

# LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI

CARTILHA ILUSTRADA DOS CONCEITOS



## **POR QUE ATUALIZAR A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA?**

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

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

## **PROPOSTA MANTÉM PRESERVAÇÃO AMBIENTAL**

O projeto de lei encaminhado pela Prefeitura de Niterói para a Câmara de Vereadores propõe a preservação de 93% em todo o município dos parâmetros hoje em vigor. As atualizações foram pensadas para aproveitar a infraestrutura, principalmente de transportes, já existente na cidade.

O Plano Diretor de Niterói de 2019 já garantiu a preservação ambiental de mais da metade do Município. A conservação das nossas áreas verdes, um orgulho da nossa cidade, é pré-condição e inegociável.

Vale ressaltar que a Lei Urbanística de Niterói não tem competência para modificar nenhuma Unidade de Conservação do Município.

O compromisso da Prefeitura de Niterói é apoiar e avançar na política de implantação de Unidades de Conservação.



# O QUE SE ESPERA DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI

## O QUE É A LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI?

É chegada a hora de regulamentar as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Niterói e se promover o ordenamento e direcionamento da expansão urbana no Município de Niterói preconizados tanto no PD de Niterói, quanto no Estatuto da Cidade. A Prefeitura Municipal de Niterói, por meio da Secretaria de Urbanismo e Mobilidade, elaborou a proposta da Nova Lei Urbanística, que institui e simplifica os parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo, com base nas diretrizes do Plano Diretor municipal aprovado em 2019.



Conferir maior  
qualidade ambiental



Melhorar o desenho  
e a forma urbana



Fortalecer a dimensão  
social



Viabilizar a mobilidade  
urbana sustentável



Melhorar a gestão dos  
impactos urbanísticos



Equilibrar a oferta de  
serviços e moradia



Preservar o patrimônio  
cultural e natural



Simplificar a aplicação  
da lei

## PORQUE SIMPLIFICAR?

Atualmente existem 7 leis e mais de 200 outras normas sobre parcelamento, uso e ocupação do solo em Niterói. Como resultado, milhares de niteroienses encontram extrema dificuldade ou mesmo não conseguem regularizar seus imóveis. A consolidação dos instrumentos normativos em uma única lei urbanística permite maior compreensão, aplicação e fiscalização pela população e a inclusão de milhares de pessoas na formalidade.

## HOJE PARA LICENCIAR UM IMÓVEL...



Residencial  
Unifamiliar  
**6 meses**



Comércio  
individual  
**6 meses**



Edificação  
coletiva  
**6 a 12 meses**

## ESPRAIAMENTO URBANO

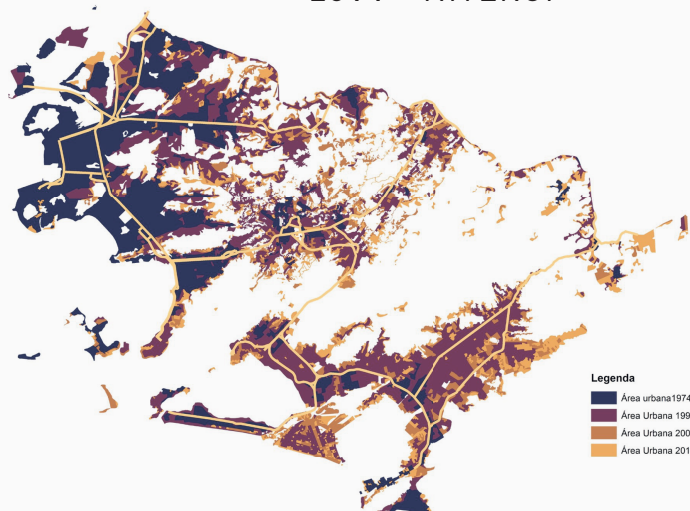
A Lei Urbanística combate o espraiamento urbano, tipo de crescimento territorial que avança sobre as áreas verdes e torna a população dessas áreas altamente dependente de automóveis. O espraiamento urbano consiste no crescimento horizontal da cidade, em baixa densidade, baseado no automóvel como principal modo de transporte da população e que gera impactos diretos sobre a mobilidade e infraestrutura urbana, além de ambientalmente insustentável pela forte pressão sobre áreas verdes e pela emissão cada vez maior de Gases de Efeito Estufa.

