



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# **3ª Audiência Pública** **Revisão da Lei** **Urbanística de** **Niterói**



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Lei Urbanística de Niterói

## 3ª Audiência Pública

19 de agosto de 2021

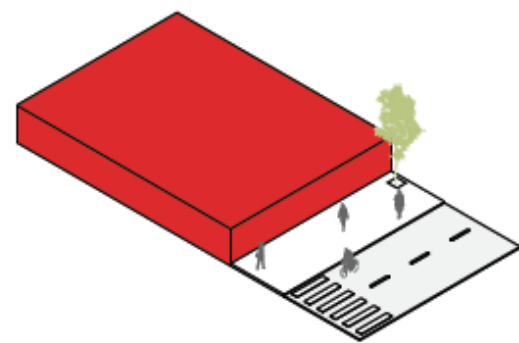


# Entendendo a Lei Urbanística de Niterói

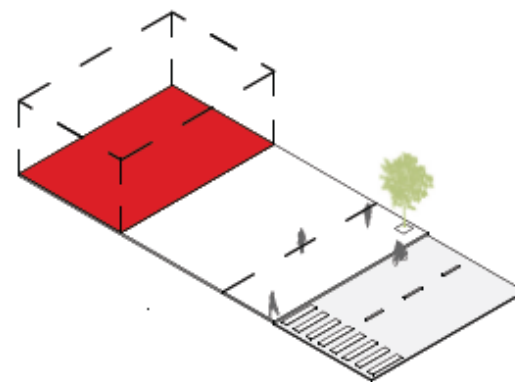
- 1** A Lei Urbanística define regras de parcelamento, uso e ocupação do solo que estabelecem o que pode ser feito em cada zona de uso e como devem ser ocupados e edificados os lotes.
- 2** A Lei Urbanística é participativa e contamos com adesão e as contribuições da população de Niterói.
- 3** Tem como 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.

# Os parâmetros de ocupação do solo são aqueles que, aplicados em conjunto, definem o que se pode efetivamente ser construído em determinado lote.

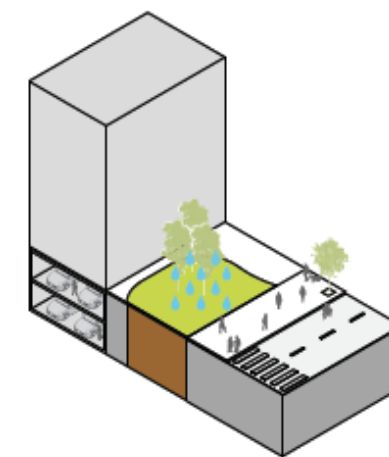
**A** Coeficiente de aproveitamento



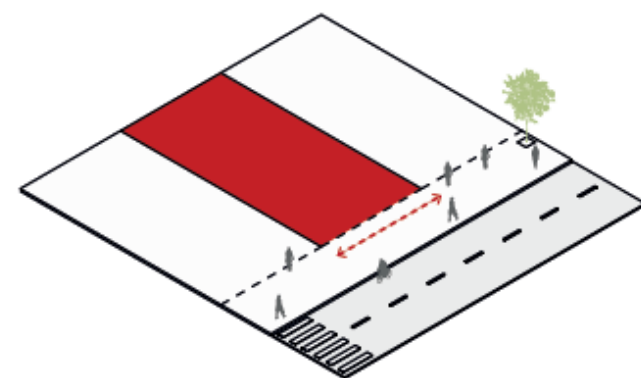
**B** Taxa de Ocupação



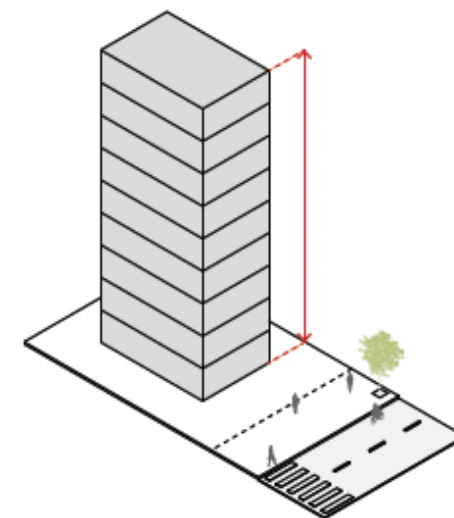
**C** Taxa de Permeabilidade



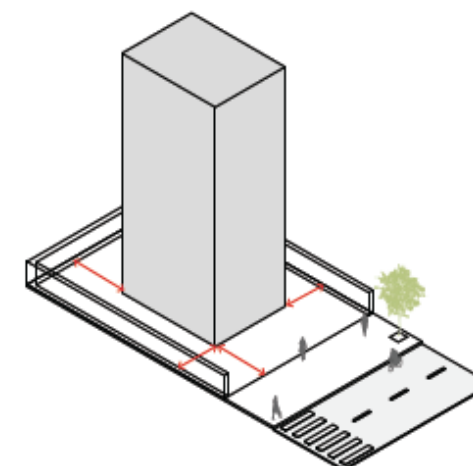
**D** Lote Mínimo e Área Mínima



**E** Gabarito de Altura Máxima



**F** Recuos





# O Diagnóstico perceptivo

- **Audiências Públicas: 03, 10 e 19 de agosto de 2021**
- **Consulta Pública – Colab acesse: <https://consultas.colab.re/leiurbanisticanniteroi>**
- **Conselho Municipal de Política Urbana (Compur)**

# Objetivo da participação pública na etapa Executivo

**Compreender e registrar a percepção dos moradores e diferentes atores sociais quanto aos principais problemas relacionados com a legislação urbanística de Niterói.**

**Escuta das propostas para a legislação de uso, parcelamento e ocupação do solo.**



# Atualmente a cidade possui 7 leis e mais de 200 normas que regulam o parcelamento, uso e ocupação do solo



Residencial Unifamiliar:

**6 meses**



Comércio ou serviço individual:

**6 meses**



Edificação coletiva (residencial multifamiliar ou comércio coletivo):

