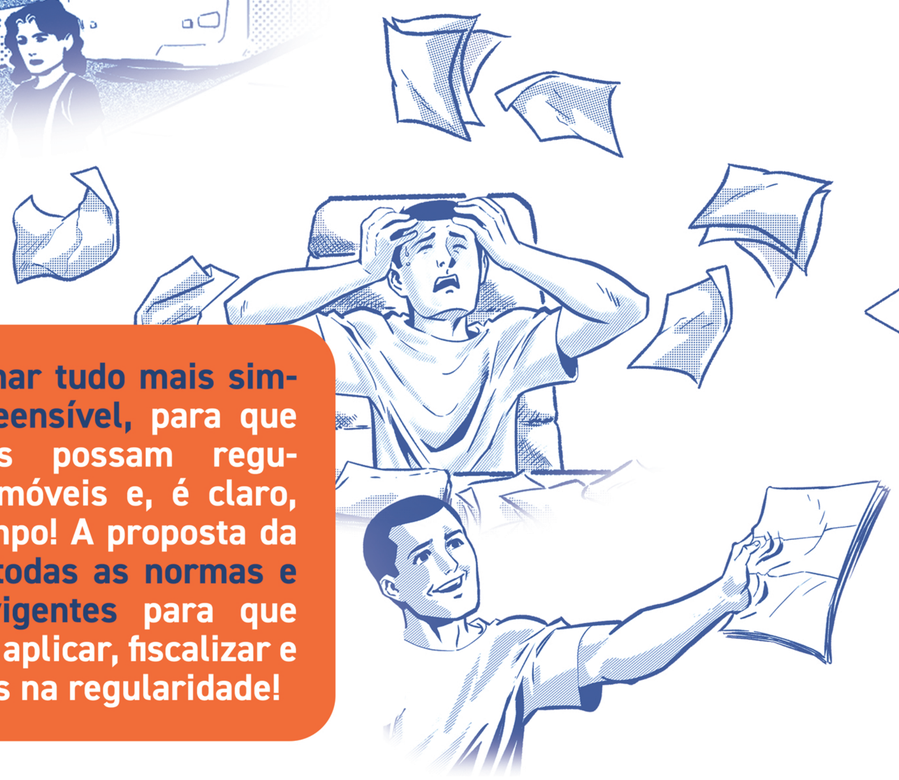
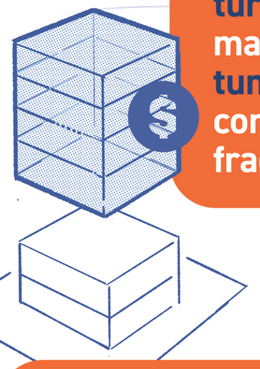
COMO A LEI VAI DEMOCRATIZAR O
ACESSO À CIDADE?

O incetivo à ocupação de edificações residenciais, comércios e serviços ao longo dos eixos de mobilidade facilitará o acesso ao transporte público e influenciará positivamente na mobilidade do município!

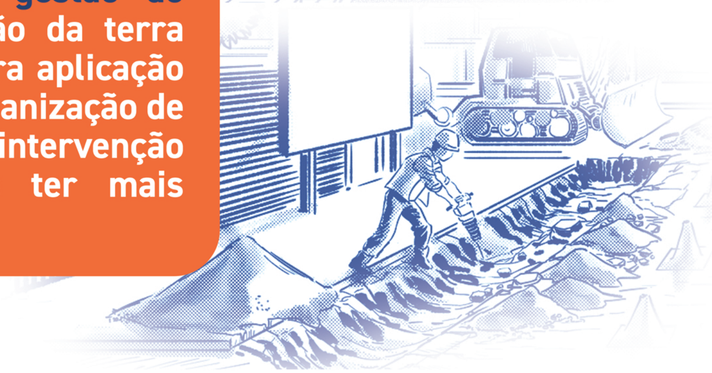
Ao estimular a maior produção de moradias em centralidades e eixos infraestruturados, permite-se o acesso de uma maior quantidade de pessoas às oportunidades que a cidade tem a oferecer, como o trabalho, educação, lazer, infraestrutura e o transporte.



A ideia é tornar tudo mais simples e compreensível, para que mais pessoas possam regularizar seus imóveis e, é claro, em menos tempo! A proposta da lei é unificar todas as normas e burocracias vigentes para que seja mais fácil aplicar, fiscalizar e incluir pessoas na regularidade!



Por meio da Outorga Onerosa, um instrumento de financiamento e gestão do espaço público, a valorização da terra gera recursos financeiros para aplicação na produção habitacional, urbanização de comunidades e obras de intervenção urbana. Assim, poderemos ter mais moradia para quem precisa!



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE
Urbanismo
e Mobilidade

AGOSTO/2023

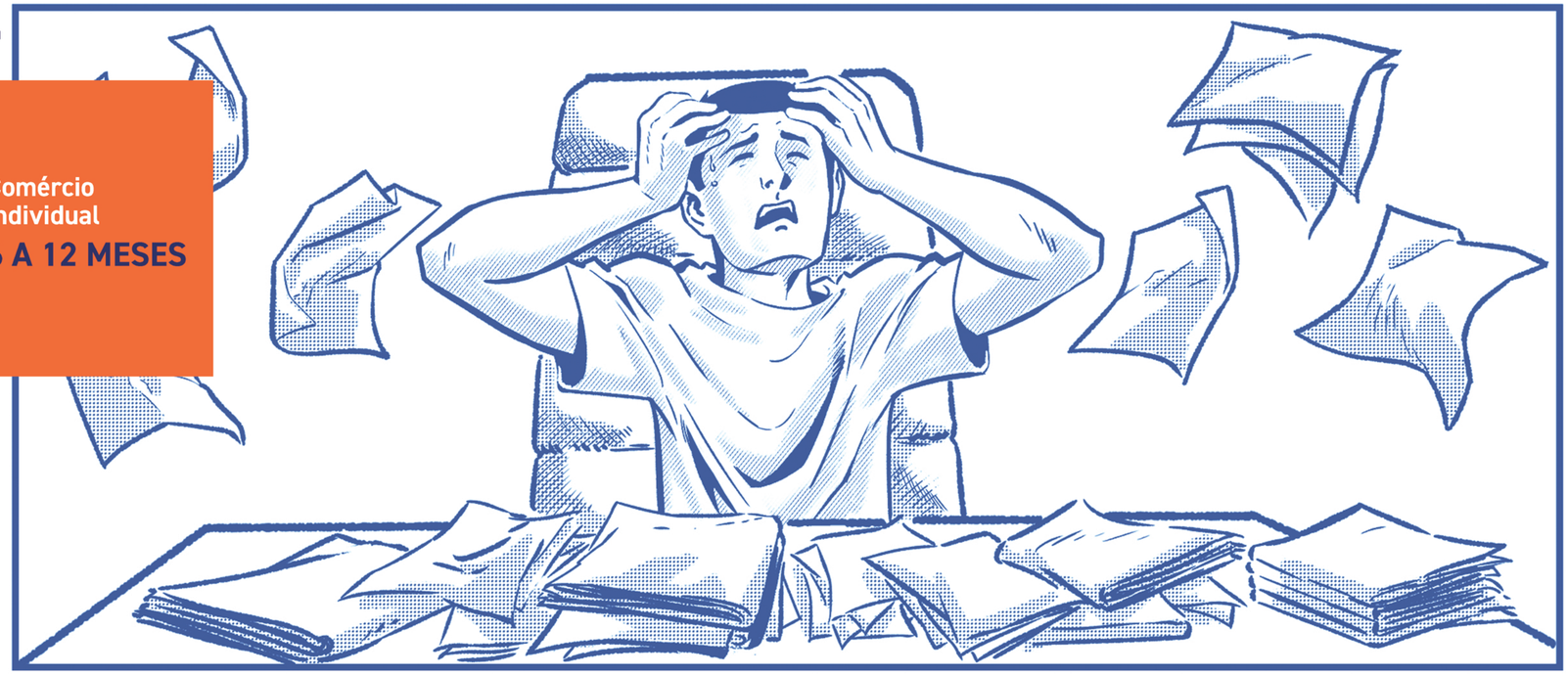
E SE TUDO FOSSE MAIS SIMPLES?