1974 – NITERÓI



14,2%

2014 – NITERÓI



44%

**A Lei Urbanística preserva mais de 94% do território de Niterói.**

A atualização proposta para menos de 6% corresponde justamente às centralidades e aos eixos de estruturação do Plano Diretor.



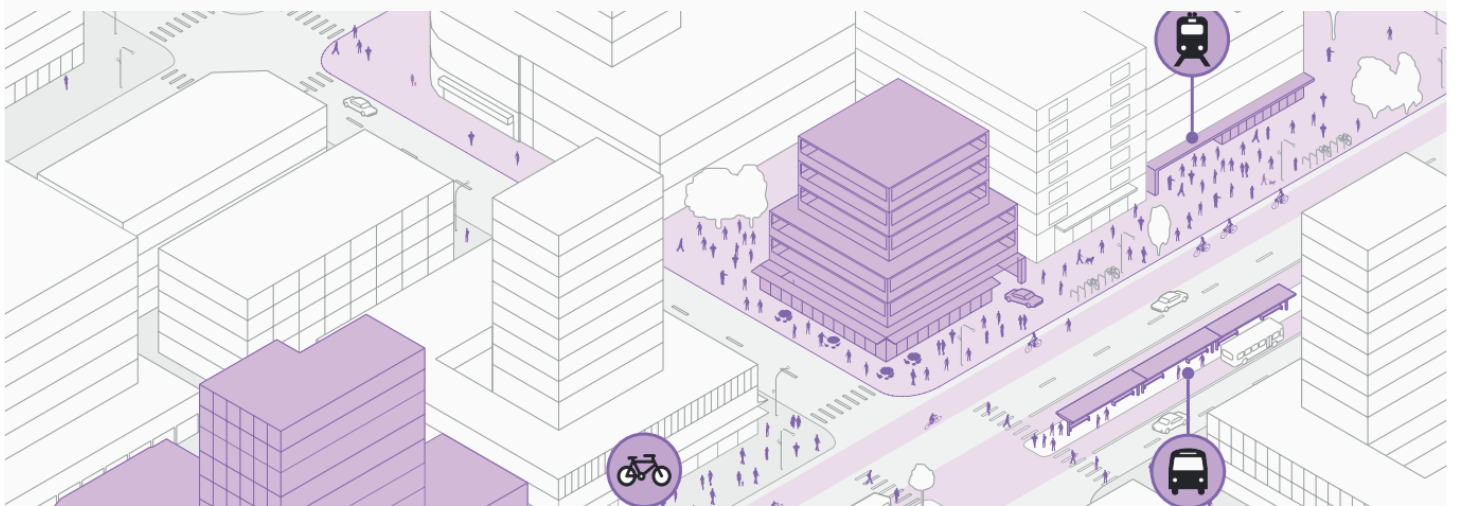
# CENTRALIDADE URBANA

São os centros de bairro, que representam localizações estratégicas da cidade que já oferecem boa oferta de comércio e serviços. A Lei Urbanística tem como objetivo fomentar esses espaços vibrantes da cidade, direcionando o crescimento da cidade articulada a uma qualificação urbanística dos espaços públicos e ampliação da oferta de atividades de comércio, serviços e equipamentos públicos com vistas ao alcance de padrões urbanos mais sustentáveis.

## DOTS - DESENVOLVIMENTO ORIENTADO AO TRANSPORTE SUSTENTÁVEL

Para promoção de padrões de mobilidade urbana mais inclusivos e sustentáveis., torna-se importante a adoção de medidas que orientem um planejamento urbano mais integrado e uma cidade mais compacta. Para isso torna-se essencial estimular o uso de modos de transporte sustentáveis (caminhada, bicicleta e ônibus), promover o equilíbrio na distribuição de oportunidades de emprego com inclusão social e reduzir emissões de gases nocivos ao meio ambiente.

O Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS) é um conceito que se adequa a estes objetivos, pois promove um desenvolvimento urbano compacto, com mistura de usos do solo (residencial, comercial, serviços, lazer, por exemplo) e orienta a densidade pela oferta de estações e eixos de transporte público, principalmente de sistemas estruturantes, bem como maximiza a oferta de infraestrutura e retira pressão sobre as áreas verdes.



