demolição.

§ 1º As penalidades dos incisos II, III, IV, V e VI deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a do inciso I, independentemente da obrigação de sanar os danos resultantes da infração.

§ 2º Pelo não cumprimento de embargo ou interdição obrigatória serão aplicadas multas diárias de valor igual a do auto de infração correspondente.

Art. 180. São infrações:

- I- não respeitar recuos, afastamentos, faixas de drenagem e demais restrições de ocupação previstas na legislação ou no projeto aprovado;
- II- apresentar projeto em evidente desacordo com o local, omitir a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção ou por falsear medidas, cotas e demais indicações do projeto;
- III- assumir a responsabilidade da execução de qualquer obra ou instalação e não dirigir de fato os respectivos serviços;
- IV- praticar imperícia devidamente apurada na execução de qualquer obra ou instalação;
- V- apresentar cálculos, memoriais justificativos ou outra documentação não verdadeiros;
- VI- executar obra ou instalação clandestinamente;
- VII- deixar de cumprir exigências feitas ao projeto para sua aprovação na execução da obra;
- VIII- iniciar obra ou instalação sujeita a projeto, sem aprovação, sem licença, com licença não atualizada ou com licença não compatível com a obra em execução;
- IX- fazer ou veicular proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, com afirmação falsa sobre legalidade dos empreendimentos, ou ocultar fraudulentamente fato a eles relativos;



- X- obstruir, dificultar o escoamento ou desviar cursos d`água perenes ou não;
- XI- ocupar prédio ou instalação sem o necessário aceite;
- XII- dificultar a fiscalização das obras;
- XIII- não colocar a placa indicativa da obra, conforme legislação específica municipal;
- XIV- ausência no local da obra da respectiva Licença e projeto aprovado;
- XV- não cumprimento de determinação constante em intimação ou notificação;
- XVI- recusar-se a apresentar os documentos solicitados pelo agente fiscal para devida ação fiscal;
- XVII- não apresentação à fiscalização, quando solicitado, no prazo de 10 (dez) dias, de documentos necessários à execução da obra;
- XVIII- ausência de bandejas de três em três pavimentos, tela de proteção, tapumes e demais medidas de segurança em todo o perímetro da obra até o término desta, permanecendo até a finalização das fachadas a bandeja a nível da primeira laje para proteção dos transeuntes, vizinhos, bens móveis e imóveis;
- XIX- não contar com profissional devidamente habilitado como responsável técnico pela obra;
- XX- não executar as medidas necessárias para sanar perigo iminente resultante de embargo da obra.

§ 1º Os autos relativos às infrações dos dispositivos legais serão lavrados após prévia constatação da infringência, por autoridade fiscal competente.

§ 2º São consideradas faltas graves as infrações previstas nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X e XIX.

§ 3º Todas as penalidades deverão ser registradas no órgão municipal competente.

§ 4º Os casos de faltas reincidentes e graves serão comunicados ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Art. 181. São solidariamente responsáveis:



- I- o proprietário, promitente comprador, cessionário, promitente cessionário ou detentor de posse, ou administrador;
- II- o profissional responsável técnico;
- III- terceiros contratados para execução de obras ou serviços que estejam em desacordo com a presente Lei;
- IV- quem tenha dado causa ao ato infracional.

Seção II.

Das Penalidades

Subseção I. Das Multas

Art. 182. As infrações aos dispositivos legais serão passíveis das seguintes multas sem prejuízo da aplicação das demais medidas administrativas previstas no artigo 179 desta Lei:

- I- multa de 05 (cinco) UFINIT para as infrações contidas nos incisos XII, XIII, XIV, XV e XVI do artigo 180;
- II- multa de 10 (dez) UFINIT para as infrações contidas nos incisos XVIII e XX do artigo 180;
- III- multa de 20 (vinte) UFINIT para as infrações contidas nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XVII e XIX do artigo 180.

1º A multa relativa à infração do inciso XV do artigo 180 será cobrada diariamente após o prazo concedido até que seja sanada a infração.

§ 2º Em caso de reincidência em infrações previstas nesta Lei, a nova multa será sempre com valor dobrado da anteriormente imposta.

§ 3º As multas aplicadas em conformidade com o parágrafo 1º serão interrompidas quando o infrator adotar as medidas específicas para cessar e corrigir as irregularidades e requerer a legalização, quando esta for possível, em conformidade com a legislação atinente.

Art. 183. O pagamento das multas previstas no artigo 182 desta Lei não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar a obra executada sem licença ou demoli-la, desmontá-la ou modificá-la, quando for o caso.



Art. 184. As multas previstas nas alíneas IV, V, X, XIII, XIV e XX serão sempre precedidas de intimação para enquadramento nas exigências, sendo as demais aplicadas quando da constatação da infração.

§ 1º Da intimação constarão os dispositivos legais infringidos e os prazos dentro dos quais deverão ser cumpridas as exigências legais, que não poderão ser superiores a 15 (quinze) dias corridos.

§ 2º Decorrido o prazo fixado e não cumprido o enquadramento nas exigências legais será lavrado o auto de infração, sendo aplicadas as multas previstas no Artigo 182 e demais penalidades cabíveis.