**6 a 12 meses**

**A rua:  
lugar de estruturação da cidade**





**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

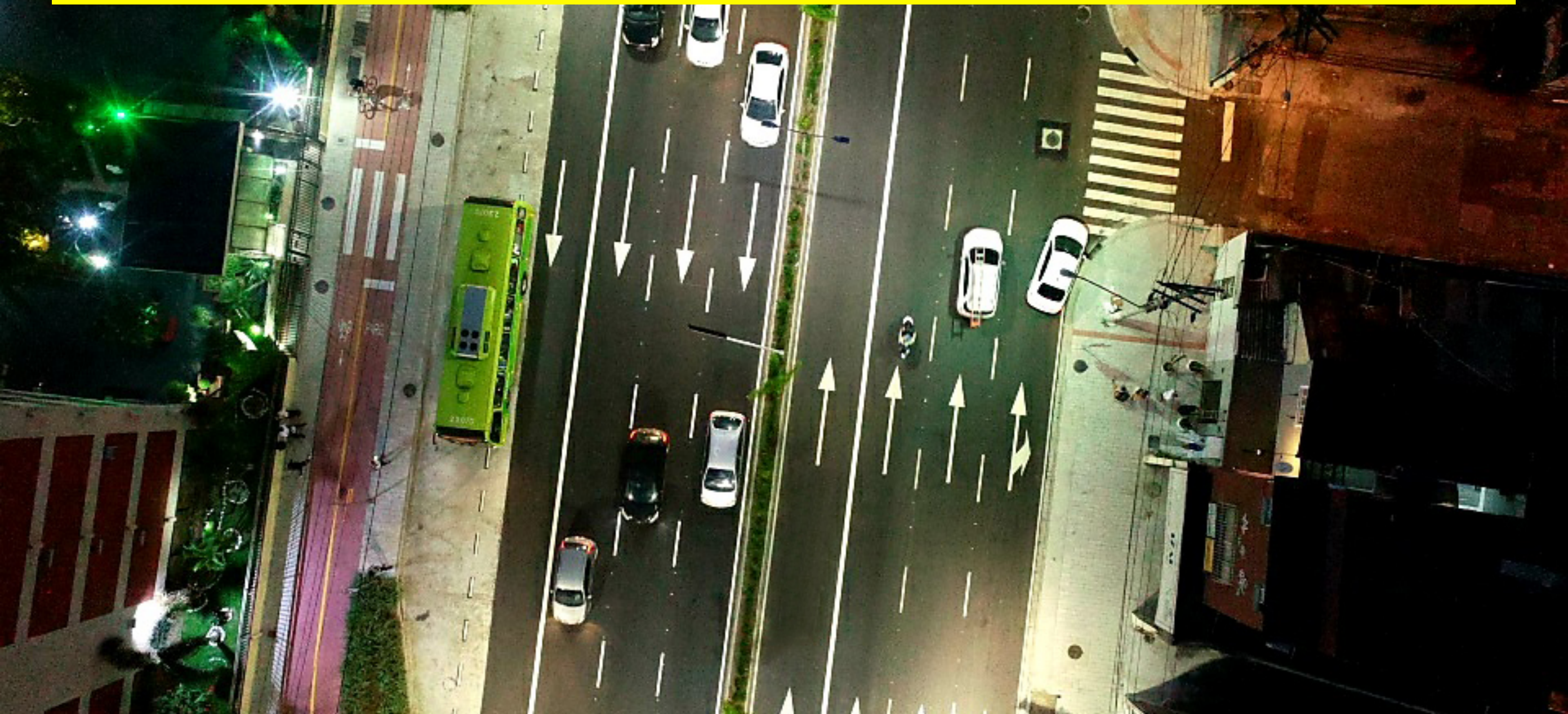
Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Uma cidade se dá pela circulação dos mais variados fluxos







**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Rua, espaço de encontro







**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Rua, espaço de integração social







**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Rua, espaço de mobilidade







**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

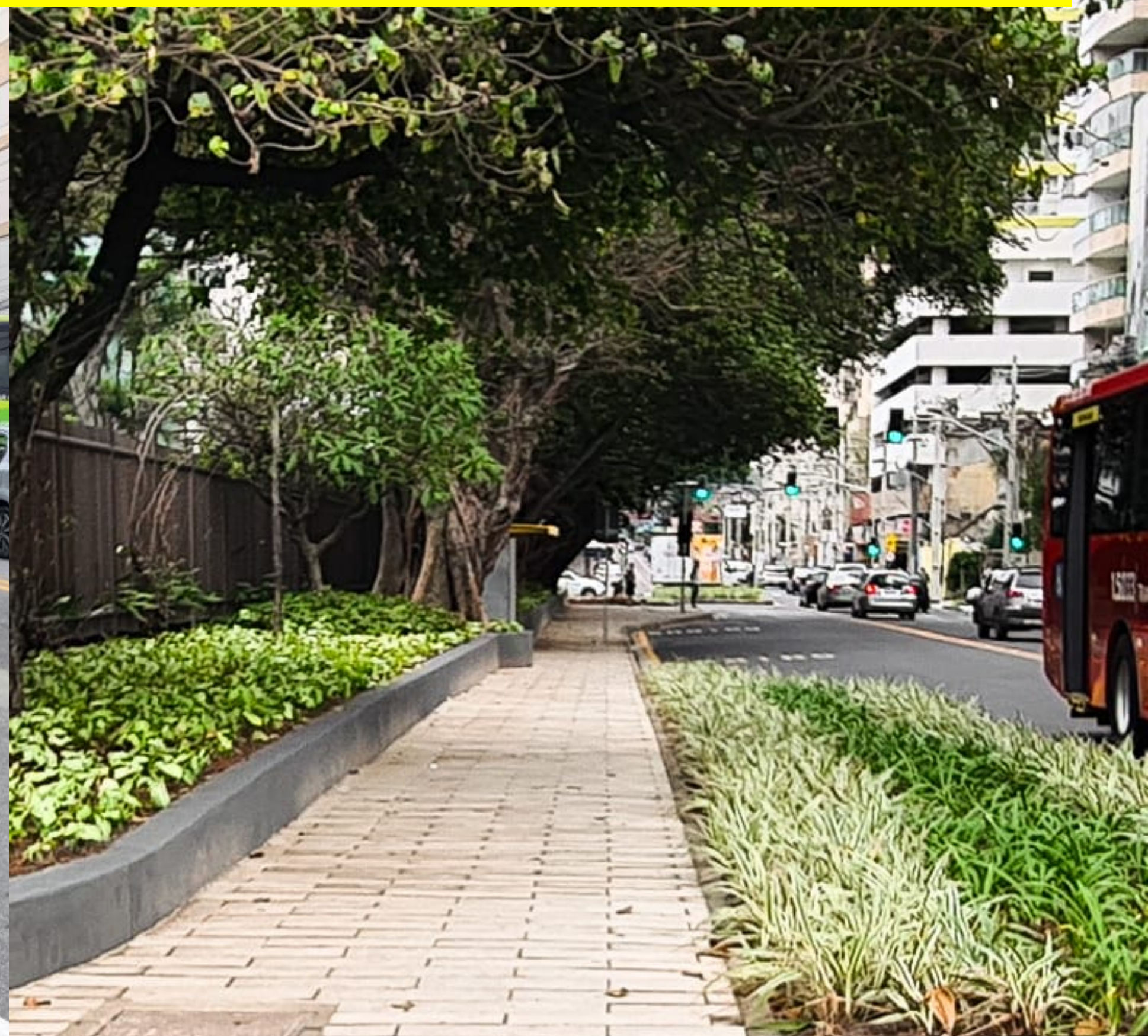
Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Rua, um espaço para todos







