



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Revisão da Lei Urbanística de Niterói

**Devolutiva de Participação**



# Lei Urbanística de Niterói

## Devolutiva de Participação

10 de agosto de 2021



# Entendendo a Lei Urbanística de Niterói

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





# Lei Urbanística de Niterói

Devolutiva de Participação – Consulta Pública COLAB

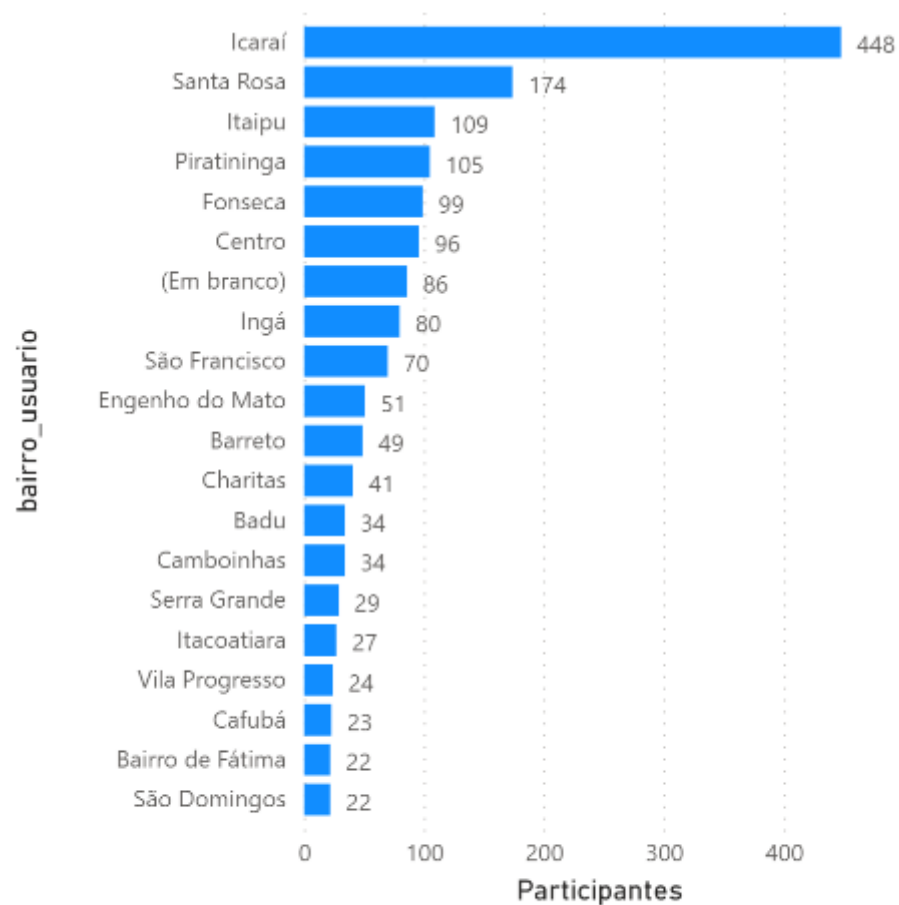
# 1899

Participantes

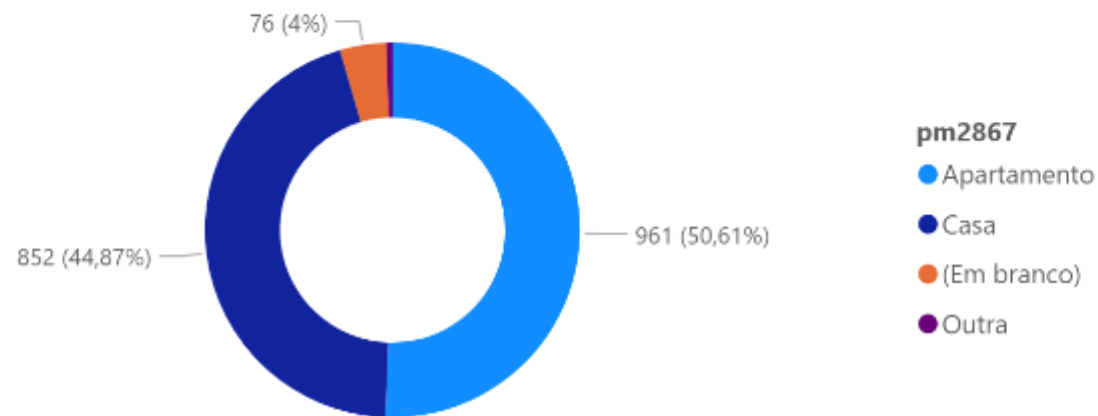
genero

- (Em branco)
- female
- male
- not\_informed
- others

### Participantes por bairro\_usuario



### Participantes por pm2867



### Participantes por pm2868

























# Lei Urbanística de Niterói

## Devolutiva de Participação – Audiências Públicas



# Revisão da Lei Urbanística de Niterói

1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

## O QUE É

A Lei Urbanística, Instrumento previsto no [Estatuto da Cidade](#), é uma legislação

que define as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo que visam garantir que todo o território urbano da cidade seja bem ocupado e desenvolvido de acordo com a Lei.

Participar e contar com **adidos** e as contribuições da população de Niterói.

Como objetivo do estudo o desenvolvimento da cidade de forma mais justa e sustentável.

Que represente uma oportunidade de superar alguns problemas enfrentados na aplicação da legislação vigente de forma a facilitar a compreensão da lei e trazer mais segurança aos proprietários, inquilinos, moradores do próprio Poder Público na sua aplicação.

## INFORMAÇÕES SOBRE A LEI URBANÍSTICA



Apresentação  
1ª Audiência



Apresentação  
2ª Audiência



Apresentação  
3ª Audiência

### LINKS RELACIONADOS

- Diagnóstico PMUS
- Diagnóstico Plano Diretor



colab





# Lei Urbanística de Niterói

Devolutiva de Participação

Principais temas colocados pela população



# Quais foram as demandas?

**Diagnóstico da cidade**

**Regulamentação dos instrumentos urbanísticos**

**Manutenção de parâmetros em áreas específicas da cidade**

**Alteração de parâmetros em áreas específicas da cidade**

**Diversificação de usos em áreas específicas da cidade**



## **Quais foram as demandas?**

**Alteração de parâmetros de uso e ocupação no Muriqui**

**Parâmetros para ZEIS e Habitação de Interesse Social**

**Soluções para ocupação ordenada de áreas vazias**

**Preservação aos ecossistemas naturais mais sensíveis da cidade**

**Mobilidade Sustentável**



# Lei Urbanística de Niterói

## Devolutiva de Participação – Diagnóstico



- 1 Plano Diretor – quais diretrizes o Plano Diretor traz para a Lei urbanística?**
- 2 Arcabouço Jurídico – o que está vigente e quais os parâmetros legais para a cidade?**
- 3 Morfologia Urbana – qual a forma que os parâmetros legais de uso e ocupação do solo deram a cidade?**