§ 3º Mediante requerimento do responsável pela infração à autoridade competente, o prazo para cumprimento da intimação poderá ser dilatado por mais um período, quando cabível, não podendo a prorrogação exceder o período igual ao anteriormente fixado.

Art. 185. A recusa por parte do responsável em receber a intimação ou o auto de infração não o invalidará, devendo neste caso os mesmos serem publicados no Diário Oficial do Município.

Parágrafo único. Não estando o responsável no local, será válido o recebimento da intimação ou do auto de infração por qualquer pessoa presente vinculada à obra.

Subseção II. Do Embargo de Obras

Art. 186. O embargo das obras, sem prejuízo das multas, poderá ser aplicado quando:

- I- estiver sendo executada sem licença;
- II- for desrespeitado o respectivo projeto aprovado;
- III- estiver sem a placa indicativa da obra, após o prazo concedido em intimação para sua colocação;
- IV- colocar em risco a estabilidade de terrenos, não atender condições de segurança ou resultar em riscos e/ou perigo a terceiros ou para o pessoal que executa as obras;
- V- não for atendida intimação referente ao cumprimento de dispositivos legais;



VI- não for utilizado para o fim consignado no respectivo projeto aprovado.

Art. 187. O encarregado da fiscalização, quando constatada a ocorrência dos casos citados no artigo anterior, fará, além do auto de infração, o edital de embargo da obra, sem prejuízo da aplicação das multas previstas nesta Lei, dando imediata ciência da mesma à autoridade superior.

§ 1º Além do edital por escrito do embargo, o mesmo deverá ser publicado no Diário Oficial do Município.

§ 2º Para assegurar o embargo, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial, observados os requisitos legais cabíveis.

Art. 188. Se o embargo resultar de perigo iminente, o responsável deverá ser intimado a executar imediatamente todas as medidas consideradas necessárias para sanar o mesmo.

Art. 189. O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no respectivo auto de infração e depois de comprovado o pagamento das multas impostas.

Parágrafo Único. Se a obra embargada não for legalizável, só poderá ser levantado o embargo após o desfazimento, demolição ou retirada do que for exigido, de acordo com o disposto nesta Lei.

Subseção III.

Da Interdição

Art. 190. O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado, provisória ou permanentemente, nos seguintes casos:

- I- se for utilizado para fim diverso do consignado no respectivo projeto, verificado o fato pela municipalidade;
- II- se não for cumprido o embargo estabelecido, na forma desta Lei;
- III- se não atender ao mínimo de conforto e segurança, estabelecido na legislação;
- IV- se oferecer iminente perigo.

Parágrafo único. A interdição, prevista no artigo anterior, será imposta por escrito, após "Vistoria Administrativa".



Subseção IV.

Da Apreensão

Art. 191. Quando não for obedecido o embargo da obra, fica o Poder Executivo autorizado a apreender todo e qualquer maquinário, ferramentas e demais equipamentos que se fizer necessário a fim de assegurar o embargo.

§ 1º Toda apreensão deverá constar de termo lavrado pela autoridade competente, que fará uma via para o responsável, com a especificação do que foi apreendido, que deverá ser recolhido a um depósito da Prefeitura, e prazo concedido para a sua retirada.

§ 2º Não estando o responsável no local, será válido o recebimento do termo de apreensão por qualquer pessoa presente vinculada à obra.

§ 3º A devolução do que foi apreendido só se fará após a comprovação do pagamento das multas devidas pelas infrações cometidas.

§ 4º No caso de não ser retirado dentro do prazo estipulado no termo de apreensão, o que for apreendido poderá ser vendido em leilão público pela Prefeitura.

§ 5º Mediante requerimento do responsável pela infração à autoridade competente, o prazo para retirada do que foi apreendido poderá ser dilatado por mais um período, quando cabível, não podendo a prorrogação exceder o período igual ao anteriormente fixado.

Subseção V.

Do Cancelamento da Licença de Obras

Art. 192. O Município poderá proceder o cancelamento da Licença de Obras quando estas estiverem sendo executadas em desacordo com o projeto licenciado, ou quando verificadas quaisquer das seguintes infrações:

- I- caracterização formal de abandono da obra;
- II- execução deliberada das obras em desacordo com a legislação atinente, apesar de prévias intimações e aplicação de multas;
- III- não atendimento das exigências realizadas através de intimação;
- IV- não cumprimento de embargo de obra.



Parágrafo único. A cassação da Licença de Obras será feita através de termo específico lavrado pela autoridade competente, que emitirá uma via para o responsável, devendo o mesmo ser publicado no Diário Oficial do Município.

Subseção VI.

Da Demolição

Art. 193. A demolição total ou parcial do prédio, será imposta nos seguintes casos:

- I- quando a obra for clandestina e não for passível de legalização;
- II- quando a obra for executada desrespeitando o projeto aprovado, em aspectos não passíveis de legalização;
- III- quando a obra for considerada perigosa, quando o proprietário não quiser tomar as providências dentro do prazo que a municipalidade definir para a segurança.

Parágrafo único. As despesas decorrentes da execução da demolição pela municipalidade serão cobradas do proprietário, podendo ser lançadas no Imposto sobre a Propriedade Predial ou Territorial Urbana.

Subseção VII.