**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Rua, resgate do espaço público





**Uma legislação que olha para o interior do lote**

# A anatomia da edificação

***A legislação urbanística adicionou rodas à anatomia das habitações a partir do momento em que obrigou que as mesmas tivessem como seus cômodos obrigatórios: a sala, a cozinha, o banheiro e***





# A anatomia da edificação

***A legislação urbanística adicionou rodas à anatomia das habitações a partir do momento em que obrigou que as mesmas tivessem como seus cômodos obrigatórios: a sala, a cozinha, o banheiro e a vaga de garagem.***



# A anatomia da edificação, segundo a legislação urbanística

**Além da vaga para carro, nas edificações a legislação impõe:**

**Tamanho mínimo de compartimento**

**Forma como o lixo tem que ser transportado pelos moradores**

**Área de lazer obrigatória**

**Análise de pilares no subsolo para não interferir com as vagas**



**E para a rua, o que é que ficou?**















# Enfraquecimento dos espaços públicos

Embasamento sem atividades, apenas para guarda de veículos







# Enfraquecimento dos espaços públicos

Muros cegos promovendo a  
desertificação de passeios







# Enfraquecimento dos espaços públicos

Muros cegos promovendo a  
desertificação de passeios







**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Enfraquecimento dos espaços públicos

Impermeabilização excessiva do lote







**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Enfraquecimento dos espaços públicos

## Área de lazer obrigatória

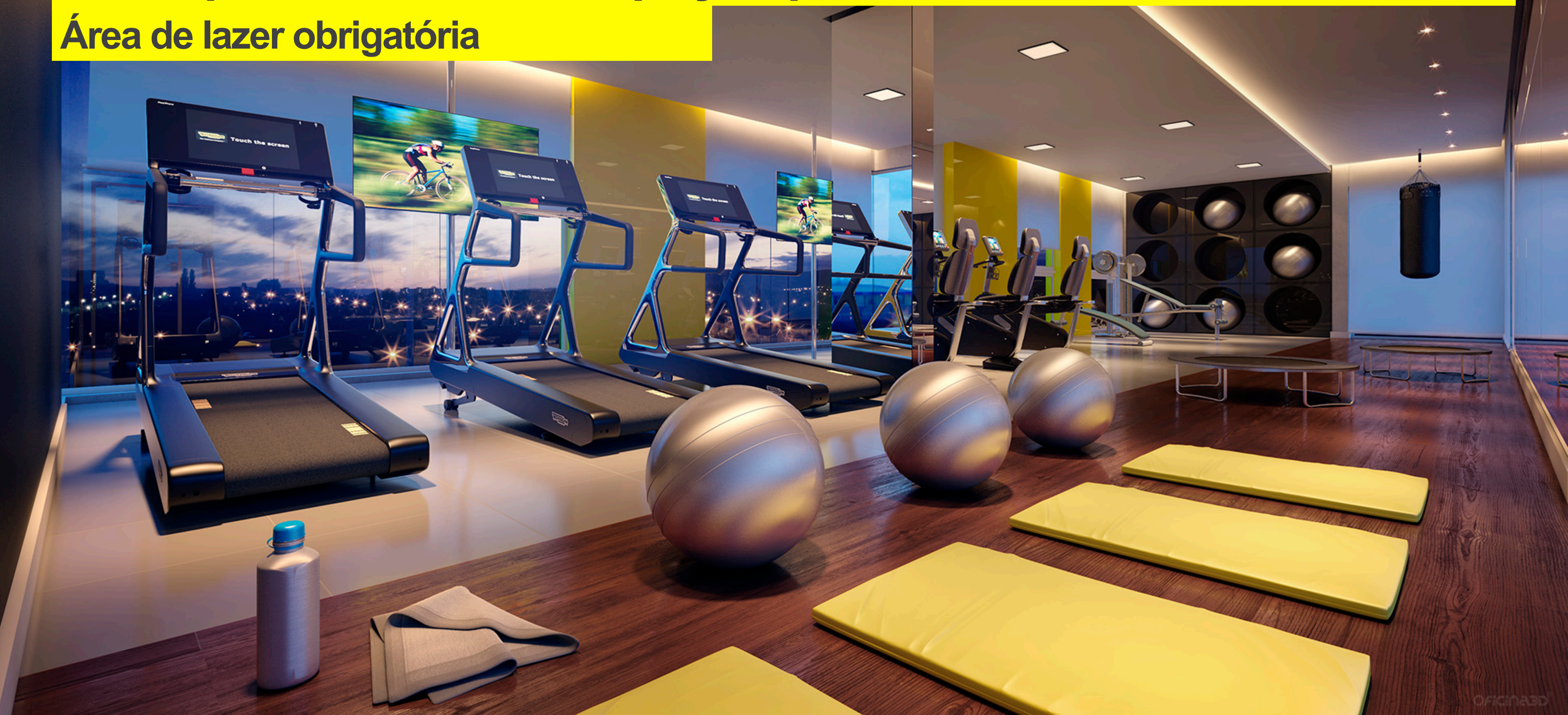






# Enfraquecimento dos espaços públicos

## Área de lazer obrigatória





**Como a lei urbanística pode  
valorizar a rua?**