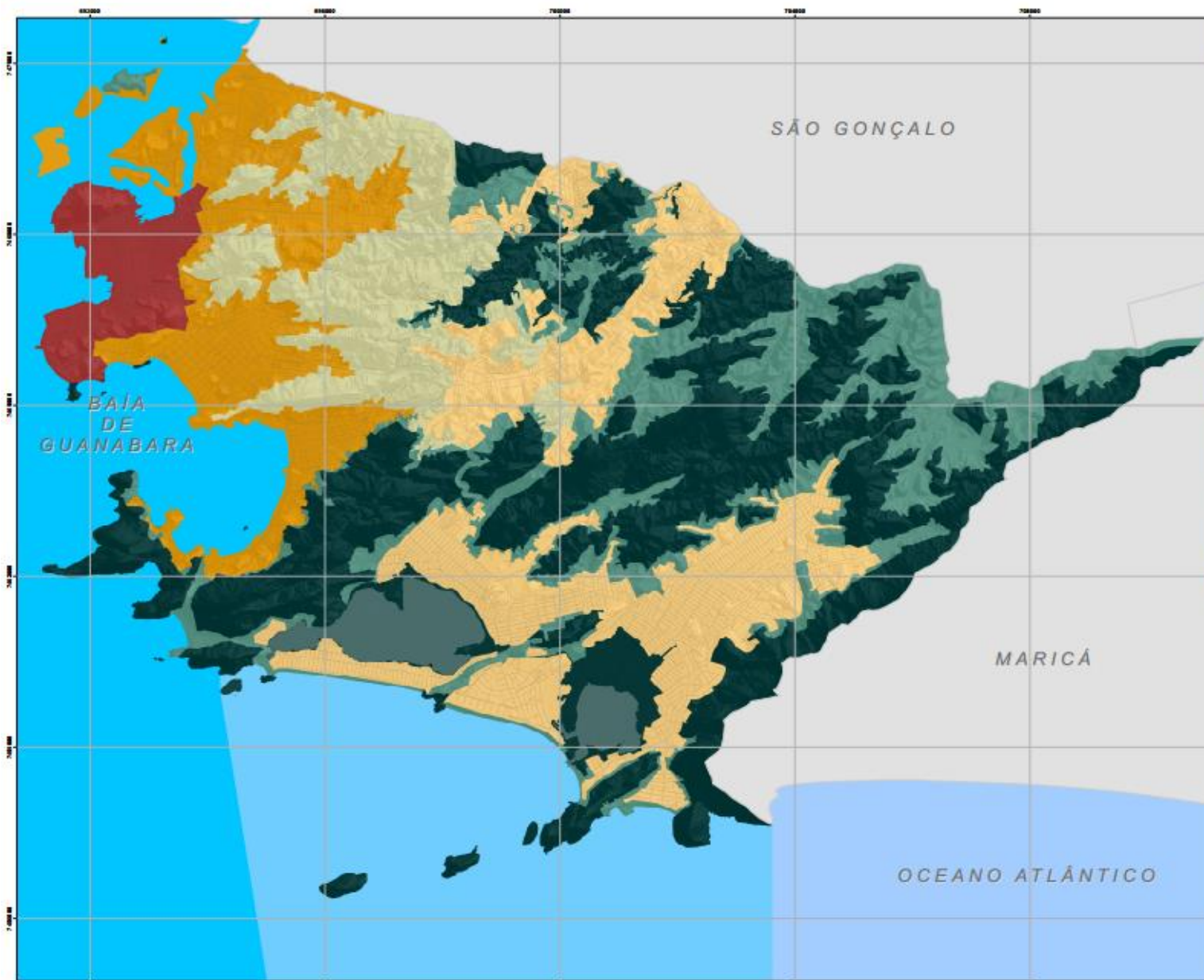
# 1 Plano Diretor – quais diretrizes o Plano Diretor traz para a Lei urbanística?



# Diretrizes do Plano Diretor para Lei Urbanística

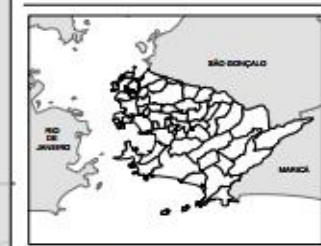
- 1 Promover a equidade sócio-territorial e o bem-estar da população**
- 2 Morfologia, dinâmica e usos urbanos**
- 3 Estimular o desenvolvimento econômico**
- 4 Preservação do Patrimônio**
- 5 Sustentabilidade, Conservação e Preservação ambiental**





REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NITERÓI

MAPA 3 - MACROÁREAS



LEGENDA

MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO AMBIENTE URBANO

- Macroáreas
- Macroáreas de Integração Metropolitana
  - Macroáreas de Urbanização Consolidada
  - Macroáreas de Promoção da Equidade e Recuperação Ambiental
  - Macroáreas de Qualificação Urbana

MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DO AMBIENTE NATURAL

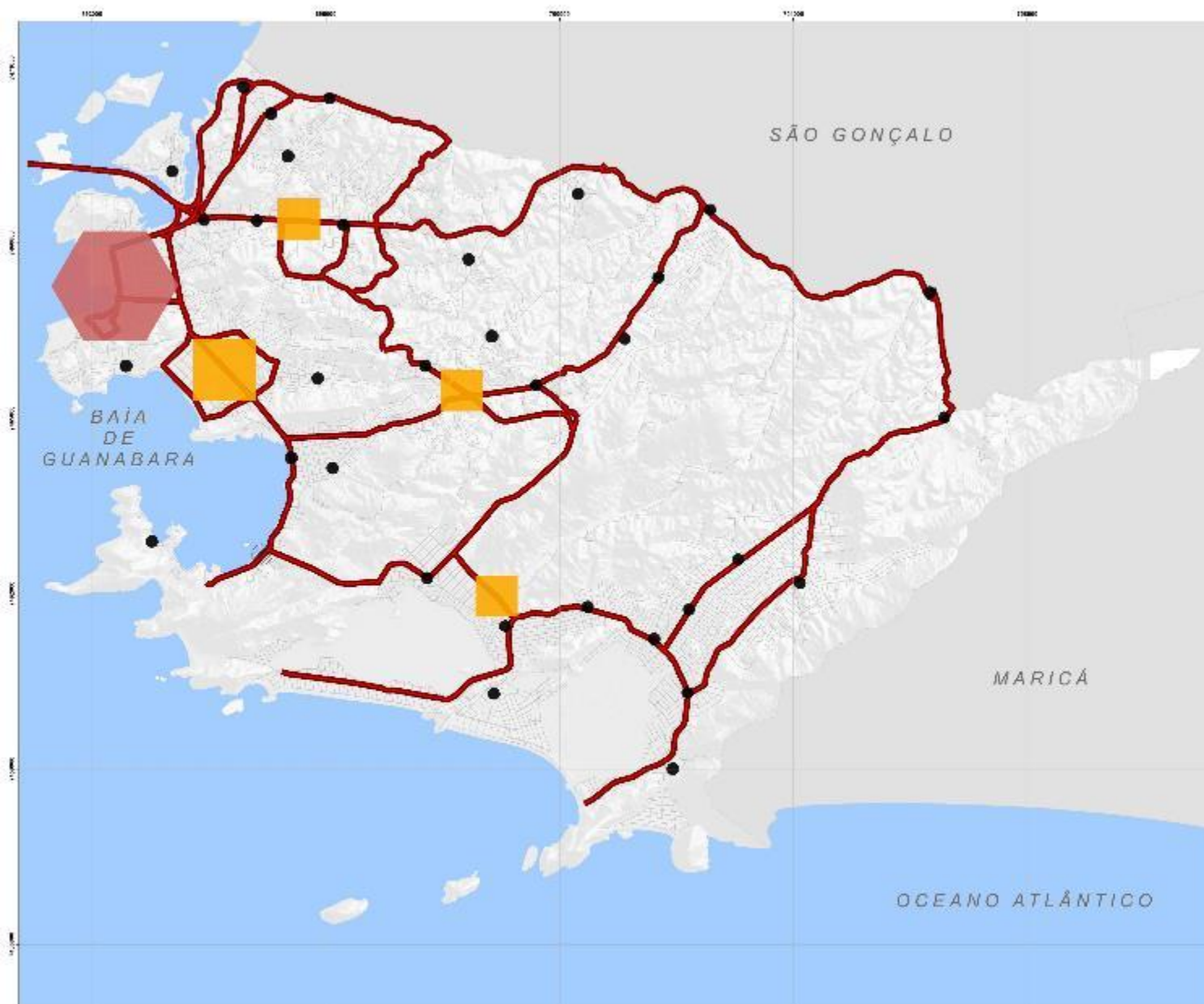
- Macroáreas
- Macroáreas de Contenção Urbana, Recuperação Ambiental e Uso Sustentável
  - Macroáreas de Preservação e Conservação das Ecossistemas Naturais

MACROZONA DO AMBIENTE COSTEIRO E MARINHO

- Macroáreas
- Macroáreas de Proteção Integral e Uso Sustentável
  - Macroáreas Marinha de Uso Intensivo

OUTROS

- Lagoas
- Logradouros



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NITERÓI  
MAPA 4 - EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA E EIXOS DE CENTRALIDADES LOCAIS



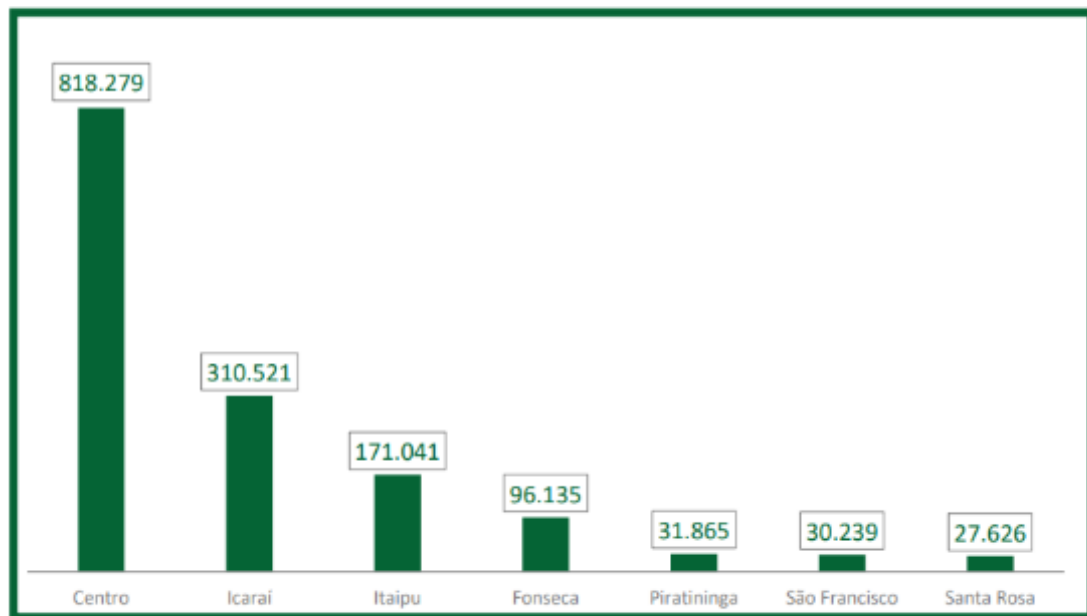
LEGENDA

-  Território Municipal
-  Centralidade Municipal
-  Centralidade Local
-  Integração de Transportes
-  Eixos de Integração da Causa Ecológica Urbana
-  Logradouros



**GRÁFICO 9**

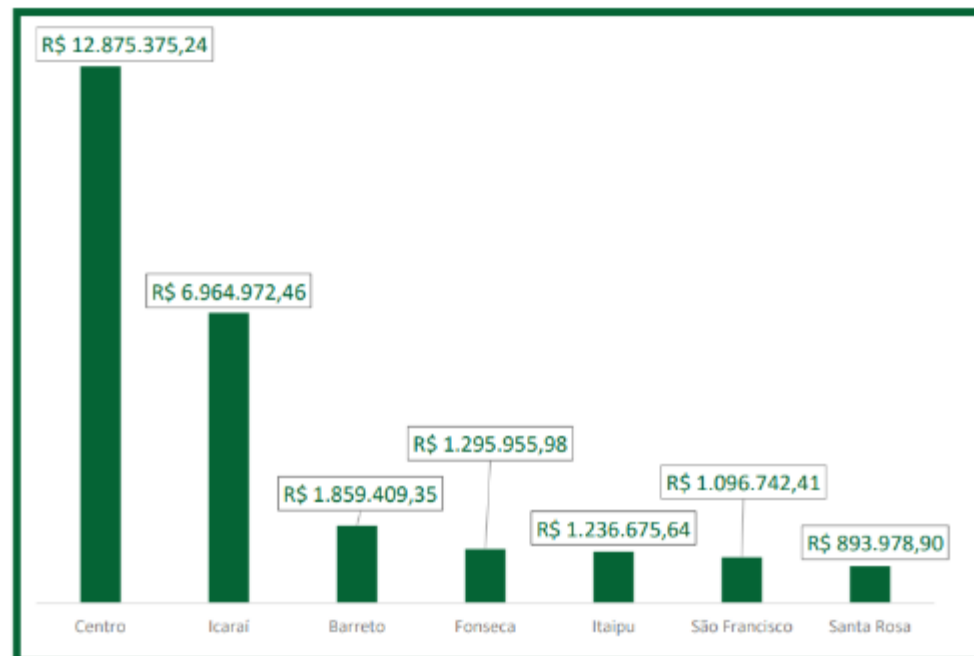
TOP 7 Bairro - Quantidade Notas Fiscais Eletrônicas Emitidas por Bairro  
Consolidado de abril a junho de 2021 | Bairros que mais emitem NFs