Da Vistoria Administrativa

Art. 194. A vistoria administrativa que se fizer necessária para verificação de aspectos técnicos de cumprimento do disposto nesta Lei e nas demais legislações atinentes será realizada por Comissão de Vistoria, formada no mínimo por 03 (três) servidores municipais, designada especificamente para esse fim, através de portaria de autoridade municipal competente.

§ 1º A Comissão de Vistoria fará o Relatório de Vistoria, no prazo determinado pela portaria que a designou, onde constará as determinações a serem cumpridas para cumprimento do disposto nesta Lei e nas demais legislações atinentes.

§ 2º As determinações do Relatório de Vistoria serão notificadas por escrito pela autoridade competente ao responsável, de acordo com o disposto nesta Lei.



Seção II.

Da Defesa

Art. 195. Contra os atos de fiscalização previstos neste Código, cabe defesa ao Diretor de Fiscalização de Obras, no prazo de 15 (quinze) dias, contados:

- I- Para a intimação e o embargo, a partir da data da respectiva notificação;
- II- Para o Auto de Infração, a partir da data de sua publicação no Diário Oficial da Cidade.

§ 1º Contra o despacho decisório que desacolher a defesa, caberá recurso à CAED, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da publicação do despacho.

§ 2º Contra a decisão da CAED que indeferir o recurso, caberá recurso ao Secretário Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da publicação do despacho.

§ 3º As defesas e recursos suspendem a exigibilidade dos autos de multa impugnados.

§ 4º A defesa contra o auto de embargo não suspende a ação fiscalizatória e não obsta a aplicação de outras multas previstas nesta Lei.

Seção III.

Verificação da Estabilidade, Segurança e Salubridade da Obra

Art. 196. Verificada a inexistência de condições de estabilidade ou segurança de uma obra, edificação, serviço ou equipamento pelo órgão de Defesa Civil, o proprietário ou o possuidor e o responsável técnico pela obra devem ser intimados do laudo emitido pelo órgão de Defesa Civil no prazo de 5 (cinco) dias.

§ 1º O não cumprimento da intimação para a regularização necessária ou interdição implica responsabilidade exclusiva do infrator, eximindo-se a Prefeitura da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

§ 2º Durante a interdição, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.



Art. 197. O atendimento da intimação não desobriga o proprietário ou possuidor e o responsável técnico pela obra do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

Art. 198. O proprietário ou possuidor do imóvel que constatar perigo de ruína pode, devidamente assistido por profissional habilitado, dar início imediato às obras de emergência, comunicando o fato à Prefeitura e justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

CAPÍTULO V.

DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DAS EDIFICAÇÕES

Seção I.

Das Condições Gerais

Art. 199. Dispõe sobre as regras gerais e disposições técnicas a serem observadas no projeto das edificações dentro de seus limites de construção, ainda que não analisadas no âmbito do licenciamento pela municipalidade, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinente, assim como das normas técnicas aplicáveis.

§ 1º Integra os instrumentos normativos estabelecidos nesta Lei Urbanística do município de Niterói.

§ 2º No âmbito dos projetos residenciais ou mistos de interesse social, vinculados às políticas habitacionais governamentais, prevalecerão os parâmetros técnicos edilícios definidos por legislação específica, quando menos restritivos.

§ 3º Para nova construção, reforma ou ampliação de edificação existente, deverá o projeto garantir acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida em todas as áreas de uso comum, tendo como base a legislação em vigor.

§ 4º Para além das disposições técnicas das edificações desta Lei urbanística, os profissionais responsáveis pelos projetos e execução de obras também deverão observar o disposto nas seguintes normas:

- I- Legislações de preservação do patrimônio natural e cultural, de abrangência municipal, estadual e federal;
- II- Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;
- III- Normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho ou órgão afim;
- IV- Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico e demais



regulamentos do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro - CBMERJ;

- V- Demais normas relacionadas ao uso específico da edificação.

Seção II.

Dos Elementos Internos das Edificações

Art. 200. No âmbito desta Lei Urbanística, os compartimentos serão classificados de acordo com a função a que se destinam e utilização lógica, em:

- I- Compartimentos de permanência prolongada: quartos, salas, lojas, salas comerciais, quartos de hotel e aqueles definidos por legislação específica referente a atividades especiais;
- II- Compartimentos de permanência transitória: demais compartimentos.

Parágrafo único. Os locais de reunião são definidos como os compartimentos que abriguem atividades que envolvam grande quantidade de pessoas simultaneamente, como cinemas, teatros, estádios, áreas e exposição, congressos e similares.

Subseção I.

Unidades Residenciais e seus Compartimentos

Art. 201. A área mínima útil das unidades em edificações de uso residencial será de 28,00m² (vinte e oito metros quadrados) nas Macroáreas de Integração Metropolitana e de Urbanização Consolidada, e 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados) nas demais Macroáreas, excluindo-se terraços descobertos.

Parágrafo Único. As unidades em edificações de uso Residencial poderão ser constituídas de cômodo único acrescido de banheiro, em forma de estúdio, desde que atendidas as condições mínimas do *caput* deste artigo e diâmetro mínimo estabelecido nesta lei para o compartimento “sala”.