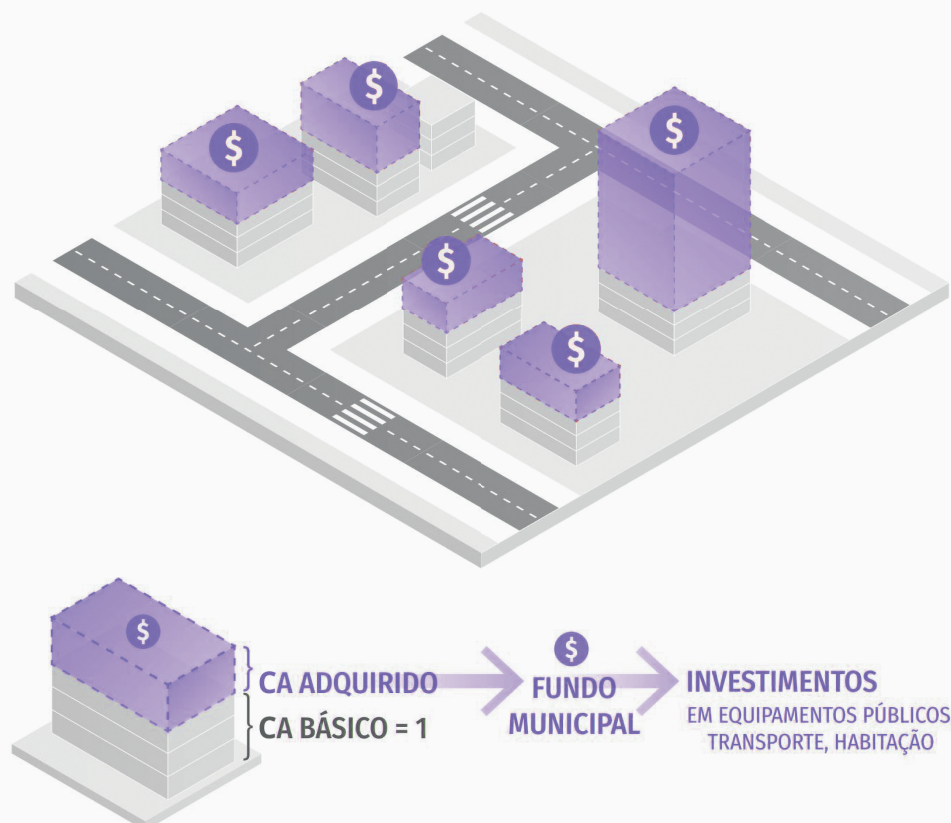
## INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

São ferramentas previstas no Plano Diretor de Niterói que devem ser regulamentadas com a finalidade de:

- Garantir a Função Social da Propriedade;
- Viabilizar o interesse social no Território;
- Assegurar a preservação do patrimônio ambiental e cultural;
- Promover parceria entre agentes públicos e privados.

O principal instrumento que a nova Lei Urbanística traz é a Outorga Onerosa do Direito de Construir. Com ela, o direito de construir **acima do coeficiente básico**, correspondente a uma vez a área do lote, só poderá ser exercido mediante o pagamento da contrapartida financeira prevista na Lei. No caso de Niterói os recursos oriundos da **Outorga Onerosa** serão destinados ao FUNDURB (Fundo de Desenvolvimento Urbano) e somente poderão ser aplicados na promoção de HIS, investimentos em infraestrutura e preservação do Patrimônio Histórico da cidade.

# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



# ORDENAMENTO TERRITORIAL DE NITERÓI

O Plano Diretor delimitou as **Macrozonas e Macroáreas** de Niterói, que correspondem às grandes áreas com características semelhantes na leitura e no planejamento estratégico da cidade.

Seguindo o macrozonemanento do PD de Niterói, a nova Lei Urbanística traz um zoneamento simplificado e inovador, por meio de **3 tipos de Territórios** (Estruturação, Qualificação e Preservação) e 15 Zonas de Uso, cada uma com parâmetros urbanísticos associados.