Regime de Competência\*

**GRÁFICO 12**

TOP 7 Bairros - Arrecação de ISS em Niterói de Niterói  
Consolidado de abril a junho de 2021 | Bairros que mais emitem NFs

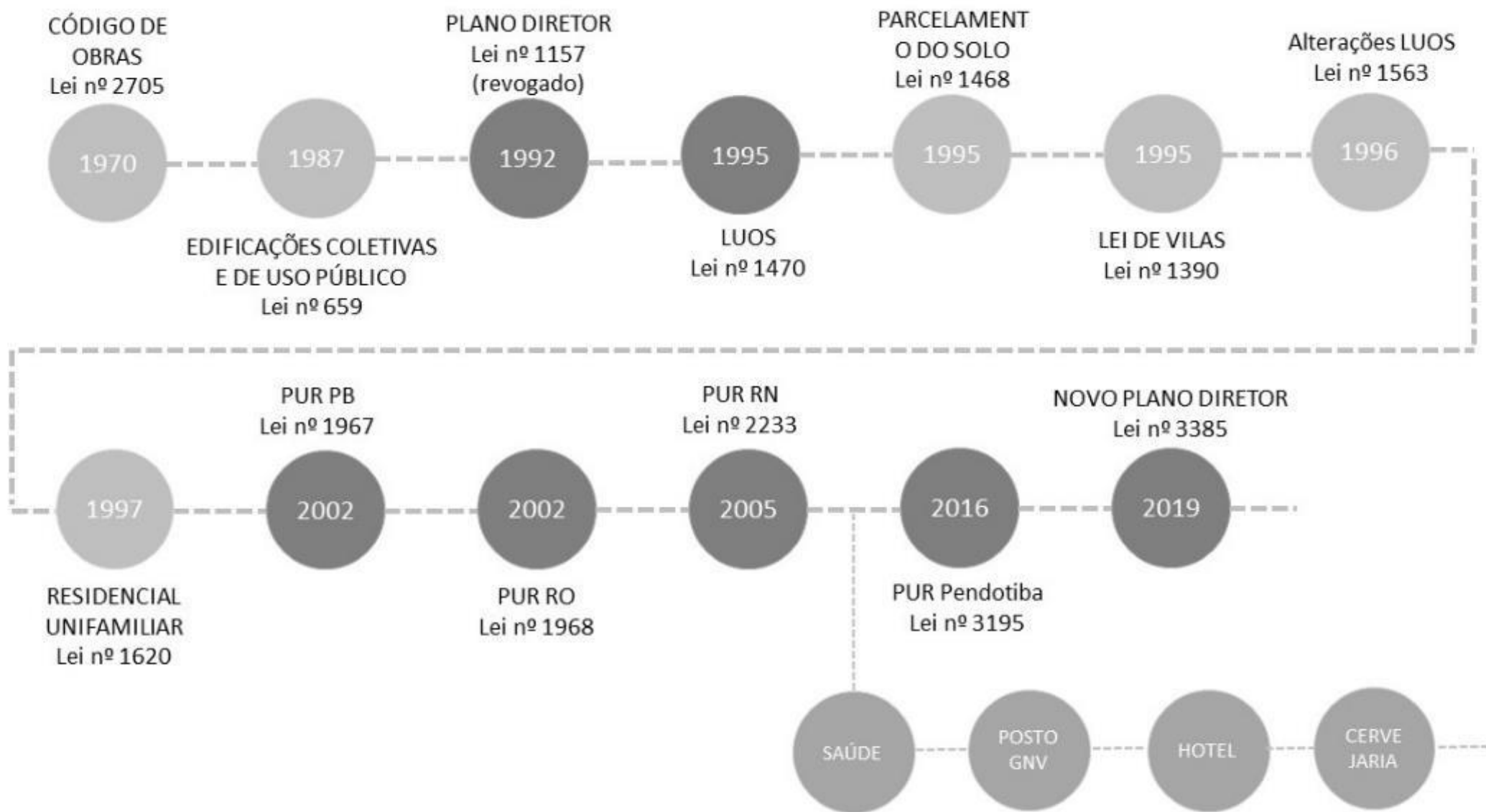


Regime de Caixa\*



## **2** Arcabouço Jurídico – o que está vigente e quais os parâmetros legais para a cidade?





## Legislações por destino

291

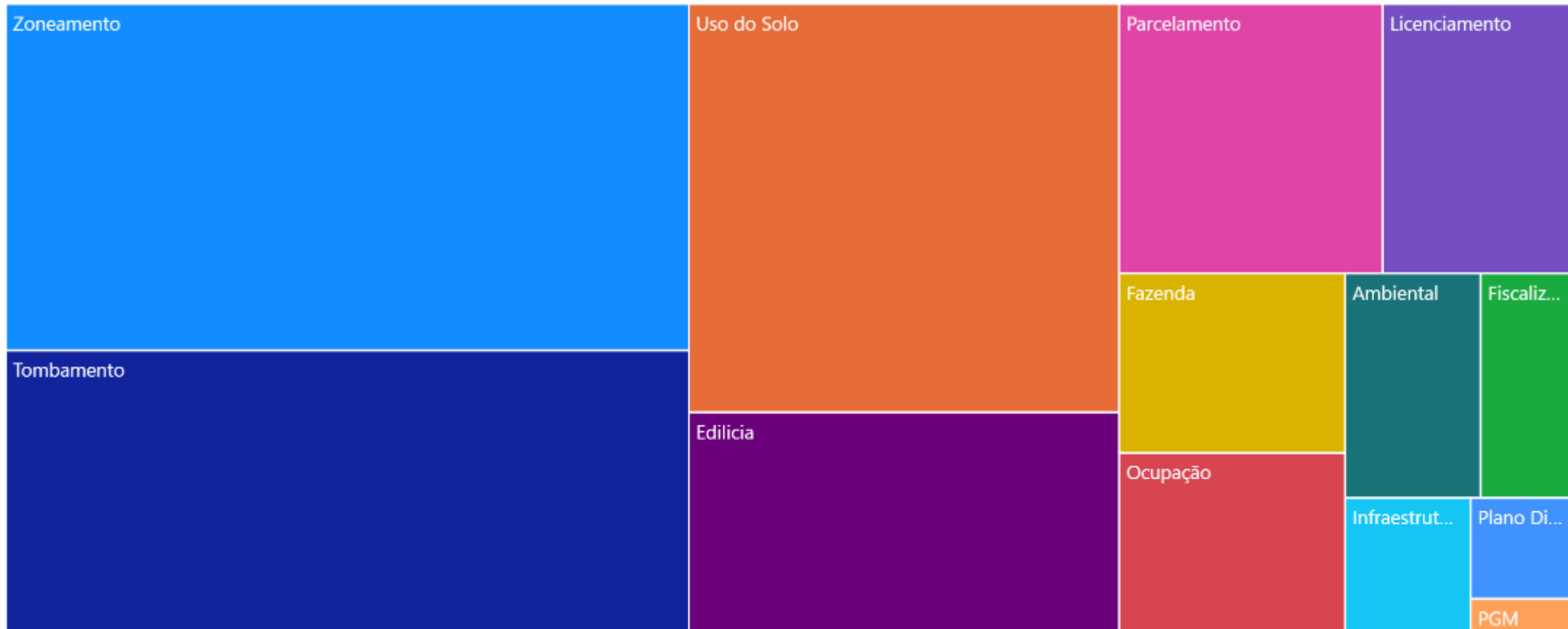
Legislações

## escala

- geral
- REGIÃO LESTE
- REGIÃO NORTE
- REGIÃO OCEÂNICA
- REGIÃO PENDOTIBA
- REGIÃO PRAIAS DA ...

## tipo

- COMUNICAÇÃO IN...
- Decreto
- Decreto-Lei
- Deliberação
- Instrução Esclarece...
- Lei
- Ordem de Serviço C...



ano	assunto	TITULO
1970	CÓDIGO DE OBRAS	CÓDIGO DO PLANEJAMENTO URBANO E DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE NITERÓI
1971	COMÉRCIO / INDÚSTRIA	NORMAS QUE REGULAMENTEM AS INSTALAÇÕES E AS ATIVIDADES COMERCIAIS, PROFISSIONAIS E DE PEQUENAS INDÚSTRIAS
1971	HOTEL	REGULAMENTA AS EDIFICAÇÕES HOTELEIRAS
1972	ESTACIONAMENTO PROVISÓRIO	UTILIZAÇÃO DE ÁREAS PARTICULARES, PARA ESTACIONAMENTO E GUARDA EXCLUSIVA DE AUTOMÓVEIS, COM OU SEM DEPENDÊNC OBSERVADOS
1973	AUTÔNOMO - ATIVIDADES COMERCIAIS EM PRÉDIOS MONORRESIDÊNCIAIS	ATRIBUIÇÕES E CONSOANTE O ESTABELECIDO NO ARTIGO 244, DA DELIBERAÇÃO Nº2705, DE.1º DE JULHO DE 1970 (CODIGO DE OBRA
1973	CEMITÉRIO	
1973	LOGRADOURO	DIRETRIZES PARA NOMEAÇÃO DE LOGRADOUROS NO MUNICÍPIO
1975	ESTACIONAMENTO DESCOBERTO NIVEL DO SOLO	NOS PRÉDIOS COMERCIAIS OS ESTACIONAMENTOS, QUANDO SITUADOS NO NÍVEL DO SOLO DEVERÃO SER, OBRIGATORIAMENTE, D



# Tabela de Parâmetros de Ocupação

Local	Fração Urbana	Gabarito Atual			Gabarito Atual	Gabarito Proposta			Coeficiente de Aproveitamento			Afastamentos			Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Taxa de Preservação
		Emb	Lam	Cob		Emb	Lam	Cob	Mínimo	Básico	Máximo	Frete	Laterais	Fundo			
Centro	Sub-Setor 5.1	T +3	20	C	26 PAV	3	21	C	-	1	6	5 m (L) / 7m (E)	7,2 m	7,2 m	50%	-	
	Sub-Setor 13.1	T +3	18	C	24 PAV	3	21	C	-	-	-	5 m (L) / 7m (E)	6,6 m	6,6 m	50%	-	