Art. 202. As unidades em edificações de uso residencial deverão ser constituídas, no mínimo, por um compartimento de permanência prolongada dotado dos equipamentos relativos a uma cozinha e por um banheiro sem superposição de peças.

Art. 203. As dimensões mínimas dos compartimentos serão definidas em função do seu diâmetro interno, conforme apresentado a seguir:



- I- Sala = 2,50m;
- II- Sala = 2,20m para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;
- III- Quarto = 2,00m;
- IV- Cozinha = 1,50m;
- V- Banheiro = 1,20m;
- VI- Lavabo c/ sanitário = 0,80m.

Art. 204. Decreto regulamentar deverá fixar as condições de edificação para unidades de uso residencial situadas em ZEIS, considerando as especificidades locais, exclusivamente para fins de regularização fundiária no âmbito da municipalidade.

Art. 205. O acesso aos compartimentos das edificações e seus vãos deverão obedecer às normas técnicas de acessibilidade e demais aplicáveis no âmbito do licenciamento junto a outros órgãos públicos.

Art. 206. Os espaços de circulação vertical e horizontal de acesso às edificações de uso residencial deverão obedecer às normas técnicas de acessibilidade e demais aplicáveis no âmbito do licenciamento junto a outros órgãos públicos.

Art. 207. A numeração dos apartamentos, lojas, salas, escritórios, consultórios e conjuntos, será sempre feita continuamente e no sentido horário.

Art. 208. A numeração dos edifícios será determinada exclusivamente pela municipalidade, sendo proibida a colocação de placas de numeração com número diverso do que tenha sido oficialmente indicado.

§ 1º A placa da numeração, em algarismos arábicos, será escolhida e adquirida pelo proprietário do edifício.

§ 2º O número deverá ser colocado no edifício, em lugar facilmente visível do logradouro.

Art. 209. A numeração dos edifícios corresponderá à distância em metros (inteiros), medida ao longo do eixo do logradouro desde o ponto de origem até a primeira divisa do imóvel, arredondando-se para obter número par ou ímpar.

§ 1º O ponto de origem ficará na intercessão dos eixos dos logradouros.

§ 2º A numeração par é atribuída ao lado direito do logradouro e a ímpar ao lado esquerdo, para quem venha do ponto de origem.

§ 3º Os edifícios situados nas esquinas terão a numeração pela rua onde estiver a entrada social principal.



§ 4º A aplicação da numeração, segundo esse artigo, será feita, em primeiro lugar, nos novos loteamentos, nas novas vias, e em qualquer tipo de logradouro público ou particular, a ser entregue ao uso público.

§ 5º Nas vias existentes, os edifícios continuarão a ser numerados pelo método anteriormente empregado até que, pela municipalidade, seja mandado aplicar o novo método.

Subseção II.

Unidades Não Residenciais e seus Compartimentos

Art. 210. A área mínima útil das unidades em edificações de uso não residencial será de 20,00m² (vinte metros quadrados) em todas as Zonas de Uso, excluindo-se as varandas e terraços descobertos.

§ 1º A área mínima útil das unidades em edificações de uso não residencial em forma de loja será de 12,00m² (doze metros quadrados), incluindo o lavabo.

§ 2º A área mínima útil das unidades em edificações de uso não residencial em forma de box será de 6,00m² (seis metros quadrados).

Art. 211. As dimensões mínimas dos compartimentos serão definidas em função do seu diâmetro interno.

- I- Banheiro = 1,20m;
- II- Lavabo c/ sanitário = 0,80m;
- III- Toillet s/ sanitário = 0,80m;
- IV- Sala comercial = 2,80m;
- V- Loja = 2,80m;
- VI- Box = 2,00m.

Art. 212. Salas comerciais, lojas e edificações hoteleiras deverão dispor de sanitários, nos quais não poderá haver sobreposição de peças.

§ 1º Os sanitários dispostos no caput poderão ser coletivos, desde que situados em cada pavimento, projetados a partir das normas técnicas de acessibilidade, em área comum acessível a todas as unidades respectivas.

§ 2º Nos pavimentos em que for exigida a construção de sanitários de uso público, ao menos um banheiro deverá ser acessível, de acordo com as normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

Art. 213. Serão permitidos jiraus em lojas, localizadas no térreo ou nos subsolos de edificações não residenciais ou mistas, que não serão considerados como um pavimento, desde que atendam aos seguintes requisitos:

- I- poderão ocupar até 60% (sessenta por cento) da área útil da loja onde forem construídos;



- II- terão altura útil máxima de 3,00m (três metros) na parte superior;
- III- terão altura útil mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) na parte inferior;
- IV- não terão suas áreas computadas na AEC;
- V- quando destinados a equipamentos técnicos, depósito ou compartimentos de permanência transitória, não terão restrição quanto à altura mínima na parte superior e poderão dispor de escada de acesso móvel;
- VI- quando configurarem área aberta ao público ou compartimento de permanência prolongada, terão altura útil mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) no piso superior;
- VII- não poderão ter acesso independente para a circulação comum da edificação.

§ 1º Serão permitidos mediante pagamento de contrapartida, calculada de acordo com a equação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, jiraus nas seguintes situações:

- I- em lojas localizadas em qualquer nível acima do térreo de edificações não residenciais ou mistas;
- II- com até cem por cento de ocupação da área útil da loja em que forem construídos, exclusivamente em centros comerciais.