MUNICÍPIO

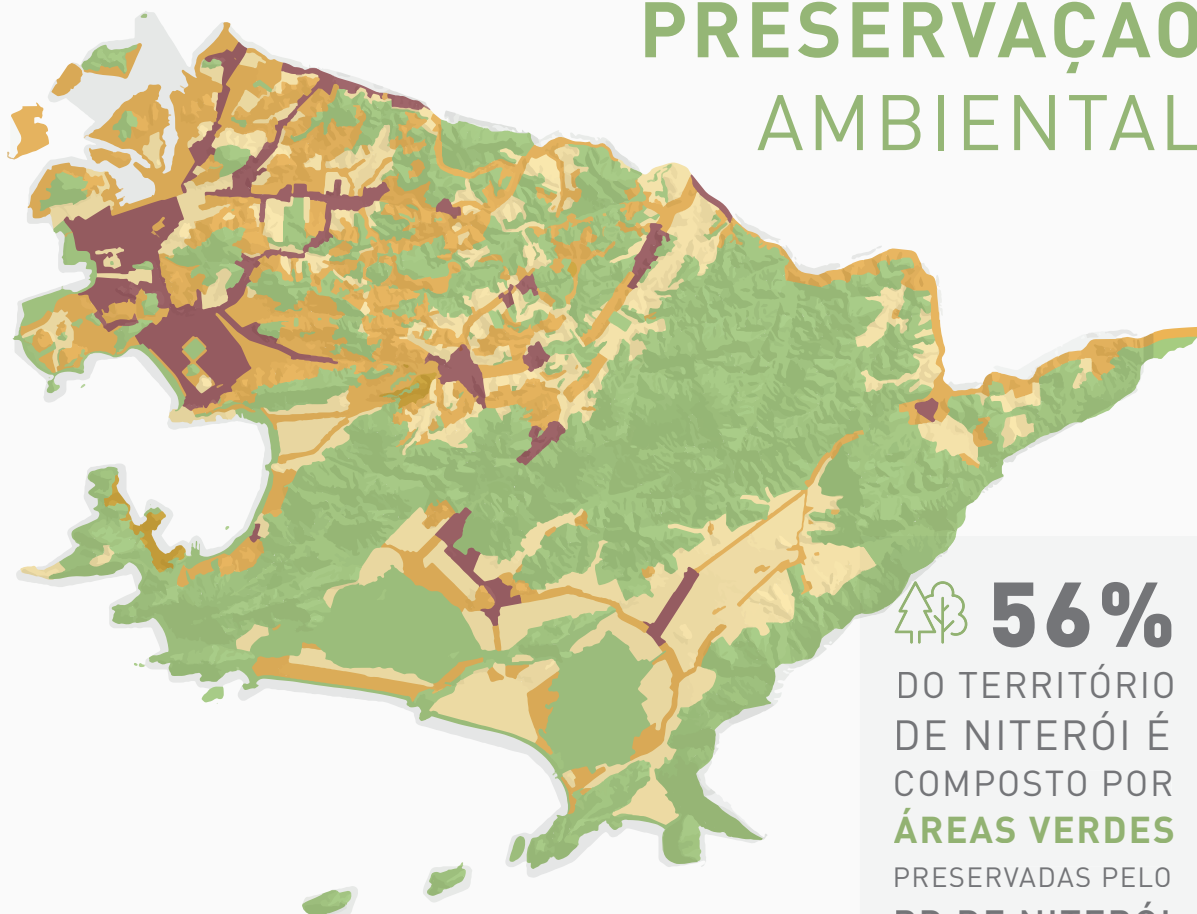


TERRITÓRIOS



ZONAS DE USO

## PRESERVAÇÃO AMBIENTAL



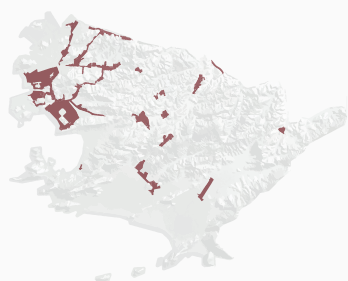
**56%**

DO TERRITÓRIO  
DE NITERÓI É  
COMPOSTO POR  
**ÁREAS VERDES**  
PRESERVADAS PELO  
PD DE NITERÓI



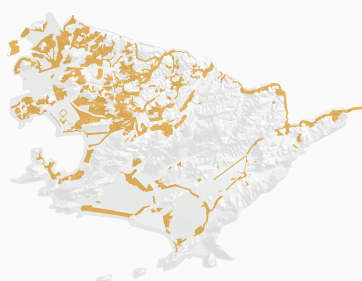
# COMPREENSÃO ESTRATÉGICA DO TERRITÓRIO DE NITERÓI

A **Estratégia de Ordenamento Territorial** traz um zoneamento simplificado inovador para toda a cidade. A **Estratégia de Integração entre Transporte e Uso do solo** restringe os processos de ocupação mais intensiva do solo aos eixos infraestruturados. A **Estratégia Espacial Policêntrica** fortalece as vocações locais e confere maior equilíbrio à relação entre moradia e emprego. A **Estratégia de Qualificação da Ocupação Urbana** introduz parâmetros qualificadores do meio ambiente e da vida urbana nos bairros. A **Estratégia de Qualificação Ambiental** promove a resiliência ambiental.