	Sub-Setor 11.1	T +3	40	C	46 PAV	3	21	C	-	1	15	5 m (L) / Consultar Nota 3 (E)	(Consultar Nota 2)	(Consultar Nota 3)	70%	-	
Centro	Sub-Setor 17.1	T +3	18	C	24 PAV	3	21	C	-	1	5	5 m (L) / 7m (E)	6,6 m	6,6 m	50%	-	
	Sub-Setor 17.2	T +3	18	C		3	21	C	-	-	-	5 m (L) / 7m (E)	6,6 m	6,6 m			
Centro	Sub-Setor 1.1	T +3	15	C	21 PAV	3	17	C	-	1	5	5 m (L) / 7m (E)	5,7 m	5,7 m	50%	-	
	Sub-Setor 2.1	T +3	15	C		3	17	C	-	1	4	5 m (L) / 7m (E)	5,7 m	5,7 m			
	Sub-Setor 16.1	T +3	15	C		3	17	C	-	-	-	5 m (L) / 7m (E)	5,7 m	5,7 m			
	Sub-Setor 3.1	T +3	15	C		3	17	C	-	1	6	5 m (L) / 7m (E)	5,7 m	5,7 m			
Centro	Sub-Setor 3.2	T +3	15	C	18 PAV	3	17	C	-	-	-	5 m (L) / 7m (E)	5,7 m	5,7 m	50%	-	
	Sub-Setor 7.1	T +3	12	C		3	14	C	-	1	5	5 m (L) / 7m (E)	4,8 m	4,8 m			
	Sub-Setor 7.2	T +3	12	C		3	14	C	-	-	-	5 m (L) / 7m (E)	4,8 m	4,8 m			
	Sub-Setor 9.1	T +3	12	C		3	14	C	-	1	5	5 m (L) / 7m (E)	4,8 m	4,8 m			
	Sub-Setor 9.2	T +3	12	C		3	14	C	-	-	-	5 m (L) / 7m (E)	4,8 m	4,8 m			
	Sub-Setor 9.3	T +3	12	C		3	14	C	-	-	-	5 m (L) / 7m (E)	4,8 m	4,8 m			
Centro	CT - 19	2	11	C	14 PAV	-	-	-	1	2	-	3 m	-	-	50%	-	-
	Sub-Setor 8.1	T +1	8	C	12 PAV	3	8	C	-	1	3	5m	PROIBIDO	3,6 m	Isentas	-	
	Sub-Setor 8.2	T +1	8	C		3	8	C	-	-	-	5m	PROIBIDO	3,6 m			
Sub-Setor 4.1	T +1	8	C	3		8	C	-	1	2	5m	PROIBIDO	3,6 m				
Centro	Sub-Setor 6.1	-	7	-	30 m	3	8	C	-	1 (ver nota 6)	5 (ver nota 6)	7 m (E)	-	-	Isentas	-	-
	Sub-Setor 14.1	-	5	C	11 PAV	3	8	C	-	1	3	5 m (L)	3 m	3 m	Isentas	-	-
	Sub-Setor 12.1	Art. 26			Ver artigo 26 anexo VIII	3	8	C	Ver artigo 26 anexo VIII	Ver artigo 26 anexo VIII	Ver artigo 26 anexo VIII	Ver artigo 26, anexo VIII	Ver artigo 26, anexo VIII	Ver artigo 26, anexo VIII	Ver artigo 26, anexo VIII	Ver artigo 26, anexo VIII	Ver artigo 26, anexo VIII
Icaraí	IC - 06	2	11	C	14 PAV	2	11	C	-	-	-	5 m	4 m	4 m	50%	-	
	IC - 08	2	10	C	13 PAV	2	11	C	1	2	-	5 m	4 m	4 m			
	IC - 12	2	12	C	15 PAV	2	11	C	-	-	-	5 m	4 m	4 m			
	IC - 14	2	12	C	15 PAV	2	11	C	-	-	-	5 m	4 m	4 m			
	IC - 15	-	1	C	2 PAV	2	11	C	0,5	Isentas	-	10 m	-	-			
	IC - 18 - (A) R. 7 de Setembro	2	12	C	15 PAV	2	11	C	1	2	-	7 m	-	-			
IC - 18 - (B) Demais Vias	2	12	C	15 PAV	2	11	C	-	-	-	5 m	4 m	4 m				