HOJE PARA LICENCIAR UM IMÓVEL...

Edificação Coletiva
6 MESES

Residencial Unifamiliar
6 MESES

Comércio Individual
6 A 12 MESES



ATUALMENTE, NITERÓI TEM ***7 LEIS E MAIS DE 200 NORMAS*** SOBRE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

A NOVA LEI UNIFICA E SIMPLIFICA TODAS ESSAS REGRAS. A IDEIA É TORNAR TUDO MAIS SIMPLES E COMPREENSÍVEL, PARA QUE SE TORNE MAIS FÁCIL DE ENTENDER, FISCALIZAR E MAIS ÁGIL DE SE APLICAR. É COMO SE ESTIVÉSSEMOS TROCANDO UM QUEBRA-CABEÇA POR UM ÚNICO BEM MAIS FÁCIL DE MONTAR! ASSIM, MAIS PESSOAS PODERÃO REGULARIZAR SEUS IMÓVEIS, PEQUENOS COMÉRCIOS, ENTRE OUTROS, COM MAIS FACILIDADE!

NITERÓI SEMPRE À FRENTE | Urbanismo e Mobilidade

AGOSTO/2023

VOCÊ SABE QUAL É O PAPEL DA RUA NA CIDADE?

A nova Lei tem um papel fundamental para garantir que as nossas ruas e calçadas sejam locais seguros, agradáveis e convidativos, afinal, elas têm uma importância social enorme, seja para andar, passear, brincar, conversar com os vizinhos, ou até mesmo sentar na frente daquele café legal enquanto aproveitamos a cidade. Assim, a Lei propõe estratégias para garantir que a cidade seja um espaço mais vivo e interessante, vamos descobrir quais são elas?

A RUA

- É um espaço importante da cidade para passagem ou permanência das pessoas
- Promove a conexão entre espaços públicos e privados
- É uma área de circulação, lazer, encontro e atividades

ATRAVÉS DOS *'PARÂMETROS QUALIFICADORES'* É POSSÍVEL PLANEJAR UMA CIDADE MAIS INTEGRADA COM A RUA!

Integração de Passeio

A lei incentiva a integração de passeios, o que significa que em frente a edificação, onde começa a calçada pública, deve estar livre de qualquer barreira ou desnível que atrapalhe o caminho, tornando mais agradável a experiência de se caminhar pela cidade.

Fachada Ativa

Fachada Ativa é quando você caminha pela rua e se depara com lojas, restaurantes e cafés no limite com a calçada. Elas deixam a rua mais viva, segura e interessante para quem caminha pela cidade.

Fruição Pública

É aquele espaço de uso comum, seja de passagem ou de permanência, numa edificação que se liga a rua, (praça, pátio, galeria, etc). É um local aberto que podemos aproveitar mesmo que não estejamos lá para visitar a edificação. Esses espaços tornam a

Permeabilidade Visual

O conceito de Permeabilidade Visual é um jeito de dizer que queremos mais transparência e segurança nas nossas construções. É uma regra que limita a quantidade de muros que escondem o que está na rua. Assim, a cidade fica mais integrada, segura e convidativa.

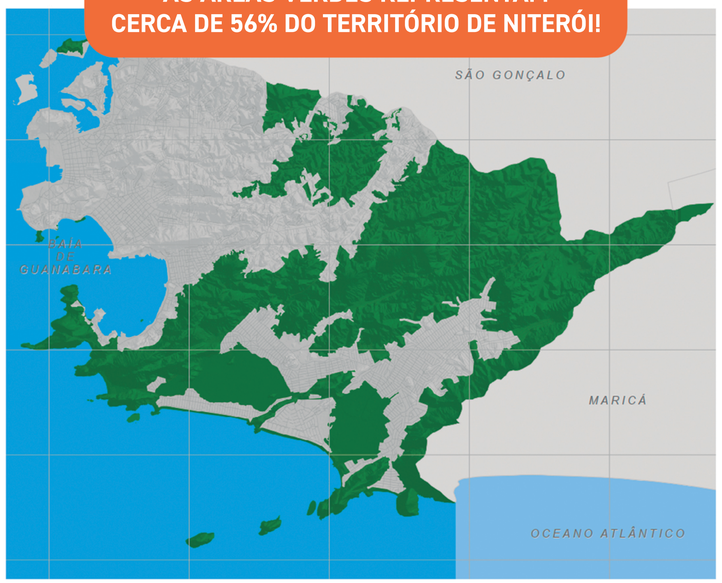
NITERÓI SEMPRE À FRENTE | Urbanismo e Mobilidade

AGOSTO/2023

COMO PODEMOS CUIDAR DO MEIO AMBIENTE?

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.

AS ÁREAS VERDES REPRESENTAM CERCA DE 56% DO TERRITÓRIO DE NITERÓI!



- Macrozona de Proteção do Ambiente Natural
- Macrozona do Ambiente Costeiro e Marinho
- Macrozona de Estruturação e Qualificação do Ambiente Urbano

Niterói tem um compromisso inegociável com a preservação ambiental e não só apoia, como trabalha em esforço contínuo para aumentar o número de Unidades de Conservação na cidade, para garantir que nossa cidade seja cada vez mais verde e saudável para todos nós.

Além disso buscamos incentivar a construção de uma cidade mais verde e mais sustentável através dos Parâmetros Qualificadores do Meio Ambiente.

CALÇADA VERDE

São trechos de vegetação rasteira, intercalados com o concreto da calçada, o que não apenas torna a calçada mais bonita, mas também ajuda na permeabilidade das águas da chuva, prevenindo alagamentos e tornando a cidade mais fresca e agradável. Faz parte de um conjunto de incentivos para tornar a cidade mais verde.