# Parâmetros qualificadores da ocupação

## Taxa de permeabilidade visual







**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Parâmetros qualificadores da ocupação

## Uso misto







# Parâmetros qualificadores da ocupação

## Fachada ativa







**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Parâmetros qualificadores da ocupação

## Integração de passeio







**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Parâmetros qualificadores da ocupação

## Fruição pública







# Parâmetros qualificadores da ocupação

## Vaga para bicicletas







# Parâmetros qualificadores do meio ambiente

## Taxa mínima de permeabilidade







**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Parâmetros qualificadores do meio ambiente

## Taxa mínima de permeabilidade







**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Parâmetros qualificadores do meio ambiente

## Telhado verde







**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# Parâmetros qualificadores do meio ambiente

## Fachada verde

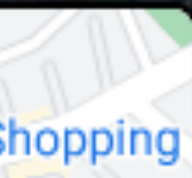






# Parâmetros qualificadores do meio ambiente

## Calçada verde

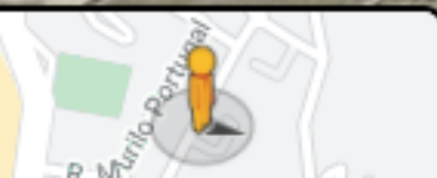






# Parâmetros qualificadores do meio ambiente

## Calçada verde







# Parâmetros qualificadores do meio ambiente

## Caixa de retardo e reuso de águas



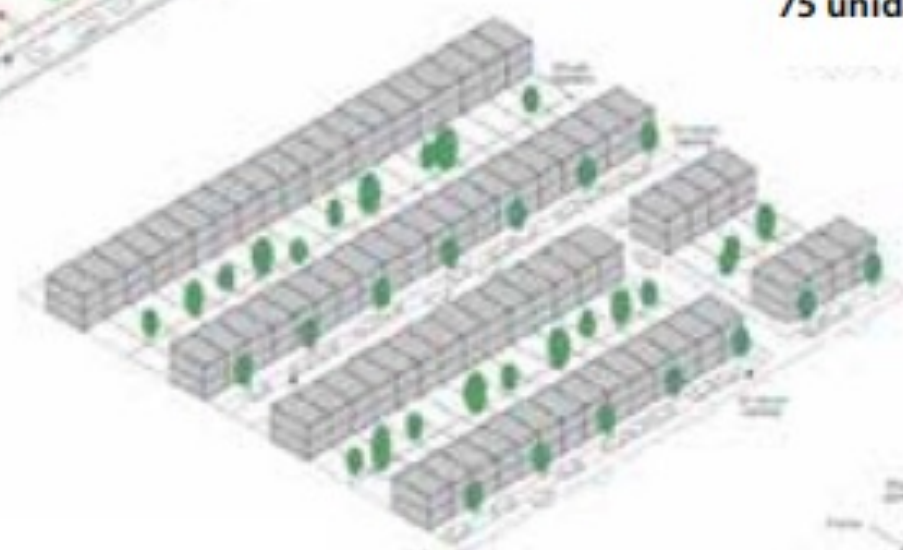


**Precisamos falar sobre  
o Gabarito**





# Verticalização e densidade



## Observação

Procure uma mistura de atividades

Inclua uma variedade de tipologias residenciais

- Equipamentos comunitários
- Lojas e escritórios
- Duplex
- Casas
- Apartamentos





# Densidade construtiva e densidade populacional







**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

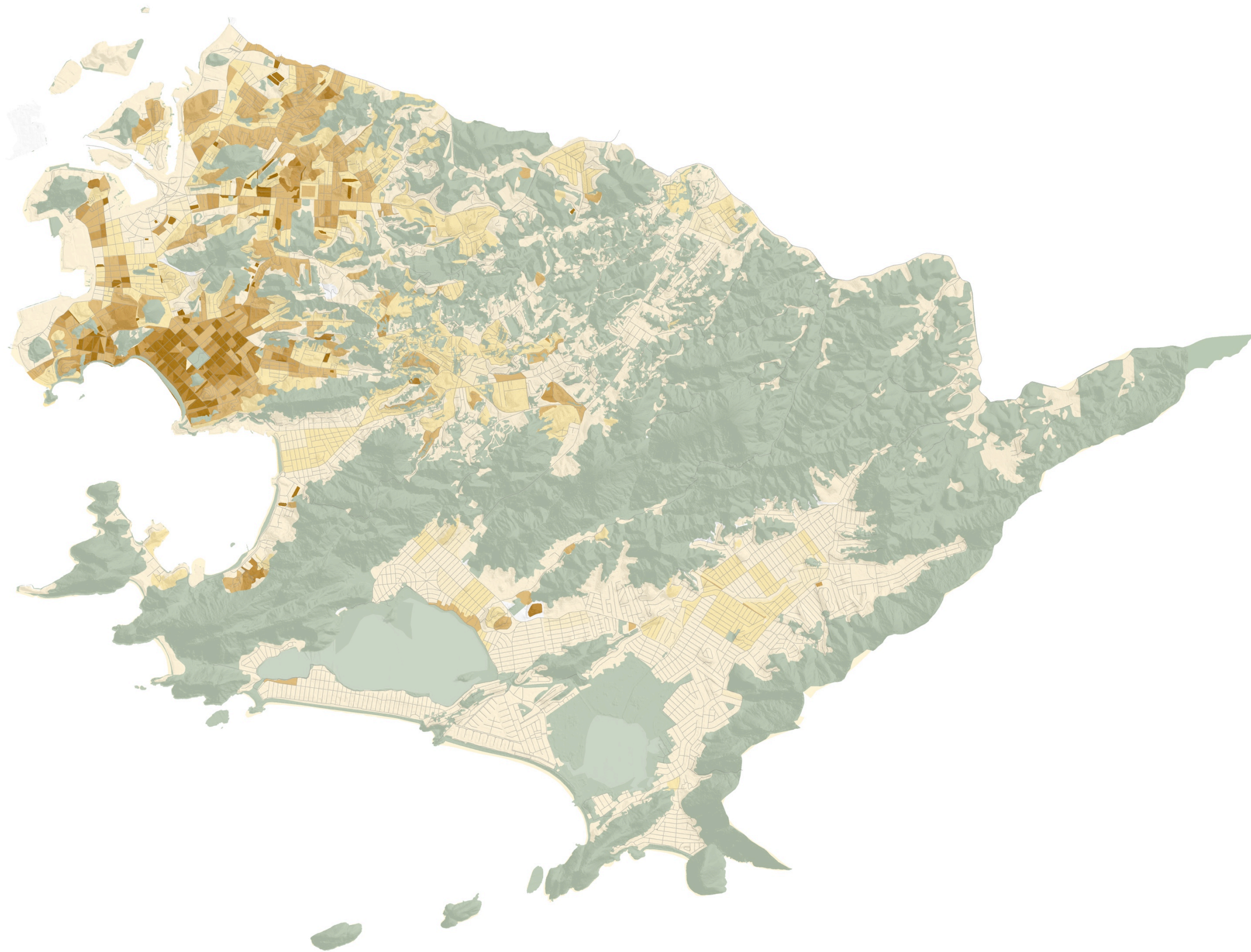
Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