# Tabela de Parâmetros de Usos

REGIÕES	CARACTERÍSTICAS	CRITÉRIOS
<b>PRAIAS DA BAÍA</b>	OUC (Setores e Sub-setores) Tipos de Usos Frações	características gerais de usos proibidos
<b>OCEÂNICA</b>	Tipos de Usos Frações	características gerais de usos proibidos e tipos gerais de usos permitidos
<b>NORTE</b>	Tipos de Usos Frações	características gerais de usos proibidos e tipos gerais de usos permitidos e proibidos
<b>PENDOTIBA</b>	Zonas Atividades	tipos de usos gerais e específicos proibidos e permitidos
<b>LESTE</b>	Plano Diretor	



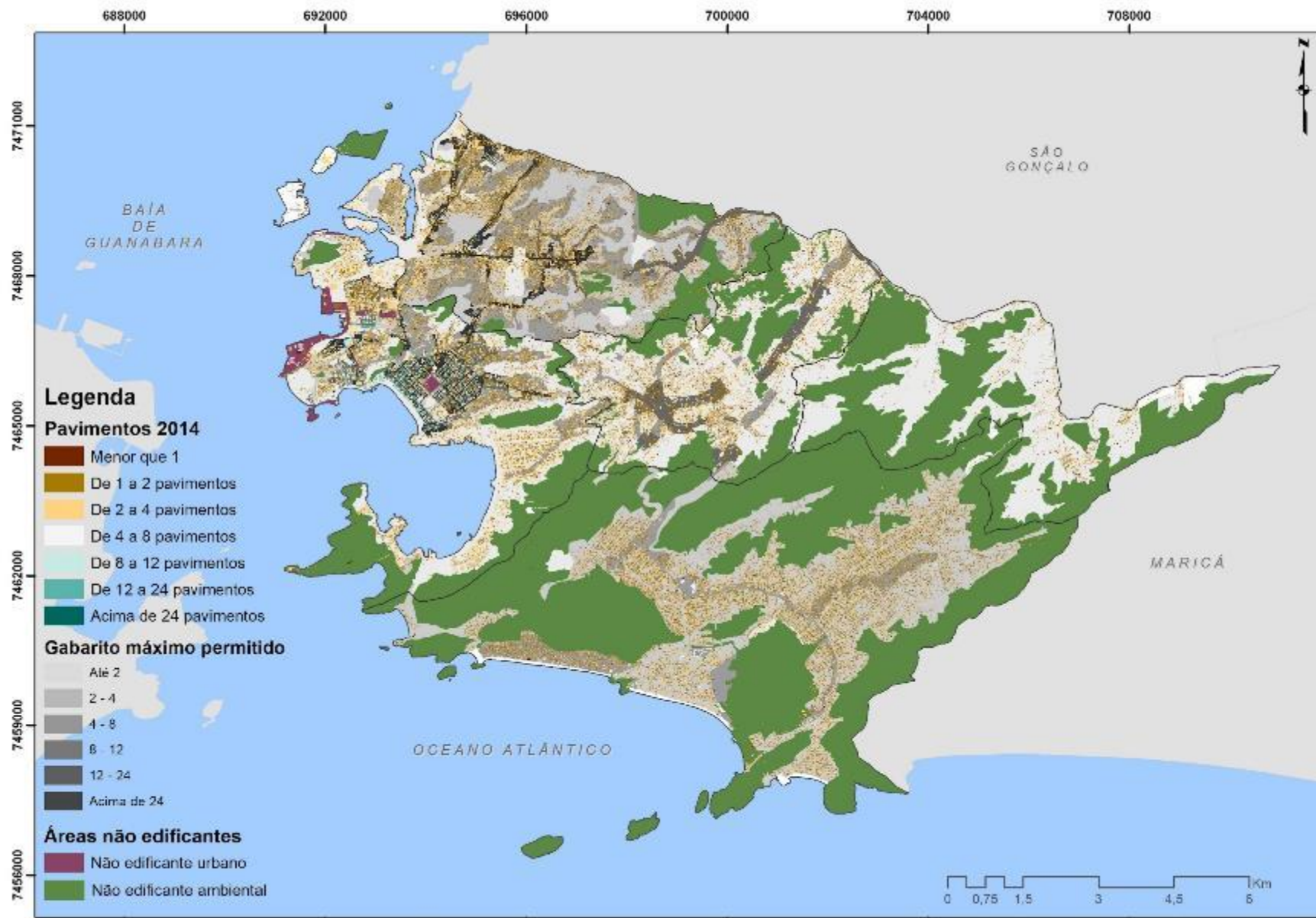
# Tabela de Parâmetros de Parcelamento

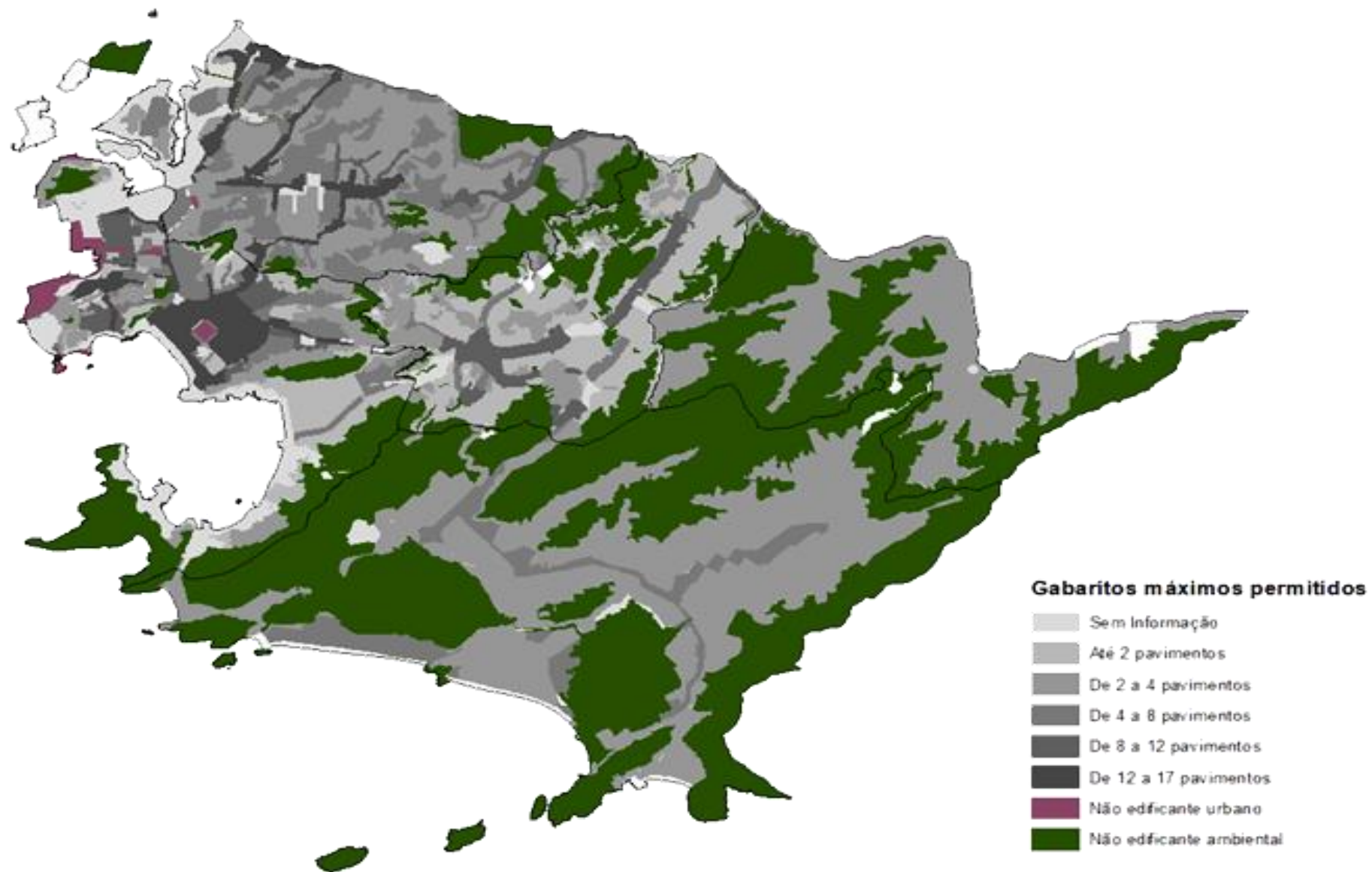