FACHADA VERDE

Estruturas verdes instaladas nas superfícies externas dos edifícios por onde cresce uma cobertura de vegetação que ajuda a regular a temperatura dentro da edificação e contribui para sua eficiência energética e para uma cidade mais sustentável.

TELHADO VERDE

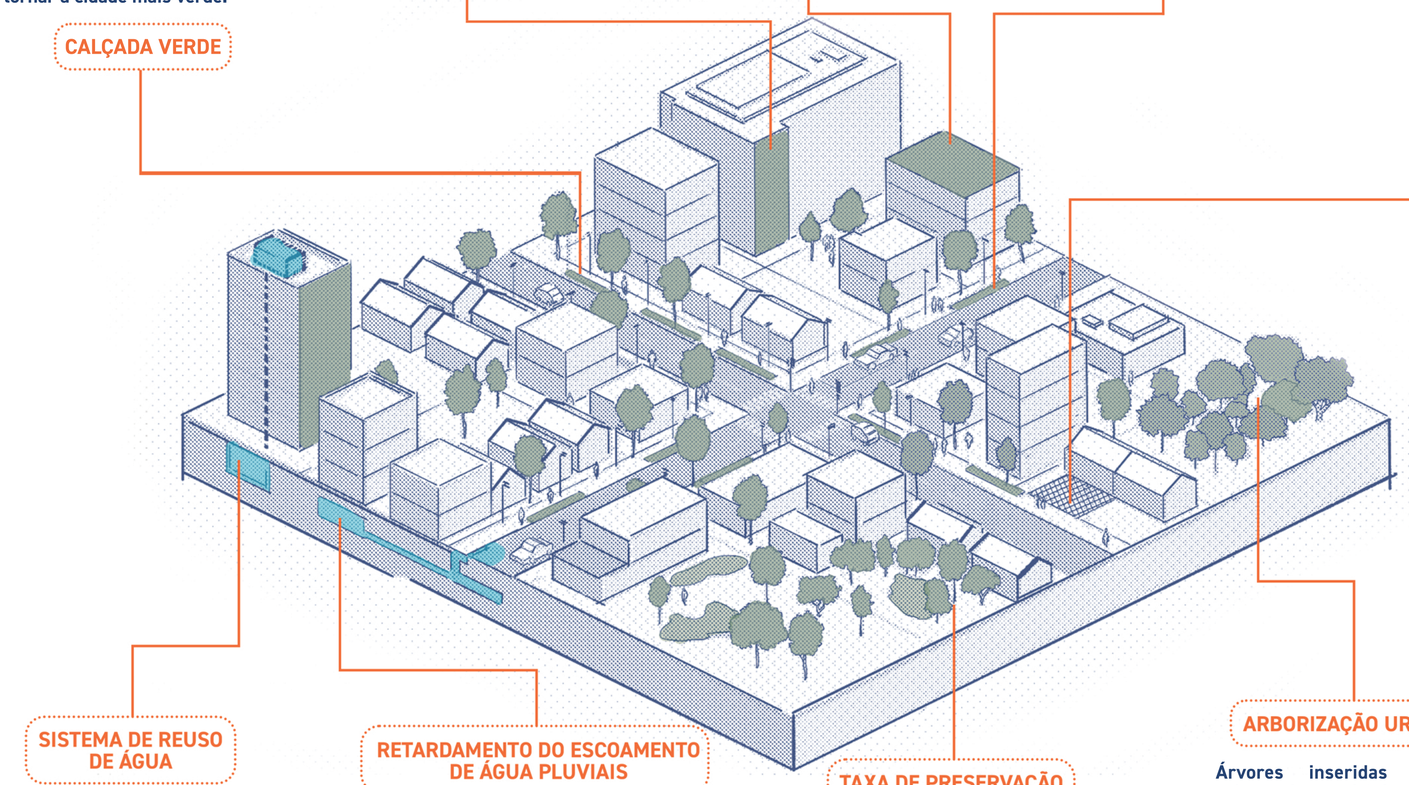
É quando a laje do último pavimento de uma edificação possui uma cobertura natural que, além de funcionar como um pequeno jardim para relaxar e admirar a vista ajudam a manter as construções e a cidade mais frescas.

JARDINS DRENANTES

Com os jardins drenantes, as edificações que pela lógica atual drenam suas águas pluviais para a rede passarão a receber águas exteriores para os jardins, ajudando a infiltrar águas no subsolo e diminuindo a sobrecarga da rede.

TAXA DE PERMEABILIDADE

Porção do terreno que não poderá ser coberta por materiais que impeçam a absorção das águas da chuva pelo solo, com o propósito de evitar alagamentos pela cidade. Como se fosse um 'respiro' para o solo da cidade, entende?



SISTEMA DE REUSO DE ÁGUA

É um modo inteligente e sustentável de reaproveitar a água usada, tratando-a para irrigar jardins ou alimentar a descarga de vasos sanitários, e assim, economizar água potável.

RETARDAMENTO DO ESCOAMENTO DE ÁGUA PLUVIAIS

Sistema de armazenamento da água da chuva para reaproveitamento e, ao mesmo tempo, descarga lenta na rede pública a fim de evitar que grandes volumes de água cheguem de uma vez só na rede, reduzindo a chance de alagamenos.

TAXA DE PRESERVAÇÃO DA VEGETAÇÃO

Porção ou área mínima do lote que deve ser reservada para manter a vegetação nativa, gerando espaços verdes que ajudam a manter a qualidade do ar e a reduzir as temperaturas urbanas.

ARBORIZAÇÃO URBANA

Árvores inseridas na área urbana do município, plantadas ou não, em passeio, praça, parque urbano, jardim, canteiro central de ruas e avenidas

NITERÓI SEMPRE À FRENTE | Urbanismo e Mobilidade

AGOSTO/2023

COMO A LEI PODE MELHORAR A MOBILIDADE URBANA?

Quando falamos de mobilidade urbana, estamos falando de como você se move pela cidade, seja de ônibus, carro, bicicleta ou a pé. É pensando nela que pode-se delimitar e espacializar certas Zonas de Uso, e implementar novas medidas e estratégias voltadas para uma mobilidade urbana mais acessível e sustentável.