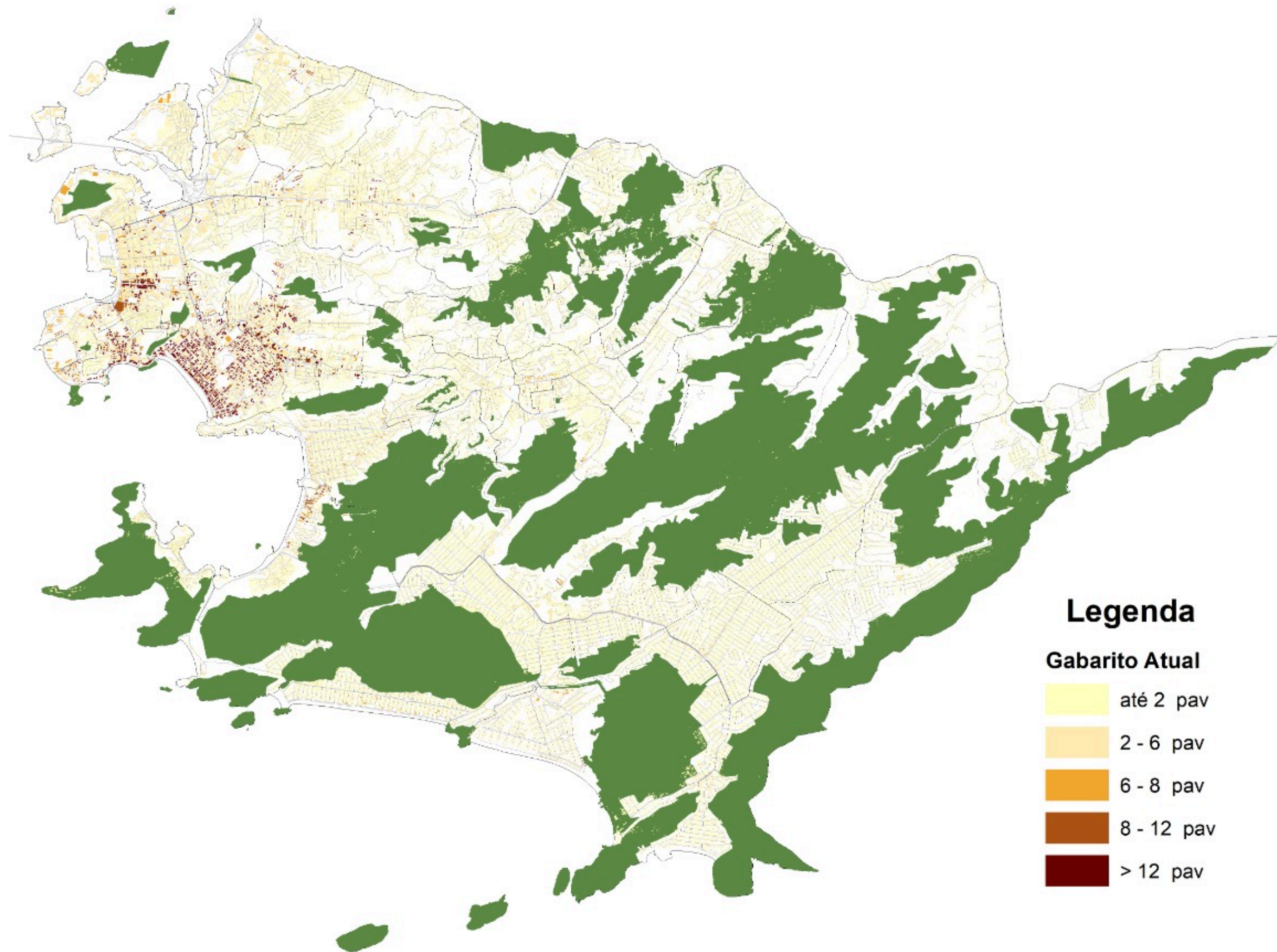
# Distribuição da população







# Gabarito edificado





**Onde está escondido o valor da cidade?**





NITEROI





**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

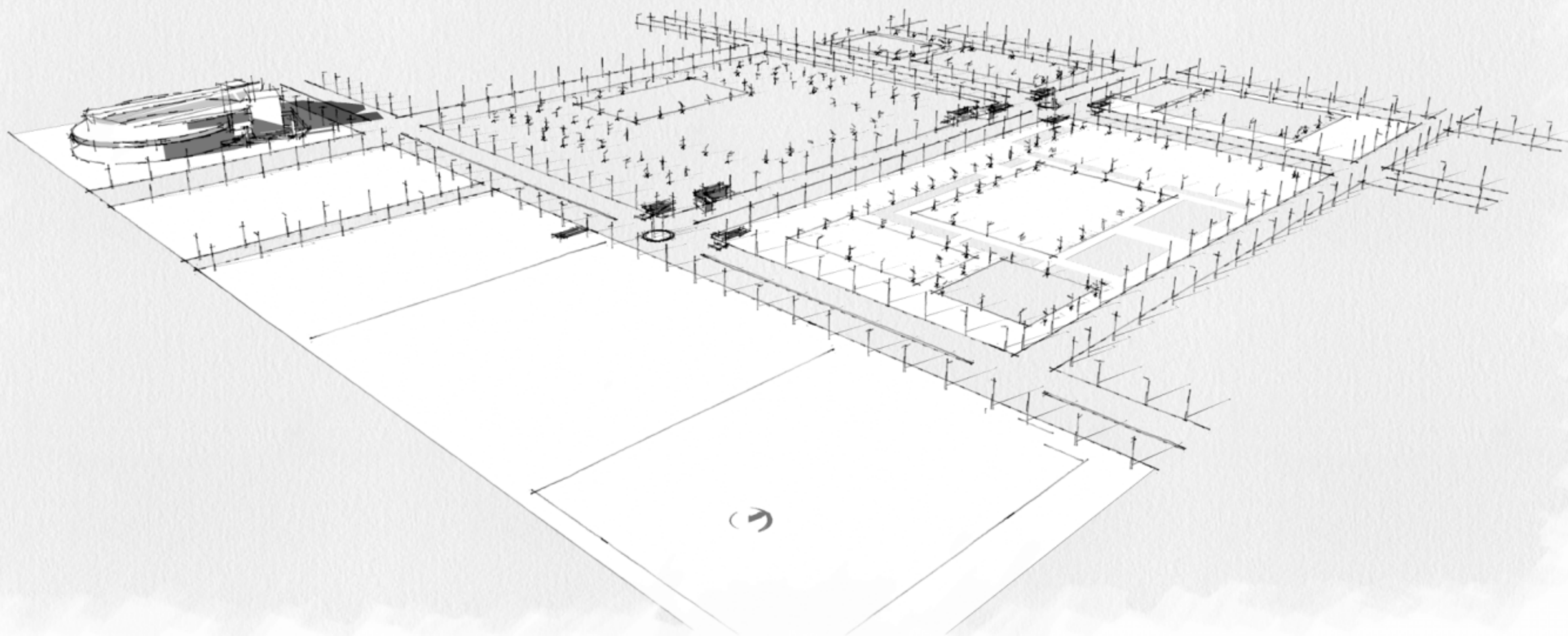
Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

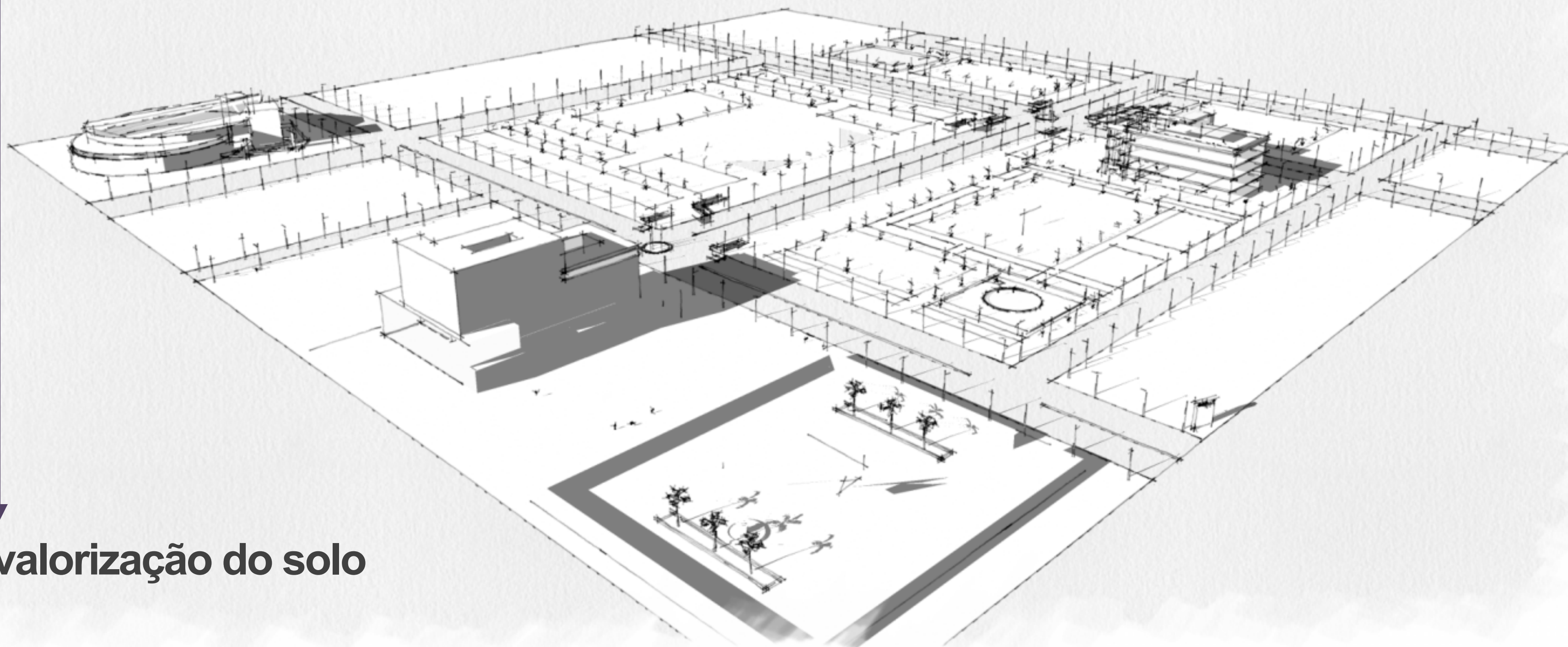
# investimentos públicos em infraestrutura e alterações das regras de uso e ocupação do solo