§ 2º Os jiraus previstos no § 1º deverão atender às condições previstas nos incisos II a VII do caput deste artigo.

§ 3º Nas edificações destinadas a centros comerciais, o licenciamento dos jiraus, de acordo com o disposto no § 1º, poderá ser realizado tendo por base a totalidade das áreas úteis das lojas da edificação e sendo livre a sua distribuição nos pavimentos.

§ 4º A aplicação do disposto no § 3º será regulamentada pelo Poder Executivo.

Art. 214. As edificações não residenciais destinadas a centro comercial com mais de 500m² (quinhentos metros quadrados) de área útil de lojas deverão possuir instalações sanitárias para uso público com as seguintes características:

- I- Em cada pavimento destinado a lojas, serão construídos no mínimo dois banheiros coletivos, constituídos por sanitário ou mictório e lavatório, ambos com ao menos uma cabine acessível em cada e



circulação projetada segundo as normas de acessibilidade e corpo de bombeiros;

- II- A cada 400m² (quatrocentos metros quadrados) ou fração excedente, será acrescido um lavatório e um sanitário ou mictório;
- III- Se projetados, os sanitários individualizados por lojas poderão ser considerados no cálculo da proporção mínima exigida para toda a edificação.

Parágrafo Único. Nos edifícios de salas comerciais, quando forem construídos sanitários coletivos, estes serão projetados na proporção de um para cada duzentos e cinquenta metros quadrados de área útil de salas.

Art. 215. Em locais de reunião, será obrigatória a existência de instalações sanitárias em cada nível, independentes daquelas destinadas aos empregados, e sua proporção será de lavatório e um sanitário, facultada a adição de mictório, para cada 100m² (cem metros quadrados) de área de público ou para cada quinhentos espectadores.

Parágrafo único. As instalações sanitárias de uso público atenderão às condições relativas à acessibilidade universal, de acordo com a legislação específica em vigor.

Subseção III.

Da Circulação

Art. 216. Área de circulação é a designação dos espaços necessários à movimentação de pessoas de um compartimento para outro em uma edificação, ou de um pavimento para outro.

Parágrafo único. Os espaços de circulação vertical e horizontal de acesso às edificações deverão obedecer às normas técnicas de acessibilidade e demais aplicáveis no âmbito do licenciamento junto a outros órgãos públicos.

Art. 217. As circulações horizontais de uso comum deverão ser projetadas livres de qualquer obstáculo de caráter permanente ou transitório e suas dimensões de largura em função do comprimento deverão observar as normas de acessibilidade e orientações do projeto de segurança e combate a incêndio que deverá ser aprovado junto ao corpo de bombeiros – parte integrante e indispensável do processo de licenciamento da edificação junto a municipalidade – não podendo ser inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura em toda sua extensão.

§ 1º Nas edificações coletivas, de uso residencial e não residencial, a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) será acrescida de 10cm (dez centímetros) em sua largura a cada 10m (dez metros) de extensão.



§ 2º Nos locais de reunião, as circulações terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), quando a área destinada ao público for igual ou inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados), excedida essa área, haverá acréscimo de cinco centímetros na largura, para cada dez metros quadrados excedentes.

§ 3º O comprimento das circulações de uso comum será medido a partir do eixo da escada ou do eixo da porta da escada de uso comum ou escape até o eixo da porta de acesso da unidade e sua altura mínima útil será de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 4º As galerias de lojas comerciais em qualquer pavimento, terão a largura mínima de 4,00m (quatro metros) para uma extensão máxima de 40,00m (quarenta metros) a partir de cada entrada, e para cada 10,00m (dez metros) ou fração de excesso a largura será aumentada de 1,00m (um metro).

§ 5º As circulações que servirem para escoamento de auditórios, cinemas, teatros ou locais de reunião pública deverão ter sua largura dimensionada atendendo o que determinam as normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do CBMERJ, sem prejuízo do estabelecido na presente Lei Complementar.

Art. 218. As circulações verticais deverão interligar a totalidade das circulações horizontais de uso comum, através de escadas, rampas ou equipamento mecânico, acessíveis a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, de acordo com as respectivas normas técnicas aplicáveis e diretrizes de projeto do Corpo de Bombeiros.

§ 1º. Todas as unidades terão acesso direto às circulações de uso comum, exceto aquelas que tenham acesso direto pelas áreas comuns externas da edificação.

§ 2º As escadas de uso comum, enclausuradas ou não enclausuradas, deverão estar de acordo com as respectivas normas técnicas aplicáveis e diretrizes de projeto do Corpo de Bombeiros.

§ 3º A capacidade e quantidade de elevadores deverão ser definidas por laudo técnico de cálculo de tráfego, emitido por profissional habilitado de empresa especializada, sendo tal documento parte integrante e indispensável do processo de licenciamento da edificação junto a municipalidade, sendo obrigatório a instalação nos seguintes casos:

- I- Na edificação hospitalar com mais de um pavimento, sendo obrigatório o tipo próprio para macas;
- II- Na edificação hoteleira ou assistencial com mais de dois pavimentos;
- III- Na edificação coletiva, residencial e não residencial, com mais de 5 (cinco) pavimentos interligados por escadas.