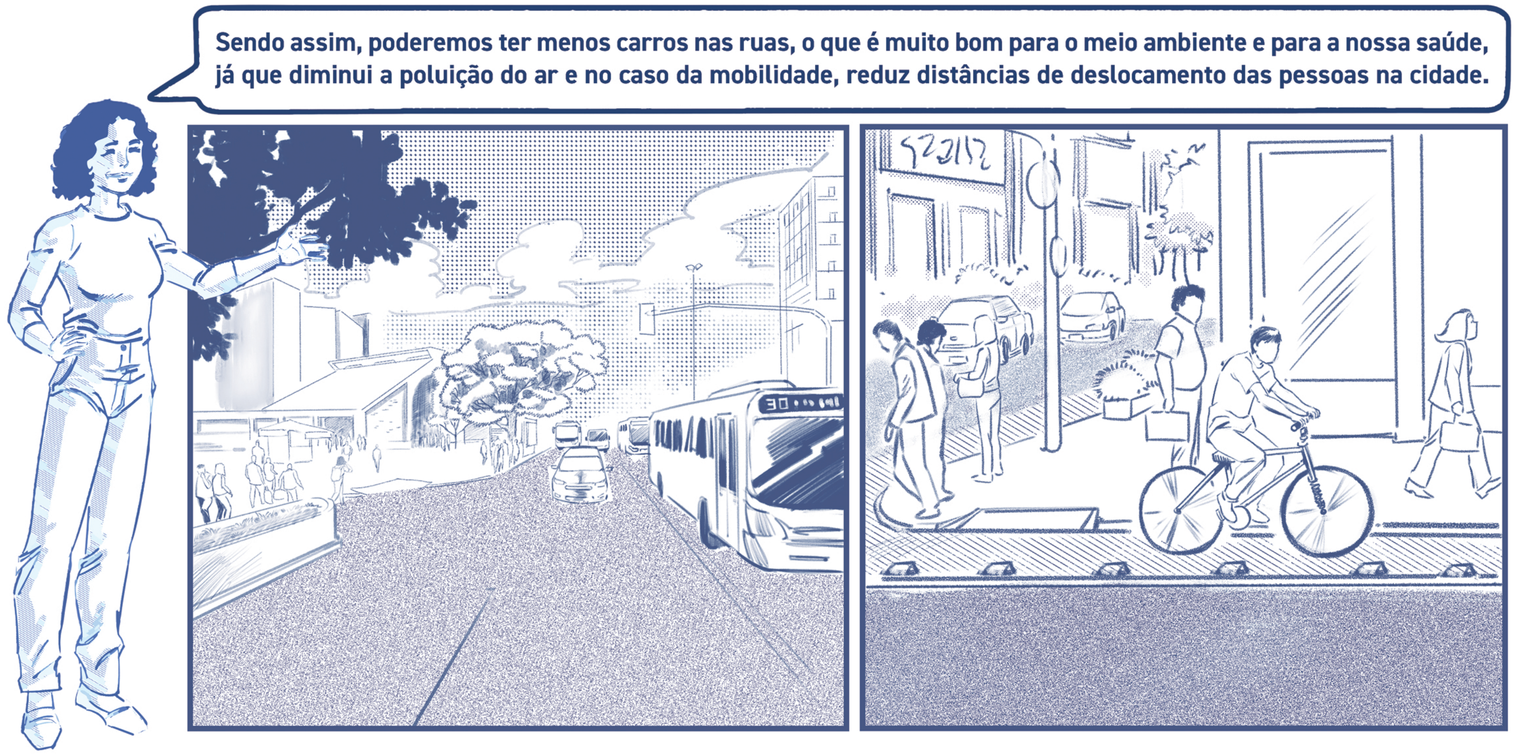
A NOVA LEI URBANÍSTICA BUSCA COMBATER O ESPRAIAMENTO URBANO

Sabe quando uma cidade começa a se espalhar para longe do centro, ocupando mais espaço? Isso é espraiamento urbano! É como se a cidade fosse se esticando, mas de forma menos adensada, ou seja, com menos prédios e mais casas. Esse crescimento horizontal da cidade traz alguns problemas.

A mobilidade, por exemplo, começa a ficar comprometida, já que as pessoas precisam percorrer maiores distâncias para chegar aonde querem. Imagine só o trânsito!

Através da **Estratégia de Integração entre Transporte e Uso do Solo**, a Lei de Uso e Ocupação do Solo busca promover uma mobilidade urbana mais sustentável e inclusiva, através da **compactação da cidade ao longo dos eixos de estruturação**, encurtando as distâncias e reduzindo a necessidade de viagens longas e a utilização de automóveis, e do fomento de intervenções urbanas ligadas à mobilidade sustentável, equilibrando a relação entre os locais de emprego e moradia e a integração do Município de Niterói aos demais municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

De encontro a essa Estratégia, a Lei promove o **Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS)**. Isso significa que a Lei incentiva que as pessoas tenham mais opções de trabalho e lazer perto de suas moradias, permitindo que elas se desloquem de forma mais sustentável.



É através dessas Estratégias que a Lei busca tornar a nossa vida mais fácil, segura e sustentável na cidade, pensando sempre em como a gente se move e onde a gente precisa chegar. Desta forma, o planejamento da cidade caminha junto com a mobilidade urbana e promove bem-estar e qualidade de vida para todos!

NITERÓI SEMPRE À FRENTE | Urbanismo e Mobilidade

AGOSTO/2023

MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL E SEUS

PRINCÍPIOS

Com o objetivo de promover a efetiva mobilidade urbana sustentável, com sistemas de transporte inclusivos e ecologicamente corretos, é de fundamental importância adotar medidas que orientem o desenvolvimento de planejamento urbano mais coordenado e a criação de cidades mais compactas. Neste contexto, os principios do planejamento urbano devem ser orientados para estimular a utilização de modos de transportes amigáveis ao meio ambiente (como caminhada, bicicleta e ônibus), buscar uma distribuição equilibrada de oportunidades de emprego que abranja a inclusão social e, simultaneamente, reduzir as emissões de gases prejudiciais 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.

Compactar

Ampliar o uso do solo verticalmente possibilita que as cidades absorvam o desenvolvimento urbano de maneira mais consensada. A maior densidade viabiliza uma integração mais eficaz das atividades, aprimorando e melhorando a eficiencia dos sistemas de transportes.

Adensar

Ampliar o uso do solo verticalmente possibilita que as cidades absorvam o desenvolvimento urbano de maneira mais consensada. A maior densidade viabiliza uma integração mais eficaz das atividades, aprimorando e melhorando a eficiencia dos sistemas de transportes.

Transportar

O transporte público conecta e integra as regiões mais distantes de uma cidade. É nos corredores de transporte de massa que a densificação precisa ser iniciada. O transporte de massa de elevada qualidade é fundamental para estabelecer uma cidade próspera e equitativa, prontamente acessível para todos os cidadãos.

Conectar

Uma cidade precisa de uma rede integrada de vias, ruas de pedestres e ciclovias, além do transporte coletivo de massa. O estabelecimento de lugares altamentente permeáveis proporciona uma diversidade de opções de mobilidade que tornam mais práticos os deslocamentos de um local ao outro.

Misturar

Uma cidade interligada ganha vida e entusiasmo quando há uma mistura de atividades no percurso das rua e vias. O uso diversificado do solo possibilita viagens mais curtas e torna os bairros mais vibrantes.

Usar a Bicicleta

Da mesma maneira que a variedade de uso do solo, adotar a bicicleta traz maior energia às ruas e oferece à população um meio de deslocamento eficaz e prático para médias distâncias. As ciclovias expandem o acesso das pessoas a uma área maior, além de ampliar a abrangênciado sistema de transporte coletivo.

Promover Mudanças

Quando se coloca em prática os princípios citados, torna-se mais simples convencer as pessoas a não usar seus automóveis, entretanto não é o bastante. Também requerem-se estratégias políticas de controle de estacionamentos e tráfego, que tenham como objetivo reduzir significa-tivamente a dependência de veículos particulares.