## ESTRUTURAÇÃO

**maior densidade** e dinâmica urbana nas centralidades



## QUALIFICAÇÃO

**densidade moderada** e diversidade de usos

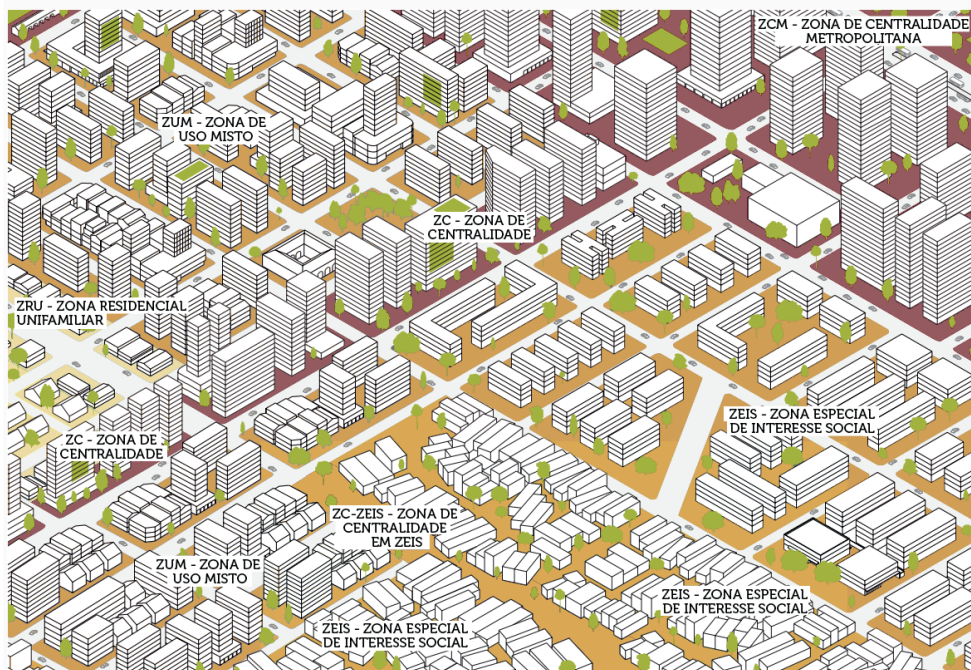


## PRESERVAÇÃO

**baixa densidade** e usos sustentáveis

## ZONAS DE USO

São partes do território que possuem parâmetros urbanísticos próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo.



- ZCM** - Zona de Centralidade Metropolitana
- ZEU** - Zona de Estruturação Urbana
- ZC** - Zona de Centralidade
- ZUM** - Zona de Uso Misto
- ZRM** - Zona Residencial Multifamiliar
- ZRA** - Zona Residencial Ambiental
- ZDE** - Zona de Desenvolvimento Econômico
- ZCL** - Zona de Centralidade Local
- ZC-ZEIS** - Zona de Centralidade em ZEIS
- ZEIS** - Zona Especial de Interesse Social
- ZRU** - Zona Residencial Unifamiliar
- ZDS** - Zona de Desenvolvimento Sustentável
- ZCA** - Zona de Conservação Ambiental
- ZPA** - Zona de Preservação Ambiental
- ZEPAC** - Zonas especiais de Preservação paisagística e Cultural