§ 4º Nas edificações residenciais isentas da instalação de elevadores, que possuam até 4 (quatro) pavimentos, poderão ser projetadas apenas escadas de uso comum, não enclausuradas e ventiladas, sendo obrigatória a previsão de



espaço necessário para futura instalação de 1 (um) elevador em edificações com 5 (cinco) pavimentos.

§ 5º O hall dos elevadores do pavimento térreo deverá atender às seguintes especificações:

- I- Ter dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), não podendo ser menor do que a dimensão mínima da circulação que lhe dá acesso;
- II- Ter altura útil mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- III- Ser obrigatoriamente ligado à circulação vertical - rampa ou escada - da edificação.

Subseção IV.

Da Ventilação e Iluminação dos Compartimentos

Art. 219. Os compartimentos da edificação deverão ser iluminados e ventilados através de aberturas, vãos ou janelas, cuja área deverá garantir condições de conforto ambiental, para a devida função destinada a tais.

§ 1º Vãos de ventilação e iluminação dos compartimentos deverão se comunicar diretamente ou através de varandas ou terraços com o espaço externo, constituído por afastamentos, prismas ou pelo espaço aéreo acima da edificação.

§ 2º A ventilação dos compartimentos poderá ser:

- I- Natural: através de vãos abertos diretamente ou através de varandas ou terraços cobertos para prismas, afastamentos ou para o espaço externo, ou através de dutos e rebaixos de outro compartimento, sem auxílio mecânico;
- II- Mecânica: quando viabilizada com o auxílio de equipamentos mecânicos.

§ 3º Compartimentos de permanência prolongada deverão sempre possuir ventilação e iluminação natural, que não poderão ser viabilizadas através de outro compartimento, exceto por varandas e terraços, pelos quais serão permitidos.

§ 4º Compartimentos de permanência prolongada dos seguintes usos não residenciais abaixo poderão ser totalmente iluminados e ventilados artificialmente:

- I- Lojas comerciais;
- II- Locais de reuniões e eventos;
- III- Galerias de exposição, Estúdios de fotografia e Vídeo, Centros culturais;
- IV- Hospitais.



§ 5º Ato do Executivo ou norma técnica poderão adicionar novos compartimentos ao que trata o parágrafo anterior.

§ 6º Os compartimentos de permanência transitória deverão sempre possuir ventilação, que poderá ser assegurada por dutos, sistemas de ar-condicionado ou equipamentos de ventilação mecânica.

§ 7º Os vãos mínimos de ventilação e iluminação naturais dos compartimentos em relação à área útil do compartimento deverão ser os seguintes:

- I- Salas, Quartos, Salas Comerciais e demais compartimentos de permanência prolongada = 1/8;
- II- Cozinha, Copa, Vestiários e Refeitórios = 1/10;
- III- Conjunto Sala-Cozinha = 1/8 da área do conjunto;
- IV- Banheiros e Lavabos = 1/10 quando natural 1/8 quando por dutos;
- V- Lojas = 1/8, excluindo o jirau ou ar-condicionado.

§ 8º Os demais compartimentos de permanência transitória, tais como circulações internas, closets, despensas e depósitos ficam dispensados de ventilação e iluminação.

§ 9º Dutos de ventilação natural poderão ser executados sobre outros compartimentos, não podendo exceder o comprimento horizontal maior em 6,00m (seis metros).

§ 10º Fachadas compostas de paramentos de vidro, em prédios dotados de sistema central de condicionamento de ar, deverão prever dispositivos que permitam a abertura de elementos destinados à ventilação dos compartimentos, cuja área não poderá ser inferior a 1/15 da área do piso dos compartimentos a que se destinam, devendo ser dispostos de modo a propiciar uma correta distribuição da ventilação.

Art. 220. A ventilação e a iluminação dos compartimentos da edificação serão permitidas através de poços e prismas, obrigatoriamente devendo se comunicar com o espaço aberto acima da edificação ou com as áreas de afastamento, não sendo permitida a cobertura de tais, classificados em:

- I- Prismas principais: destinados a quartos, salas e cômodos similares;
- II- Prismas secundários: destinados a cozinhas, copas e áreas de serviço;
- III- Poços de ventilação: destinados a banheiros e circulação.

§ 1º Os prismas principais destinados a edificações de até 3 (três) pavimentos deverão ter diâmetro mínimo de 3,00m (três metros), devendo ser acrescido 0,50m (cinquenta centímetros) por pavimento adicional e possuir área mínima de 9,00m² (nove metros quadrados).



§ 2º Os prismas secundários destinados a edificações de até três pavimentos deverão ter diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); em edificações com 4 (quatro) pavimentos deverão ter diâmetro mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e, a partir de 4 (quatro) pavimentos, deverão ser acrescidos 0,30m (trinta centímetros) por pavimento adicional e possuir área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados).

§ 3º Os poços destinados a ventilar banheiros em edificações de até 3 (três) pavimentos deverão ter área mínima de 0,9m² (noventa centímetros quadrados), acrescentando-se 0,1m² (dez centímetros quadrados) por pavimento adicional e possuir diâmetro mínimo de 0,90m² (noventa centímetros quadrados).