Andar a Pé

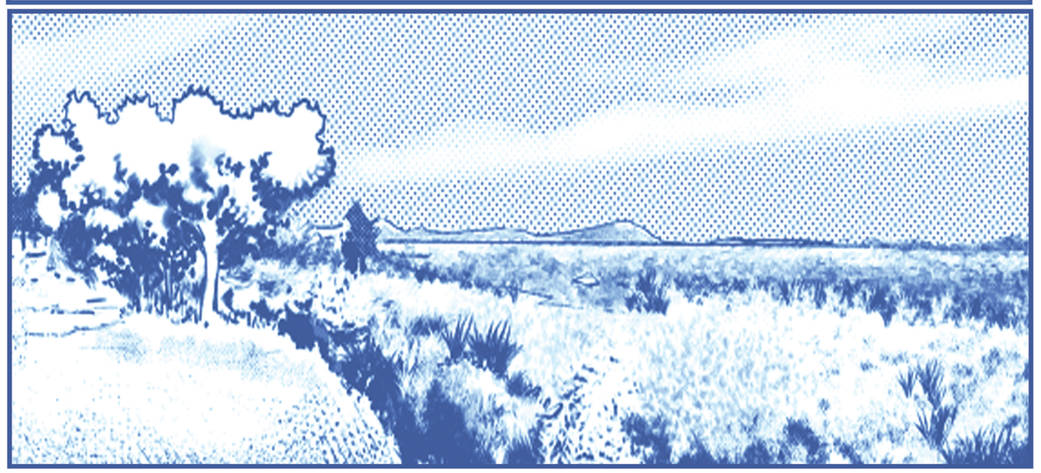
Os pedestres sentem os resultados de forma assertiva quando todos os princípios trabalham em conjunto. Ruas vibrantes e movimentadas, onde a população se sinta segura, são um componente imprescindível das cidades bem sucedidas do século 21.

Fonte: ITDP Brasil

COMO SÃO DIVIDIDAS AS
ZONAS DE USO?

PARA SABER ONDE PRESERVAR OU MESMO ONDE INCENTIVAR A OCUPAÇÃO DE MORADIAS, COMÉRCIO E SERVIÇOS,
A LEI URBANÍSTICA DIVIDE O MUNICÍPIO EM ZONAS DE USO

TODAS AS ZONAS DE USO DEFINIDAS NA LEI ESTÃO DISTRIBUÍDAS EM
3 TIPOS DE TERRITÓRIOS



Territórios de Estruturação

Nessas áreas poderão haver mais ofertas de moradia, comércio, emprego, espaços de uso público (praças, cultura, lazer, etc). Tudo isso com fácil acesso nas principais avenidas e centros de bairro, perto do transporte público e coletivo.

Territórios de Qualificação

Nesse caso a ideia é que, nessas áreas da cidade, se mantenham os usos existentes e, ao mesmo tempo, seja incentivado o uso misto, ou seja, moradia e comércio em uma mesma edificação. Assim, esses locais poderão ter mais opções de serviços, lazer e empregos, mas sem comprometer a qualidade de vida e a infraestrutura existente, criando uma relação mais equilibrada entre as áreas onde as pessoas vivem, trabalham e se locomovem

Territórios de Preservação

Áreas da cidade com muita vegetação, como florestas e parques, ou mesmo áreas onde predominam casas, ou possuem características locais que devem ser mantidas. A ideia é garantir que essas áreas sejam cuidadas e preservadas, incentivando usos que sejam amigáveis com a natureza, ambiência e cultura locais

NITERÓI
SEMPRE À FRENTE
Urbanismo
e Mobilidade

AGOSTO/2023

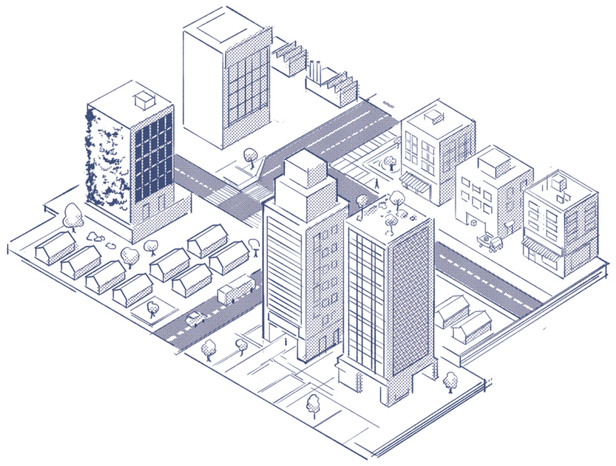
QUAIS SÃO AS
ZONAS DE USO?

Zonas Integrantes dos Territórios de Estruturação

Zona Centralidade Metropolitana (ZCM) - áreas do território que fazem parte da Macroárea de Integração Metropolitana, compondo a principal centralidade do município.

Zona de Estruturação Urbana (ZEU) - áreas onde há incentivo às transformações intensivas dos usos do solo, associados aos Eixos de Estruturação da Mobilidade Urbana Sustentável.

Zona de Centralidade (ZC) - áreas que demandam transformação intensiva, de acordo com a Estratégia Espacial Policêntrica, com o incentivo à diversificação dos usos nos locais próximos aos acessos ao transporte público.



Zonas Integrantes dos Territórios de Qualificação

Zona de Uso Misto (ZUM) - áreas que demandam incentivo a integração entre usos residenciais e não residenciais.

Zona Residencial Multifamiliar (ZRM) - áreas destinadas ao uso residencial multifamiliar.

Zona Residencial Ambiental (ZRA) - áreas destinadas ao uso residencial multifamiliar, associadas à inclusão de parâmetros qualificadores do meio ambiente, de recuperação ambiental e de menor taxa de ocupação do solo.

Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) - áreas destinadas a atividades que incentivem o desenvolvimento econômico alinhadas à atividades navais e produção de conhecimento científico.

Zona Centralidade Local (ZCL) - áreas que demandam transformação urbana por meio da estruturação de centralidades urbanas com incentivo moderado à produção de moradia e diversificação de usos de caráter local.

Zona Centralidade em ZEIS (ZC-ZEIS) - áreas que demandam transformação urbana por meio da estruturação de centralidades urbanas próximas às Zonas Especial Interesse Social, com incentivo à produção de moradia, diversificação de usos de caráter local e implantação de caráter local.

Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) - áreas do território destinadas à produção de moradia digna para a população de baixa renda.

Zonas Integrantes dos Territórios de Preservação

Zona Residencial Unifamiliar (ZRU) - áreas destinadas ao uso residencial unifamiliar, bem como a atividades não residenciais de caráter local compatíveis com o uso residencial.

Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável (ZDS) - áreas destinadas à atividades produtivas locais de conhecimento e tecnologia sustentável, produção agrícola, turismo e artesanato.

Zona de Conservação Ambiental (ZCA) - áreas que possuem baixa ocupação do solo, com usos residenciais e não residenciais compatíveis com a conservação ambiental.