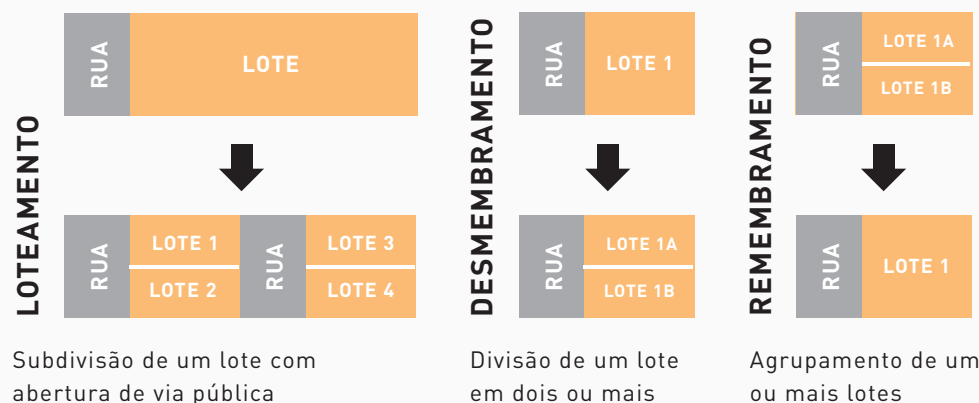
# PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**ANTES DE CONSTRUIR É FUNDAMENTAL CONSULTAR A LEI URBANÍSTICA SOBRE A ZONA DE USO CORRESPONDENTE AO LOTE E SEUS PARÂMETROS URBANÍSTICOS!**

Com base no ordenamento territorial dividido em Zonas de Uso, foi possível estabelecer os Parâmetros Urbanísticos que definem a forma de lotes e edificações, assim com os tipos de usos em cada parte da cidade.

## PARCELAMENTO

A forma dos lotes é definida pelos Parâmetros de Parcelamento do Solo. A frente mínima do lote, a área mínima do lote e o tamanho máximo da quadra, são exemplos destes parâmetros.



## USOS DO SOLO

A Lei Urbanística estabelece **3 principais tipos de solo**. Se **tolerável**, será necessário estudo complementar para que o uso se torne permitido. A Lei Urbanística define como os Usos do Solo poderão ser implantados na cidade de acordo com:

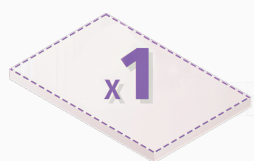
- Zona de Uso
- Porte de Implantação
- Tipo de Uso
- Tipo de Via

	RESIDENCIAL
	NÃO RESIDENCIAL
	NÃO RESIDENCIAL ESPECIAL

	PERMITIDO
	TOLERÁVEL
	PROIBIDO

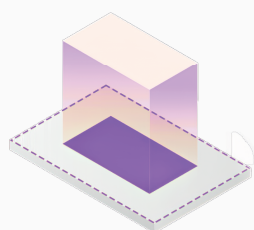
## OCUPAÇÃO DO SOLO

A forma da Edificação e como é implantada no lote são definidos pelos **Parâmetros de Ocupação do Solo**, que são fundamentais para a boa relação com os lotes vizinhos e o espaço público da rua. Em **ZEIS (Zonas de Especial Interesse Social)** os parâmetros urbanísticos relativos ao parcelamento, uso e ocupação do território poderão ser diferenciados quando vinculados a promoção de moradia digna e a processos de regularização fundiária.



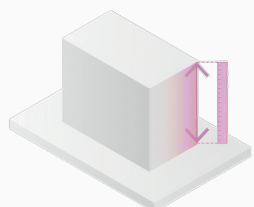
### Coeficiente de Aproveitamento (CA)

Índice definido pela divisão da área edificável computável pela área do Terreno.



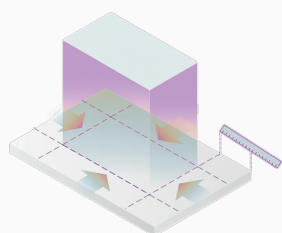
### Taxa de Ocupação (TO)

Percentual do terreno que pode ser ocupada com a edificação.



### Gabarito

Quantidade de pavimentos permitidos para Edificação.



### Afastamentos

Distancias mínimas entre o limite do lote e a edificação (frente, laterais e fundo) que deve ser mantida sem construção.



### Guarda de Veículos

Quantidade mínima de vagas de carros e bicicletas nas edificações.



### Taxa de Permeabilidade

Percentual do terreno que deve permitir a absorção de água no solo.