§ 4º Banheiros poderão ter ventilação mecânica.

§ 5º A altura a ser considerada para o cálculo dos prismas será a medida entre o nível do piso do primeiro compartimento iluminado ou ventilado e o nível do piso acima do último pavimento ventilado ou iluminado.

§ 6º Para prismas de compartimentos situados no embasamento ou no subsolo, que se comuniquem com o espaço aberto do embasamento, será considerada a altura entre o nível do piso do primeiro compartimento iluminado ou ventilado e o nível de abertura do prisma para o espaço de afastamento.

§ 7º O eventual Pavimento de Cobertura e o Pavimento de Uso Comum serão considerados no cálculo de prisma.

§ 8º A seção horizontal mínima dos prismas deverá ser constante ao longo de toda a sua altura.

§ 9º Em relação aos prismas para ventilação de estacionamentos:

- I- Deverão ser exclusivos, não podendo servir para ventilar outro tipo de compartimento, exceto aqueles destinados a lixo ou depósitos;
- II- Não poderão ser prolongamentos de prismas de ventilação existentes na edificação;
- III- As saídas dos prismas poderão ser protegidas contra a chuva, mantidas na abertura as dimensões mínimas calculadas para a seção do prisma.

§ 10º Será aceito o direito real de servidão de áreas contíguas às divisas do lote para ventilação e iluminação dos compartimentos de edificações existentes até a data de publicação desta Lei Urbanística, desde que haja concordância dos proprietários dos lotes contíguos estabelecida por escritura pública devidamente averbada no Registro Geral de Imóveis.

§ 11º Para o caso do parágrafo anterior, a edificação deverá atender às condições mínimas de ventilação e iluminação para prismas ou afastamentos previstas por esta Lei.

§ 12º No caso de estacionamentos, a ventilação natural deverá ser garantida através de vãos com 1/25 da área de estacionamento, podendo ainda ser



reduzidos para 1/50 caso a ventilação se faça em faces opostas (cruzada), ou será viabilizada por meio de equipamentos de exaustão mecânica.

Subseção V.

Da Área de Uso Comum

Art. 221. Nas edificações residenciais ou mistas as áreas de uso comum destinadas a recreação e atividades de lazer serão facultativas e, quando construídas, deverão atender às normas técnicas de acessibilidade e às seguintes condições:

- I- Ter altura mínima útil de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nas áreas cobertas;
- II- Estar isoladas da circulação de veículos e dos locais de estacionamento por mureta ou gradil com altura mínima de um metro;
- III- Possuir iluminação e ventilação natural através de vãos com área mínima correspondente a 1/8 (um oitavo) da área de recreação projetada;
- IV- Quando houver sanitários, nas áreas de recreação e atividades de lazer, estes deverão atender as normas técnicas de acessibilidade previstas na ABNT;
- V- Os terraços localizados acima das edificações residenciais coletivas, os quais forem destinados para área comum de recreação e lazer, deverão conter, obrigatoriamente, solução de proteção de altura de 1,10m (um metro e dez centímetros) a partir do piso a partir do piso daquele pavimento.

Art. 222. Será obrigatória a inclusão de dependências de zeladoria, constituídas de no mínimo 01 (um) vestiário e 01 (um) banheiro em edificações acima de 08 (oito) unidades, não havendo obrigatoriedade de apartamento de zelador.

§ 1º As normas da legislação trabalhista relativas à disponibilidade de áreas de vestiário, refeitório e alojamento para os funcionários deverão ser devidamente atendidas no projeto.

§ 2º Os compartimentos destinados a instalações e dependências para funcionários e ao uso comum do condomínio poderão estar situados no térreo ou pavimento superior, desde que tenham ligação direta com as circulações comuns.



TÍTULO VII.

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 223. Para os efeitos da aplicação desta Lei Urbanística, a responsabilidade pelos diferentes projetos, cálculos e memórias relativos à execução de obras e instalações cabe sempre e exclusivamente aos profissionais que os assinarem, assim como a responsabilidade pela execução de obras de qualquer natureza será atribuída exclusivamente aos profissionais que, no respectivo projeto, assinarem com essa finalidade.

§ 1º O responsável técnico pela autoria do projeto, o responsável técnico pela execução da obra e os proprietários assumem a completa responsabilidade pelo cumprimento desta Lei Urbanística e das demais normas e regulamentos em vigor aplicáveis às obras e edificações, nos âmbitos municipal, estadual e federal.

§ 2º Esta Lei Complementar estabelece as condições que o Município de Niterói considera indispensáveis à qualidade do espaço urbano e edificações no território municipal.

§ 3º Outros elementos ou condições não previstas pela presente Lei Urbanística poderão ser permitidos ou restringidos, mediante Lei complementar específica.

§ 4º De acordo com o grau de complexidade, todo e qualquer projeto poderá ser submetido à análise especial do órgão licenciador urbanístico.

§ 5º As dimensões das edificações serão sempre expressas nos projetos por valores em metros, correspondentes a medidas acabadas, não sendo admitidas medidas em osso.