Zona de Preservação Ambiental (ZPA) - áreas de preservação permanente, definidas como Unidades de Conservação de Proteção Integral, onde atividades que alterem o meio ambiente não são permitidas. Apenas a realização de pesquisas científicas e atividades ligadas à educação e turismo ecológico são permitidas.

Zonas Especiais de Preservação Paisagística e Cultural (ZEPAC) - áreas destinadas à preservação e valorização dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico.

Além das Zonas de Uso citadas, uma não pertence às Zonas de Integração Específicas

ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE TURÍSTICO (AEIT) - Áreas onde há interesse no potencial turístico, contando com investimentos, regulamentações e intervenções específicas de acordo com as características específicas de cada atividade turística.

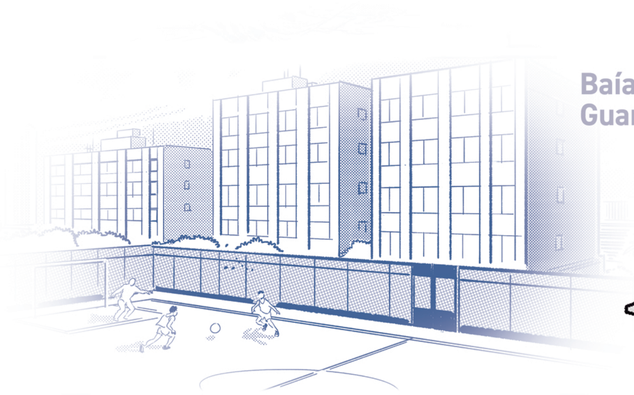
NITERÓI SEMPRE À FRENTE | Urbanismo e Mobilidade

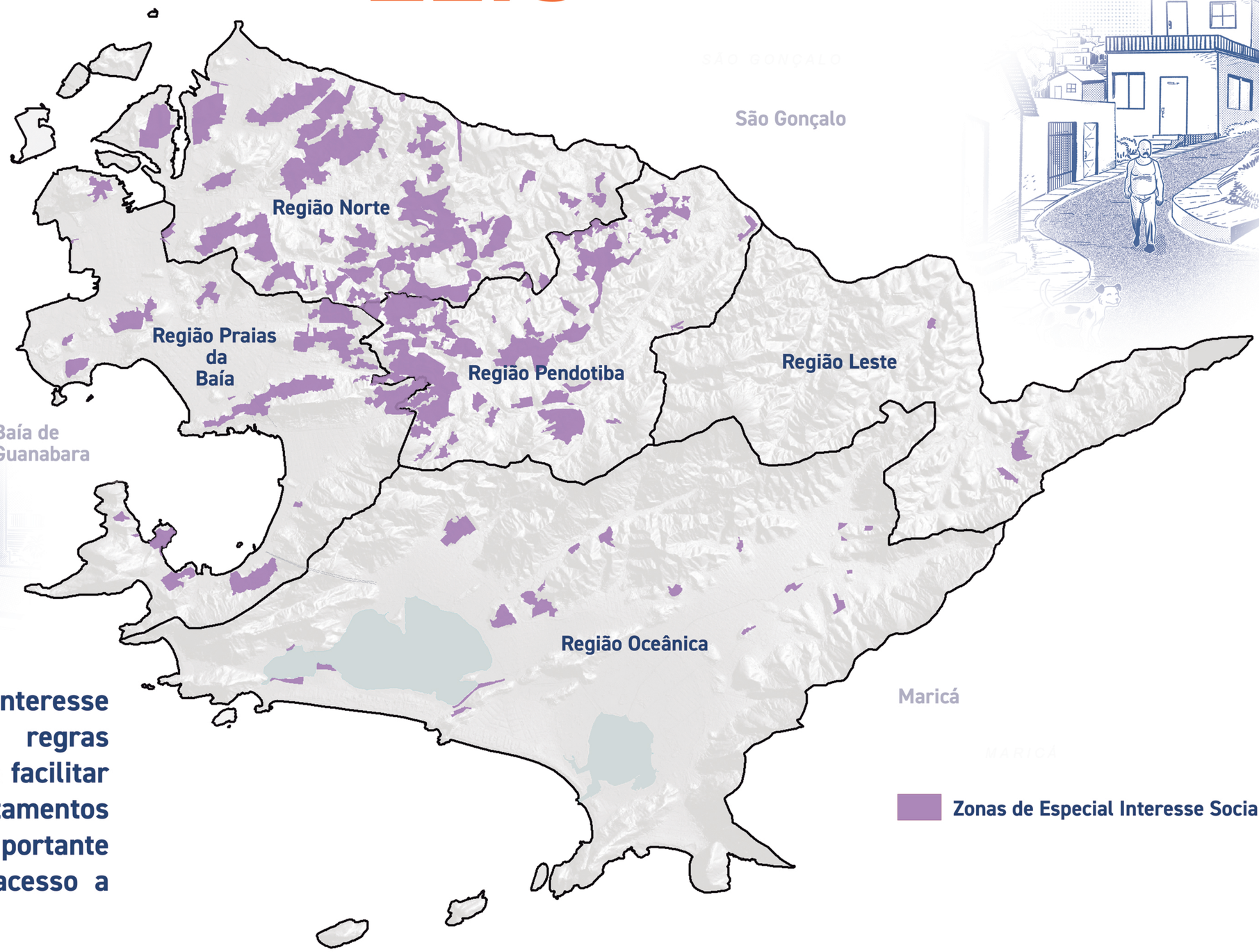
AGOSTO/2023

ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

ZEIS

As Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) são áreas que necessitam de uma atenção especial para melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária para a população de baixa renda.





Nessas áreas de Especial Interesse Social são estabelecidos regras diferenciadas para garantir e facilitar a regularização de assentamentos precários. Isso é muito importante para a democratização do acesso a cidade!

ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO PAISAGÍSTICA E CULTURAL

ZEPAC

Com as constantes transformações ocorridas nos espaços urbanos cada vez mais dinâmicos, os espaços com caráter cultural e histórico expressivo acabam sendo perdidos.

Por isso, é importante a existência de usos voltados para esse aspecto, com o objetivo de preservar áreas que possuam essas características e assegurar a proteção de identidades culturais e históricas.