**QUADRO III - Parâmetros de Parcelamento do Solo**

PUR	Fração Urbana / Zona	Lotes			Lotes e Quadras		
		Frente Mínima	Área Mínima	Declividade	Frente Mínima	Área Máxima	Declividade
Praias da Baía	ZROU		1000 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
	Demias Frações (Lei 1468/95)	6 m	180 m <sup>2</sup>	até 20%	-	-	-
			250 m <sup>2</sup>	20% à 30%	-	-	-
			450 m <sup>2</sup>	30% à 50%	-	-	-
			650 m <sup>2</sup>	50% à 100%	-	-	-

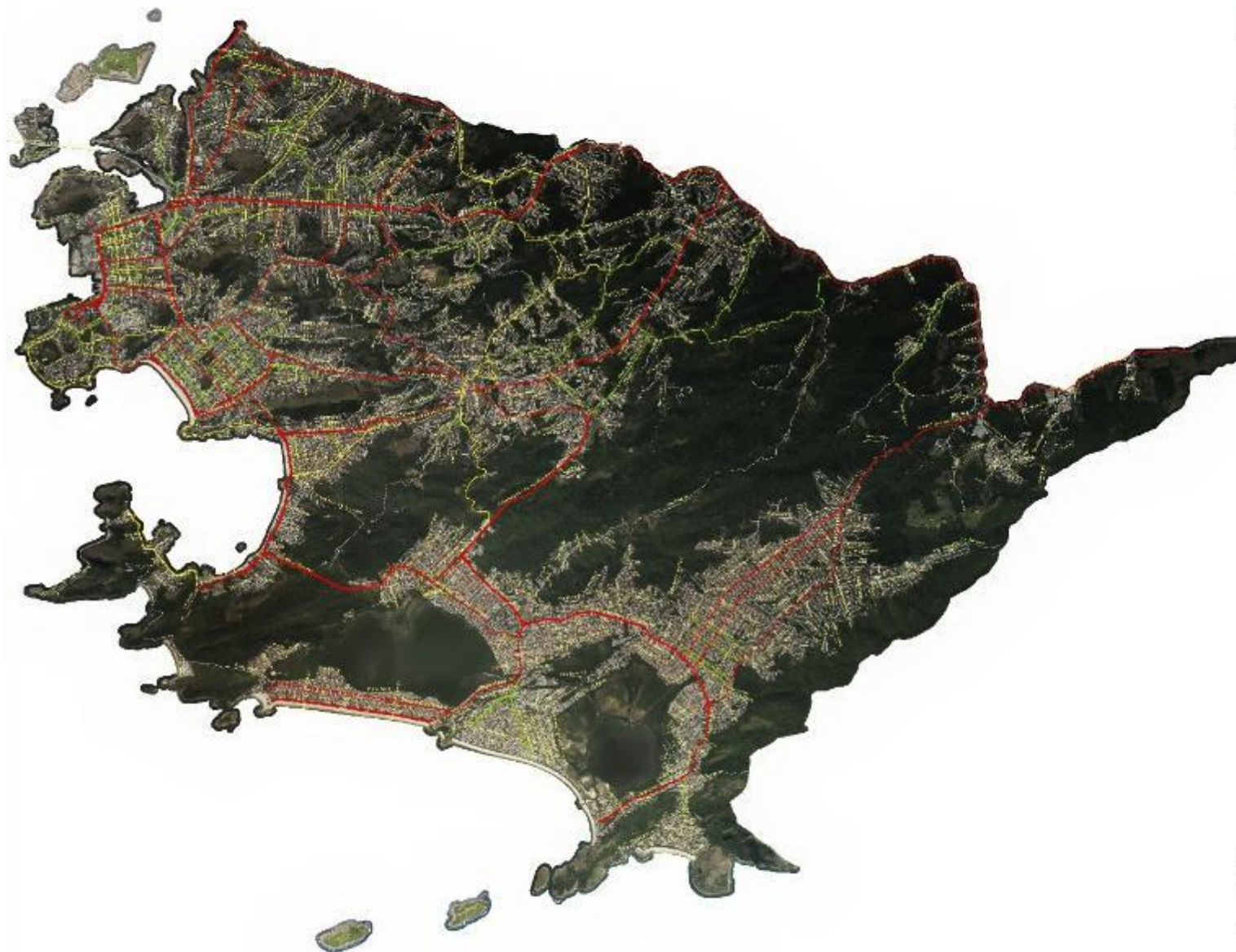


# **3 Morfologia Urbana – qual a forma que os parâmetros legais de uso e ocupação do solo deram a cidade?**









Localização:

**Legenda:**

**Logradouro**

**Hierarquia**

- Arterial
- Coletora
- Eixo
- Local
- Local off

**Informações Cartográficas**



Projeção UTM - Fuso 23k  
Sistema geodésico SIRGAS 2000  
Datum Vertical: Marégrafo de Imbituba

**Equipe Técnica:**

Sub-secretaria de Mobilidade Urbana

Data:

Folha:





# Niterói em 3D

Prefeitura Municipal de Niterói



Selecione abaixo o tipo de visualização que você deseja



- Tipo de uso
- Número de pavimentos
- Eixo de estruturação viária







# Lei Urbanística de Niterói

Devolutiva de Participação – Diretrizes da Lei Urbanística



Zona de Uso	Definição	Demandas
<b>Zona Centralidade Metropolitana (ZCM)</b>	<p>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;</p>	<p><b>Regulamentação dos instrumentos urbanísticos</b></p> <p><b>Manutenção de parâmetros em áreas específicas da cidade</b></p> <p><b>Diversificação de usos em áreas específicas da cidade</b></p>



Zona de Uso	Definição	Demandas
<b>Zona de Estruturação Urbana (ZEU)</b>	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;	<b>Regulamentação dos instrumentos urbanísticos</b>  <b>Alteração de parâmetros em áreas específicas da cidade</b>  <b>Diversificação de usos em áreas específicas da cidade</b>



Zona de Uso	Definição	Demandas
<b>Zona de Centralidade (ZC)</b>	<p>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.</p>	<p><b>Regulamentação dos instrumentos urbanísticos</b></p> <p><b>Alteração de parâmetros em áreas específicas da cidade</b></p> <p><b>Diversificação de usos em áreas específicas da cidade</b></p>



Zona de Uso	Definição	Demandas
<b>Zona Uso Misto (ZUM)</b>	<b>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 escalas;</b>	<b>Regulamentação dos instrumentos urbanísticos</b>  <b>Alteração de parâmetros em áreas específicas da cidade</b>  <b>Diversificação de usos em áreas específicas da cidade</b>



Zona de Uso	Definição	Demandas
<b>Zona Residencial Multifamiliar (ZRM)</b>	<b>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;</b>	<b>Regulamentação dos instrumentos urbanísticos</b>  <b>Alteração de parâmetros em áreas específicas da cidade</b>



Zona de Uso	Definição	Demandas
<b>Zona Residencial Ambiental (ZRA)</b>	<b>São porções do território 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 e de menor taxa de ocupação do solo;</b>	<b>Regulamentação dos instrumentos urbanísticos</b>  <b>Alteração de parâmetros em áreas específicas da cidade</b>



Zona de Uso	Definição	Demandas
<b>Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE)</b>	<b>São porções do território 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 e de menor taxa de ocupação do solo;</b>	<b>Regulamentação dos instrumentos urbanísticos</b>  <b>Alteração de parâmetros em áreas específicas da cidade</b>





Zona de Uso	Definição	Demandas
<b>Zona Centralidade Local (ZCL)</b>	<b>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;</b>	<b>Regulamentação dos instrumentos urbanísticos</b>  <b>Alteração de parâmetros em áreas específicas da cidade</b>  <b>Diversificação de usos em áreas específicas da cidade</b>  <b>Parâmetros para ZEIS e Habitação de Interesse Social</b>



Zona de Uso	Definição	Demandas
<b>Zona Centralidade em ZEIS (ZC-ZEIS)</b>	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;	<b>Regulamentação dos instrumentos urbanísticos</b>  <b>Alteração de parâmetros em áreas específicas da cidade</b>  <b>Diversificação de usos em áreas específicas da cidade</b>  <b>Parâmetros para ZEIS e Habitação de Interesse Social</b>



Zona de Uso	Definição	Demandas
<b>Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)</b>	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, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.	<b>Regulamentação dos instrumentos urbanísticos</b>  <b>Manutenção de parâmetros em áreas específicas da cidade</b>  <b>Alteração de parâmetros em áreas específicas da cidade</b>  <b>Diversificação de usos em áreas específicas da cidade</b>  <b>Parâmetros para ZEIS e Habitação de Interesse Social</b>



Zona de Uso	Definição	Demandas
<b>Zona Residencial Unifamiliar (ZRU)</b>	<b>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</b>	<b>Regulamentação dos instrumentos urbanísticos</b>  <b>Manutenção de parâmetros em áreas específicas da cidade</b>



Zona de Uso	Definição	Demandas
<p>Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável (ZDS)</p>	<p>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;</p>	<p>Alteração de parâmetros de uso e ocupação no Muriqui</p> <p>Soluções para ocupação ordenada de áreas vazias</p> <p>Preservação aos ecossistemas naturais mais sensíveis da cidade</p>



Zona de Uso	Definição	Demandas
<b>Zona de Conservação Ambiental (ZCA)</b>	<b>São porções do território com densidade demográfica baixa e ocupação do solo, destinadas exclusivamente ao uso residencial, além de diferenciar-se pela obrigatoriedade de lotes mínimos de maior área e testada, com vistas a manutenção dos ecossistemas naturais;</b>	<b>Alteração de parâmetros de uso e ocupação no Muriqui</b>  <b>Soluções para ocupação ordenada de áreas vazias</b>  <b>Preservação aos ecossistemas naturais mais sensíveis da cidade</b>





Zona de Uso	Definição	Demandas
<b>Zona de Preservação Ambiental (ZPA)</b>	São porções do território consideradas de preservação permanente, 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	<b>Alteração de parâmetros de uso e ocupação no Muriqui</b>  <b>Soluções para ocupação ordenada de áreas vazias</b>  <b>Preservação aos ecossistemas naturais mais sensíveis da cidade</b>



Zona de Uso	Definição	Demandas
<b>Zonas Especiais de Preservação Paisagística e Cultural (ZEPAC)</b>	São porções do território consideradas de preservação permanente, 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	<b>Alteração de parâmetros de uso e ocupação no Muriqui</b>  <b>Soluções para ocupação ordenada de áreas vazias</b>  <b>Preservação aos ecossistemas naturais mais sensíveis da cidade</b>