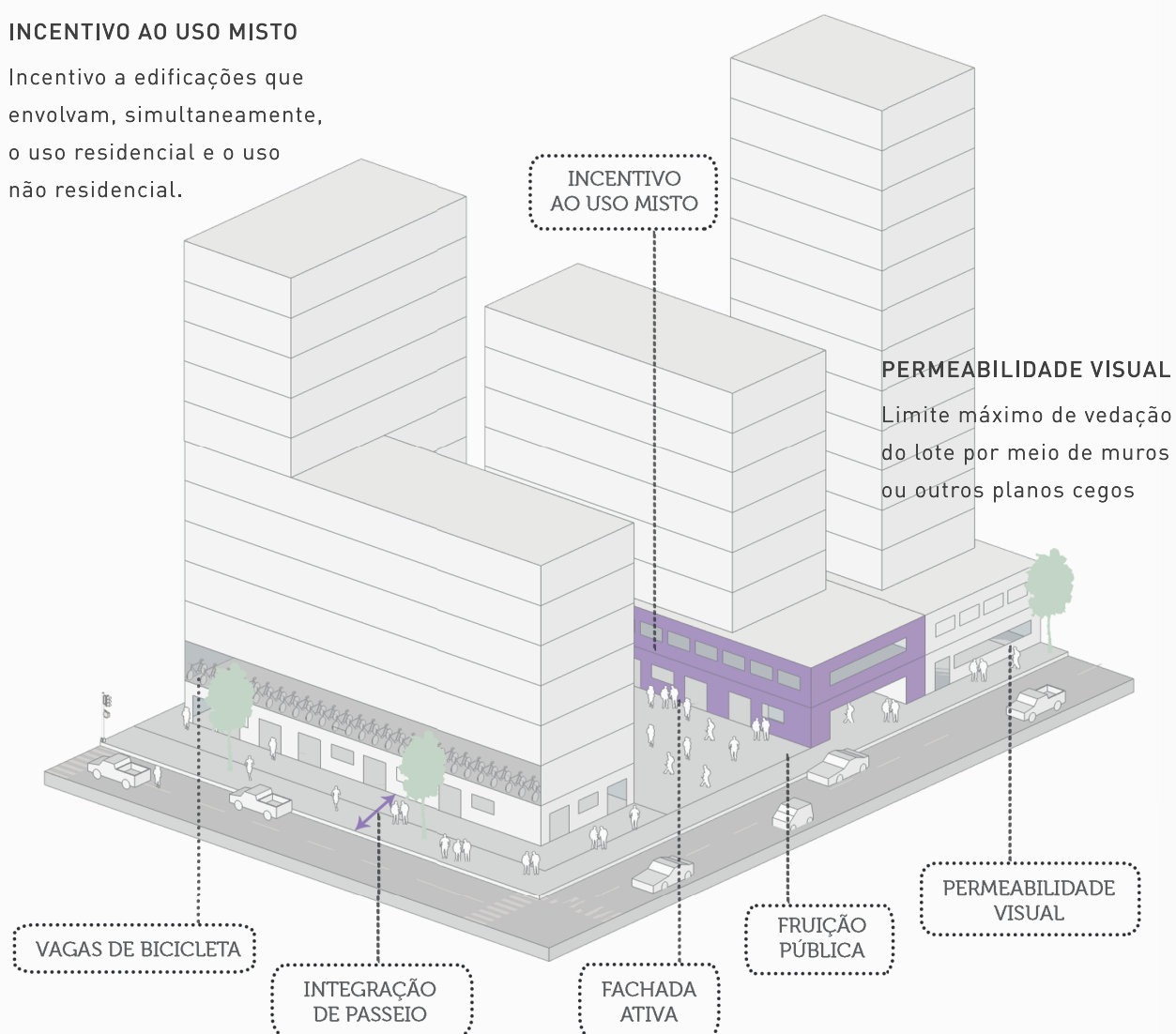
# PARÂMETROS QUALIFICADORES

## OCUPAÇÃO

São Parâmetros para qualificar a relação entre o lote e a rua. Um bom exemplo é o incentivo ao uso misto, ou seja, a mesma edificação ter um uso comercial integrado com a calçada e outro uso residencial nos pavimentos superiores.

### INCENTIVO AO USO MISTO

Incentivo a edificações que envolvam, simultaneamente, o uso residencial e o uso não residencial.



### INTEGRAÇÃO DE PASSEIO

Integração entre o embasamento das edificações não residenciais e o passeio público, constituindo a área resultante da faixa de afastamento de frente e recuo e o antigo passeio.

### FACHADA ATIVA

Ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro

### 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

# PARÂMETROS QUALIFICADORES

## MEIO AMBIENTE

São Parâmetros que tem por objetivo alcançar melhores resultados de eficácia ambiental entre o lote privado e os espaços públicos. Como um bom exemplo temos a taxa de Permeabilidade, com a função de garantir a infiltração das águas de chuva e contribuir para evitar alagamentos na cidade.