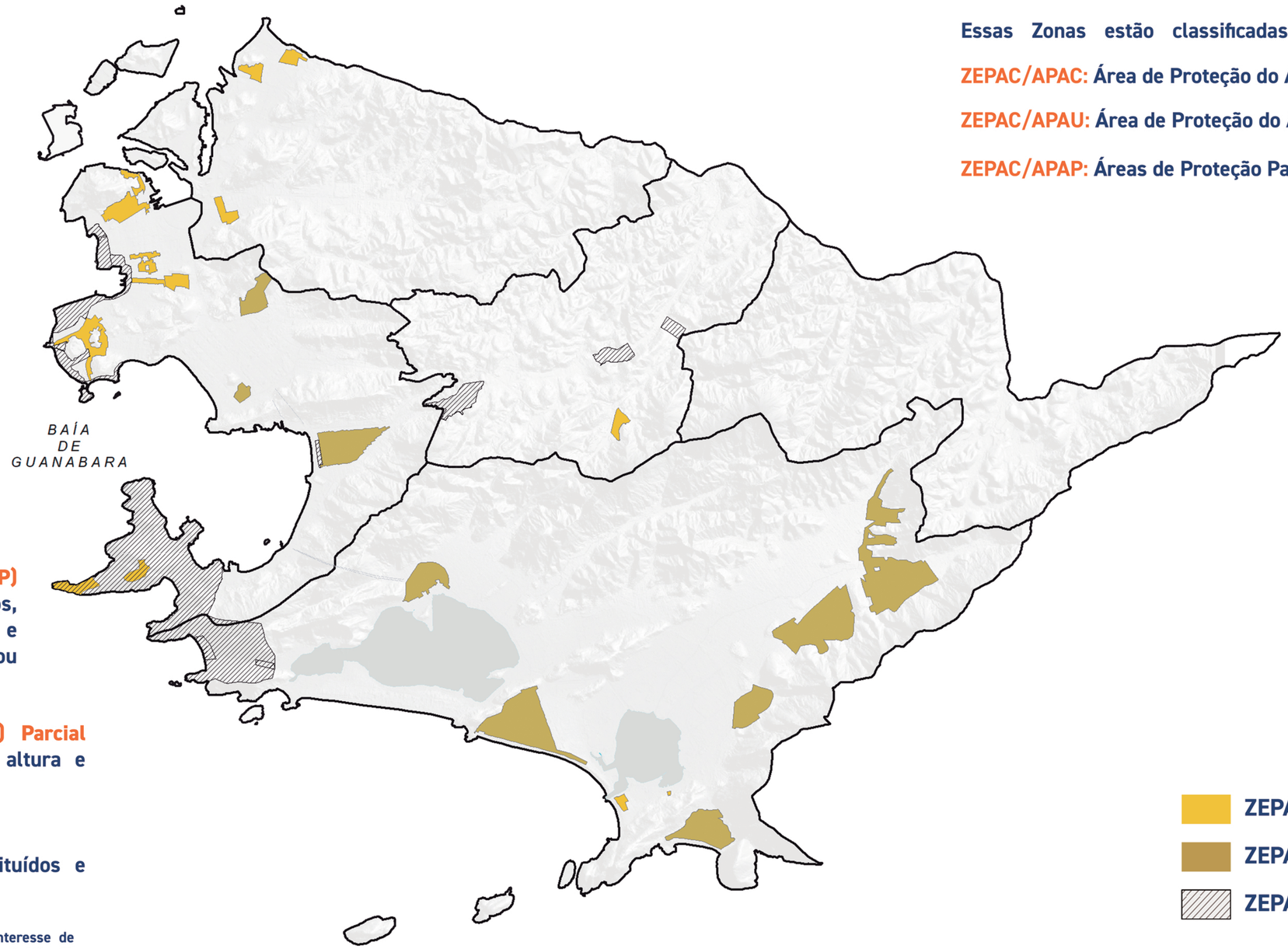
As Zonas Especiais de Preservação Paisagística e Cultural (ZEPAC) são áreas destinadas à preservação e valorização dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico.

Essas Zonas estão classificadas em três tipos:

ZEPAC/APAC: Área de Proteção do Ambiente Cultural

ZEPAC/APAU: Área de Proteção do Ambiente Urbano

ZEPAC/APAP: Áreas de Proteção Paisagística



Os imóveis presentes na ZEPAC/APAC são classificados de três formas:

Imóveis de Interesse de Preservação (IIP)
Imóveis onde suas fachadas e telhados, características arquitetônicas, artísticas e ornamentais originais devem ser preservadas ou restauradas.

Imóveis de Interesse de Preservação (IIP) Parcial
Imóveis onde a preservação está ligada à altura e elementos da fachada.

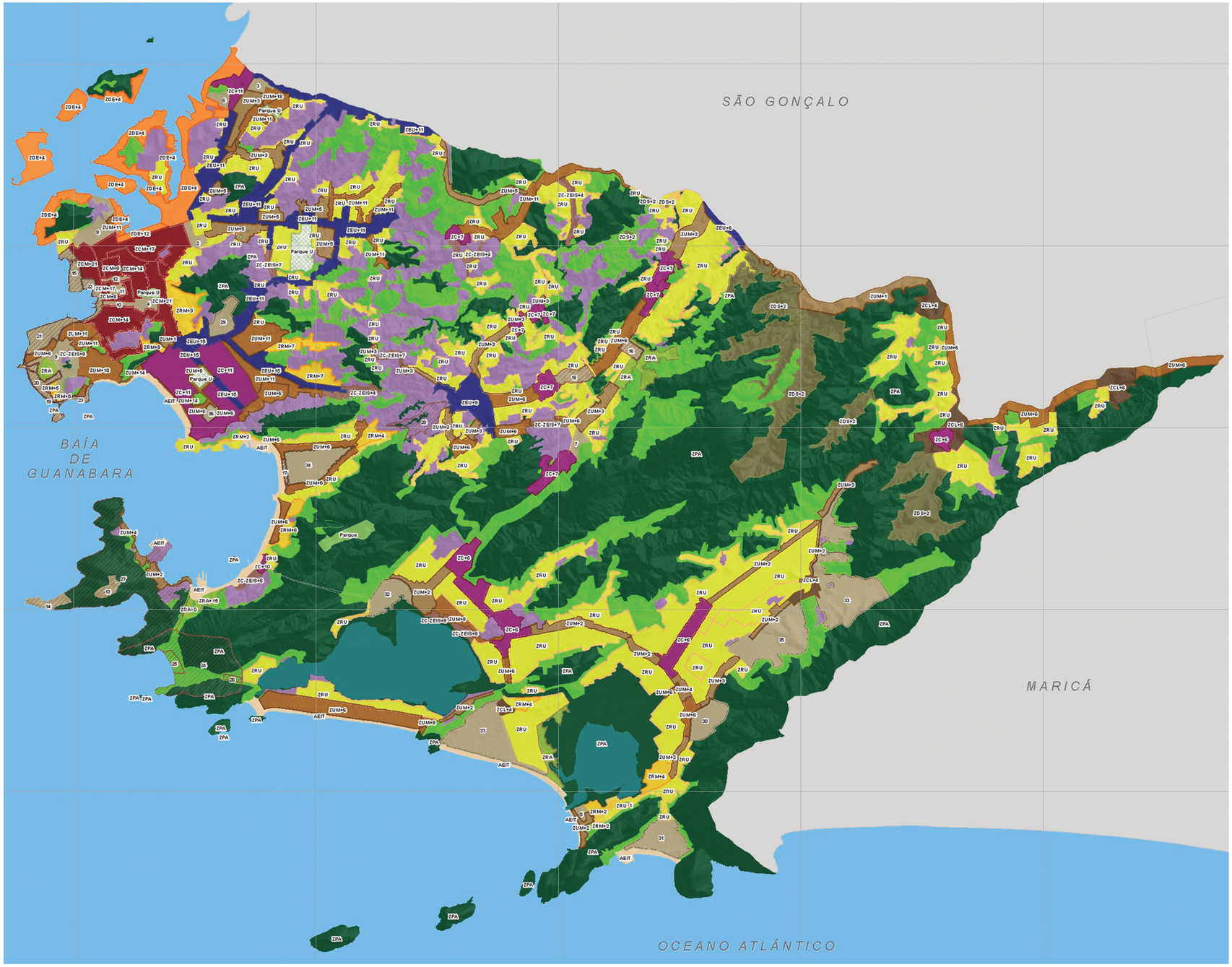
Imóveis Passíveis de Renovação
Imóveis que podem ser modificados, substituídos e demolidos na sua totalidade.