# investimentos públicos em infraestrutura e alterações das regras de uso e ocupação do solo



valorização do solo





# investimentos públicos em infraestrutura e alterações das regras de uso e ocupação do solo



valorização do solo

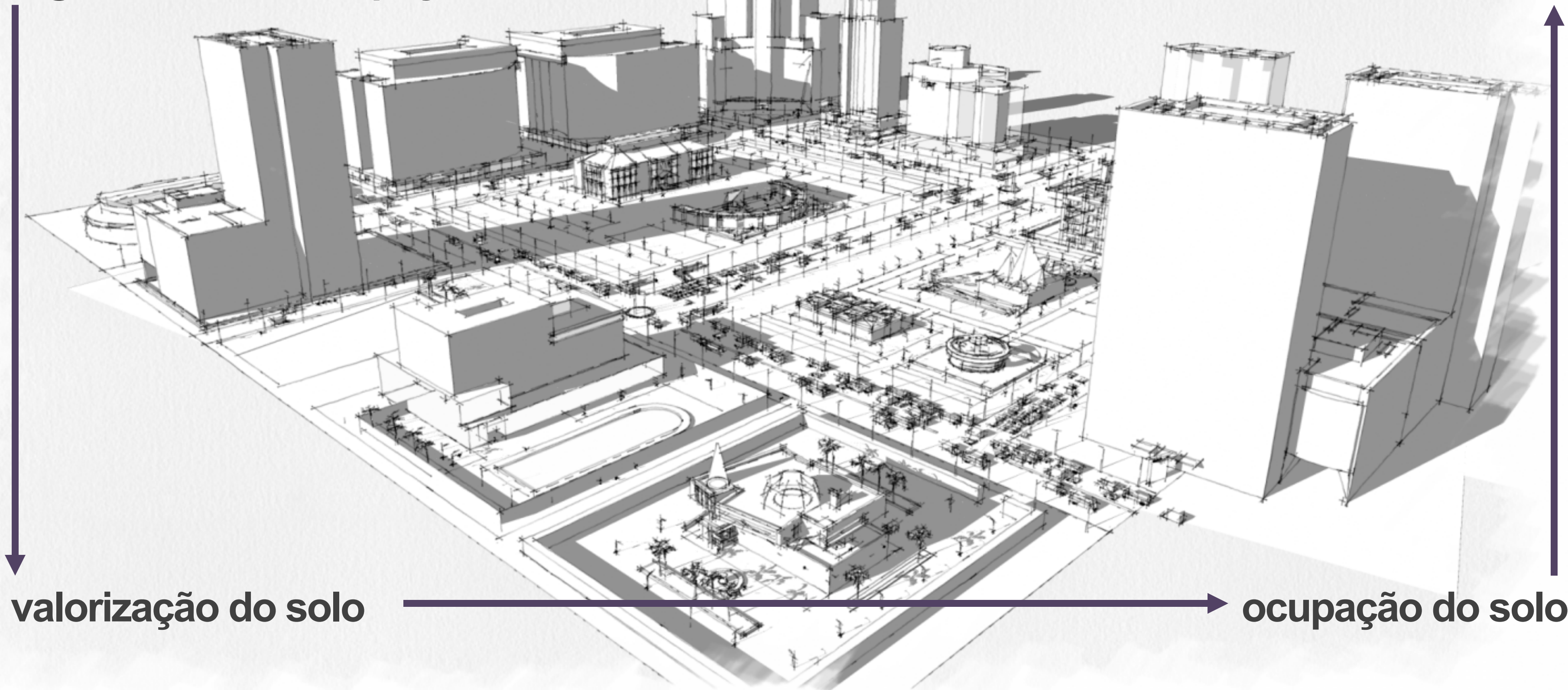
ocupação do solo





**investimentos públicos em  
infraestrutura e alterações das  
regras de uso e ocupação do solo**

**Para onde vai a  
valorização do solo?**



**valorização do solo**

**ocupação do solo**





**Como compartilhar os ganhos de produção da cidade?**

**Instrumentos de gestão da  
valorização da terra**

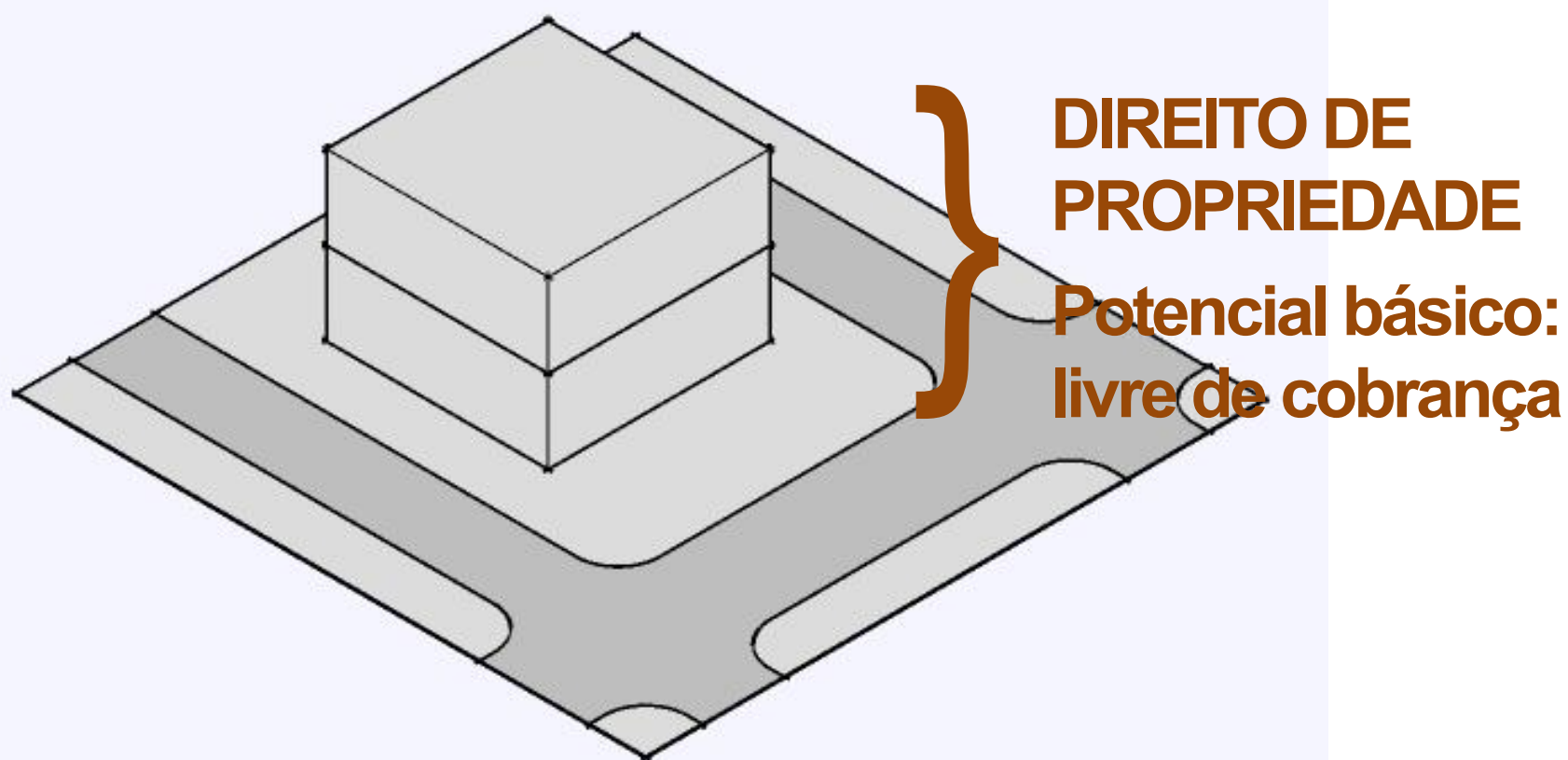
**Previstos pelo Estatuto da Cidade para  
financiamento das cidades.**