### CALÇADA VERDE

Sistema integrado a calçada onde a vegetação rasteira cresce intercalada ou não ao pavimento menos permeável

### FACHADA VERDE

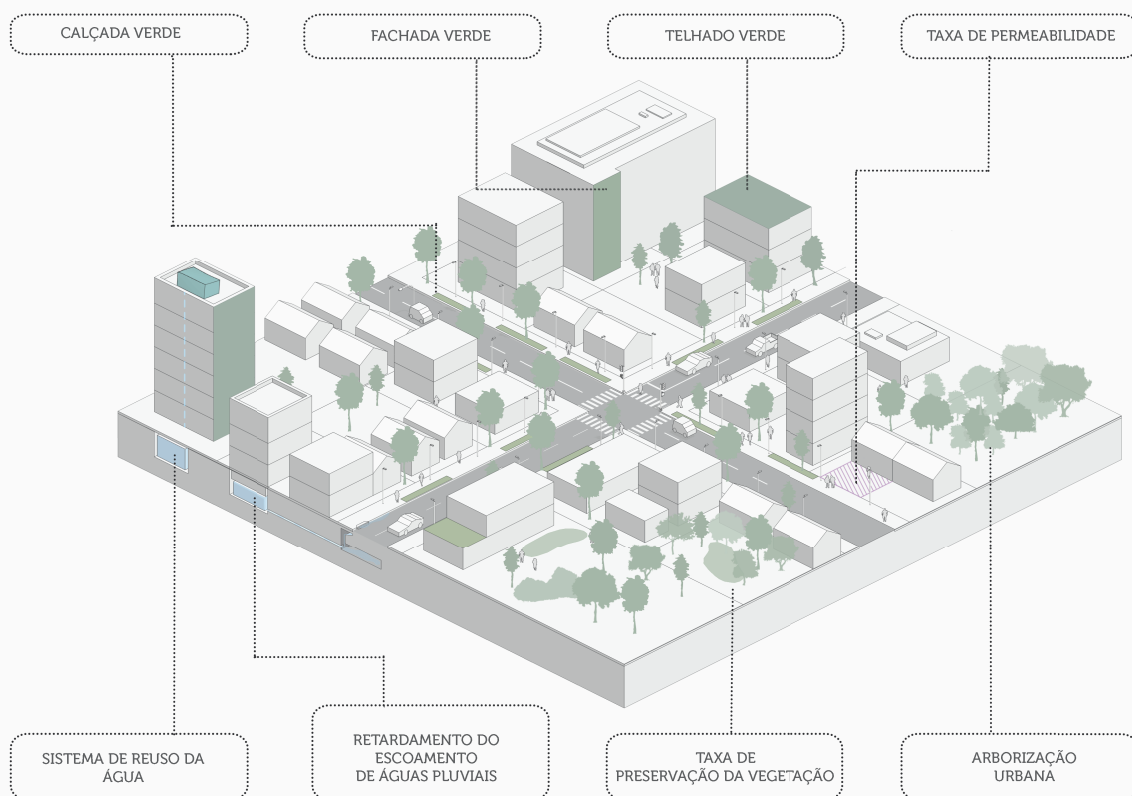
Sistema integrado a fachada onde a vegetação cresce revestindo as estruturas de suporte especialmente projetadas sobre as superfícies onde estão instaladas

### 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

### TAXA DE PERMEABILIDADE

define a superfície mínima do lote ou gleba que deve ser mantida permeável, isto é, não pavimentada ou revestida com material drenante



### SISTEMA DE REUSO DA ÁGUA

sistema de reutilização dos constituintes dos efluentes das águas cinza servidas das edificações

### RETARDAMENTO DO ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS

sistema de armazenamento de águas pluviais para reaproveitamento e retardo da descarga na rede pública

### TAXA DE PRESERVAÇÃO DA VEGETAÇÃO

define a superfície mínima do lote ou gleba que deve ter a vegetação nativa mantida descoberto

### 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

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

Os fundamentos são apresentados nas audiências públicas feitas com ampla participação da sociedade.

Todo esse material pode ser acessado em:  
**[www.urbanismo.niteroi.rj.gov.br](http://www.urbanismo.niteroi.rj.gov.br)**



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE





**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

---

Urbanismo  
e Mobilidade