O Decreto Nº 14.549/2022 institui a listagem de Imóveis de Interesse de Preservação (IIP) em conformidade com o que dispõe o Plano Diretor de Niterói.

NITERÓI SEMPRE À FRENTE | Urbanismo e Mobilidade

AGOSTO/2023

MAPA DAS
ZONAS DE USO

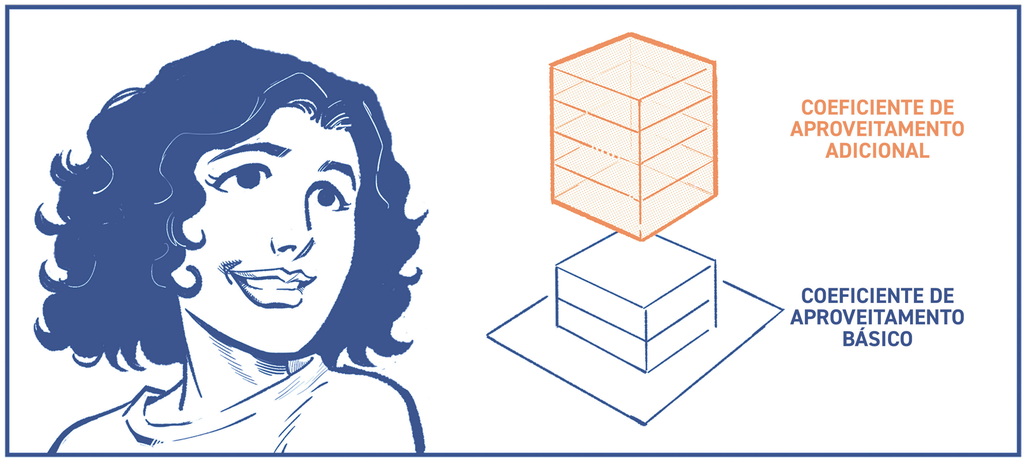


NITERÓI
SEMPRE À FRENTE
Urbanismo
e Mobilidade

AGOSTO/2023

COMO A LEI VAI GARANTIR OS INVESTIMENTOS EM HABITAÇÃO?

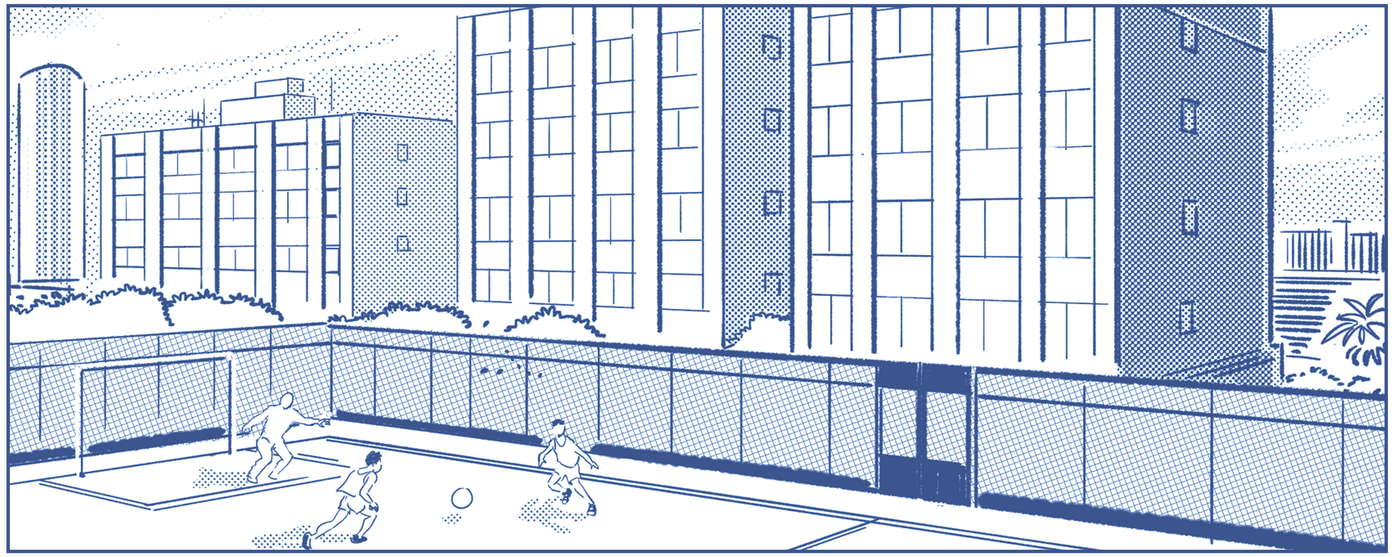
A peça chave para que tudo isso funcione, chama-se Outorga Onerosa! É um jeito que a cidade tem de recuperar a parte da valorização dos terrenos em toda a cidade!

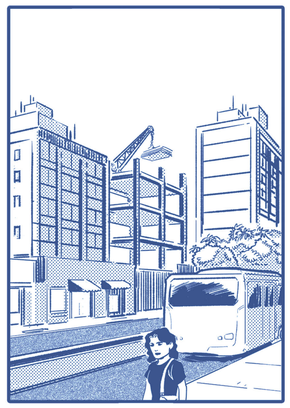


COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADICIONAL → FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO → INVESTIMENTOS EM HABITAÇÃO E OBRAS DE MOBILIDADE

A Outorga Onerosa é caracterizada como um instrumento de financiamento e gestão do espaço urbano que permite a construção acima do coeficiente básico, ou seja, a construção de pavimentos até os limites máximos estabelecidos pela Lei, que somente é permitida através do pagamento de uma contrapartida financeira prevista na Lei.

Por exemplo... Em um terreno com 1.000 m², uma pessoa deseja construir uma edificação de 2.000m² de área construída computável. Considerando que o coeficiente de aproveitamento básico é igual a 1, ou seja corresponde a uma vez a área do lote, nesse caso, pela Lei Urbanística, sobre o que excede esta área, será calculado o valor da 'Outorga Onerosa'.





Esse dinheiro vai para um fundo que é usado para construir mais moradias para pessoas de baixa renda ou em obras de infraestrutura por toda a cidade! A valorização que é resultado dos investimentos públicos, retorna para a cidade, que ganha mais recursos para melhorar a vida de todos!