§ 6º As edificações hospitalares com internação e com até 5 (cinco) pavimentos, existentes até a data de publicação da presente Lei, terão prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da entrada em vigor desta Lei Urbanística para se regularizarem, ficando dispensados de atendimento dos afastamentos frontal, lateral e de fundos e da área de estacionamento, devendo respeitar as faixas de recuo previstas nos projetos de alinhamento.

§ 7º Os estabelecimentos de ensino existentes até a data de publicação da presente Lei, terão prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da entrada em vigor desta Lei Urbanística para se regularizarem, ficando dispensados de atendimento dos afastamentos frontal, lateral e de fundos, da área de estacionamento e quanto da localização em vias arteriais e coletoras mediante apresentação de estudo de impacto viário, devendo respeitar as faixas de recuo previstas nos projetos de alinhamento.

§ 8º As edificações de clubes esportivos ou de recreação, existentes até a data de publicação da presente Lei, terão prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da entrada em vigor desta Lei Urbanística para se regularizarem, ficando dispensados de atendimento dos afastamentos frontal, lateral e de



fundos e da área de estacionamento, devendo respeitar as faixas de recuo previstas nos projetos de alinhamento.

Art. 224. Fica encarregado o Executivo de publicar ato normativo referente à lista dos imóveis de interesse de preservação (IIP) previstos nos Planos Urbanísticos Regionais em até 30 (trinta) dias da entrada em vigor da presente Lei Urbanística.

§ 1º Novos imóveis poderão ser adicionados à lista de que trata o caput por ato do Poder Público.

§ 2º A supressão da condição de imóvel de preservação ou de interesse de preservação só poderá ser feita por meio de lei específica.

§ 3º Fica suspenso o licenciamento de qualquer modificação nos bens de preservação e de interesse de preservação previstos nos Planos Urbanísticos Regionais até a publicação do decreto regulamentar.

Art. 225. Fica encarregado o Executivo de publicar ato normativo referente as unidades de conservação de uso sustentável e as unidades de conservação de proteção integral previstos nos Planos Urbanísticos Regionais em até 30 (trinta) dias da entrada em vigor da presente Lei Urbanística.

Parágrafo único. Fica suspenso o licenciamento de novas edificações nas unidades de conservação de uso sustentável e nas unidades de conservação de proteção integral previstos nos Planos Urbanísticos Regionais até a publicação do ato normativo.

Art. 226. São considerados bens de interesse público aqueles listados no Quadro VIII da presente Lei.

§ 1º Ficam mantidos os usos exclusivos das garagens de ônibus municipais, sem prejuízo do disposto no instrumento contratual vigente, por se tratarem de bens estratégicos de interesse público para fins de garantia da prestação do serviço de transporte público coletivo municipal, direito social e serviço público essencial ao Município.

§ 2º O exercício do direito de construir, segundo os parâmetros da presente Lei, somente poderá ser outorgado pela Prefeitura mediante a manutenção da atividade de garagem de ônibus no imóvel ou mediante doação ao Município de área que permita a manutenção da atividade de garagem de ônibus em igual capacidade operacional.

§ 3º No caso da doação a que se refere o parágrafo anterior, o exercício do direito de construir no imóvel original fica dispensado de contrapartida por meio da Outorga Onerosa.

§ 4º Para a ZRA de Camboinhas ficam estabelecidos os parâmetros de ZRA+6 na faixa compreendida entre as Av. Florestan Fernandes, Rua Jayme Bittencourt e Av. Beira-Mar até o limite da Faixa Marginal de Proteção (FMP) da Lagoa de Itaipu, definida pelo órgão licenciador ambiental estadual.



§ 5º Para a ZRA do Gragoatá ficam estabelecidos os parâmetros de ZRA+6 para a área estabelecida pelo o artigo 4º da Lei Municipal 2.099, de 14 de outubro de 2003.

Art. 227. Esta Lei entra em vigor após 120 (cento e vinte) dias da data de sua publicação.

§ 1º Ficam validos pelo período máximo de 360 dias, sem direito a renovação, os alvarás de aprovação emitidos até a entrada em vigor desta Lei Urbanística.

§ 2º No prazo definido no parágrafo anterior fica permitida a renovação da primeira licença de obras, uma única vez, ficando assegurado o projeto aprovado.

Art. 228. Ficam revogadas todas as disposições em contrário, em especial o arcabouço legal que consta no Quadro IX desta Lei Urbanística.

ANTERROUE



Anexos

Quadro I - Glossário - Conceitos e Definições

Quadro II - Parâmetros de Parcelamento do Solo

Quadro II-a – Parâmetros de Arruamento

Quadro III - Parâmetros de Ocupação do Solo

Quadro III-a – Gabarito

Quadro III-b – Croquis de Condições de Afastamento

Quadro IV- Usos do Solo

Quadro V – Hierarquia Viária

Quadro VI – Vagas de estacionamento

Quadro VII-a - Outorga Onerosa – Fator de Planejamento

Quadro VII-b - Outorga Onerosa – Fator Social

Quadro VIII – Bens de interesse público

Quadro IX - Arcabouço Legal revogado

Quadro X - Delimitações físico-territoriais das Zonas de Uso

Mapas

Mapa 1- Zonas de Uso

Mapa 2- Hierarquização Viária