# A Outorga Onerosa do Direito de Construir

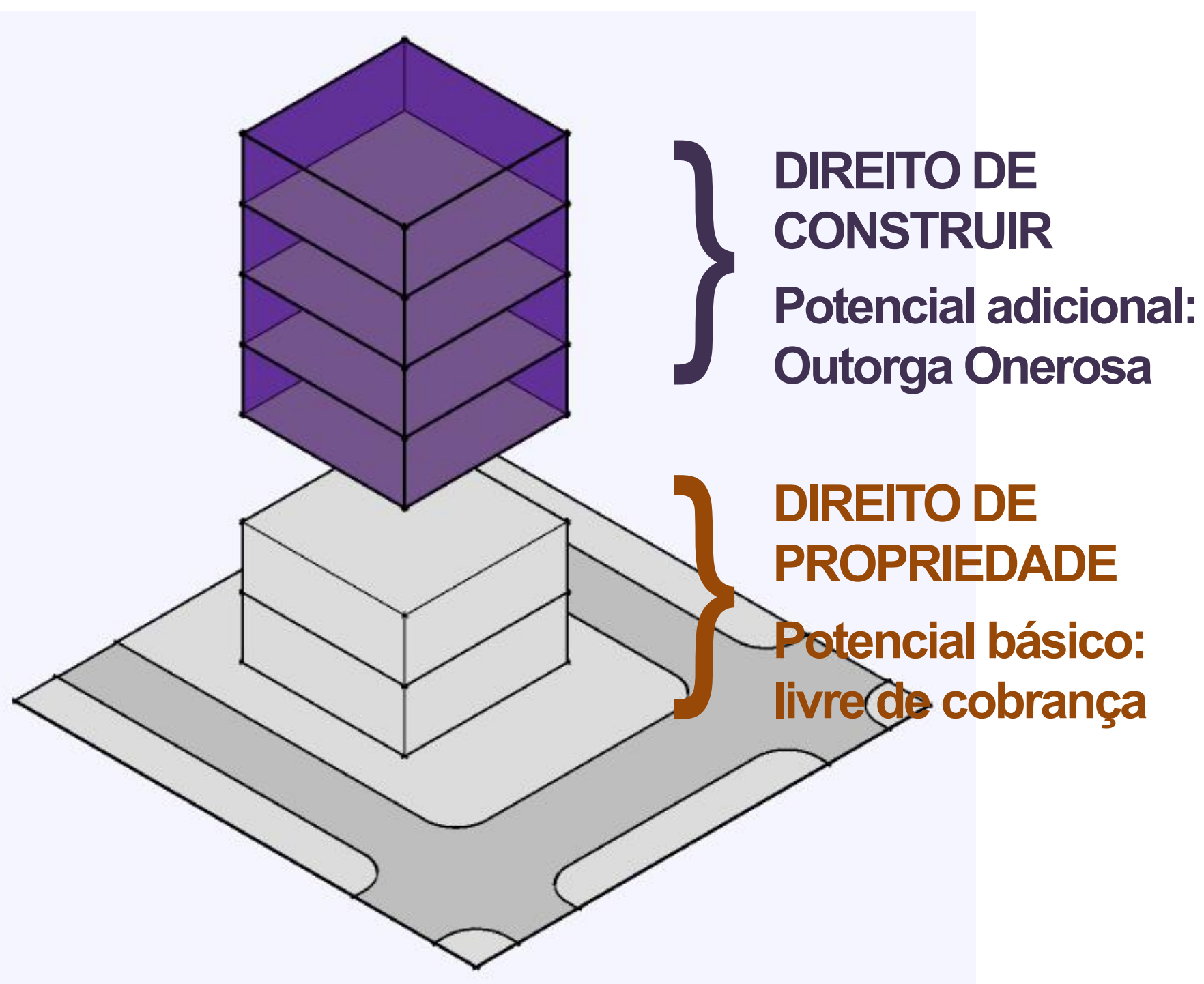
A Outorga onerosa do direito de construir é um dispositivo que reconhece a separação entre o direito de propriedade e o direito construtivo.

Atribui ao poder público a propriedade sobre os direitos construtivos e a faculdade de outorgá-los àqueles que desejarem exercê-la na propriedade urbana.





# Como funciona a Outorga Onerosa do Direito de Construir

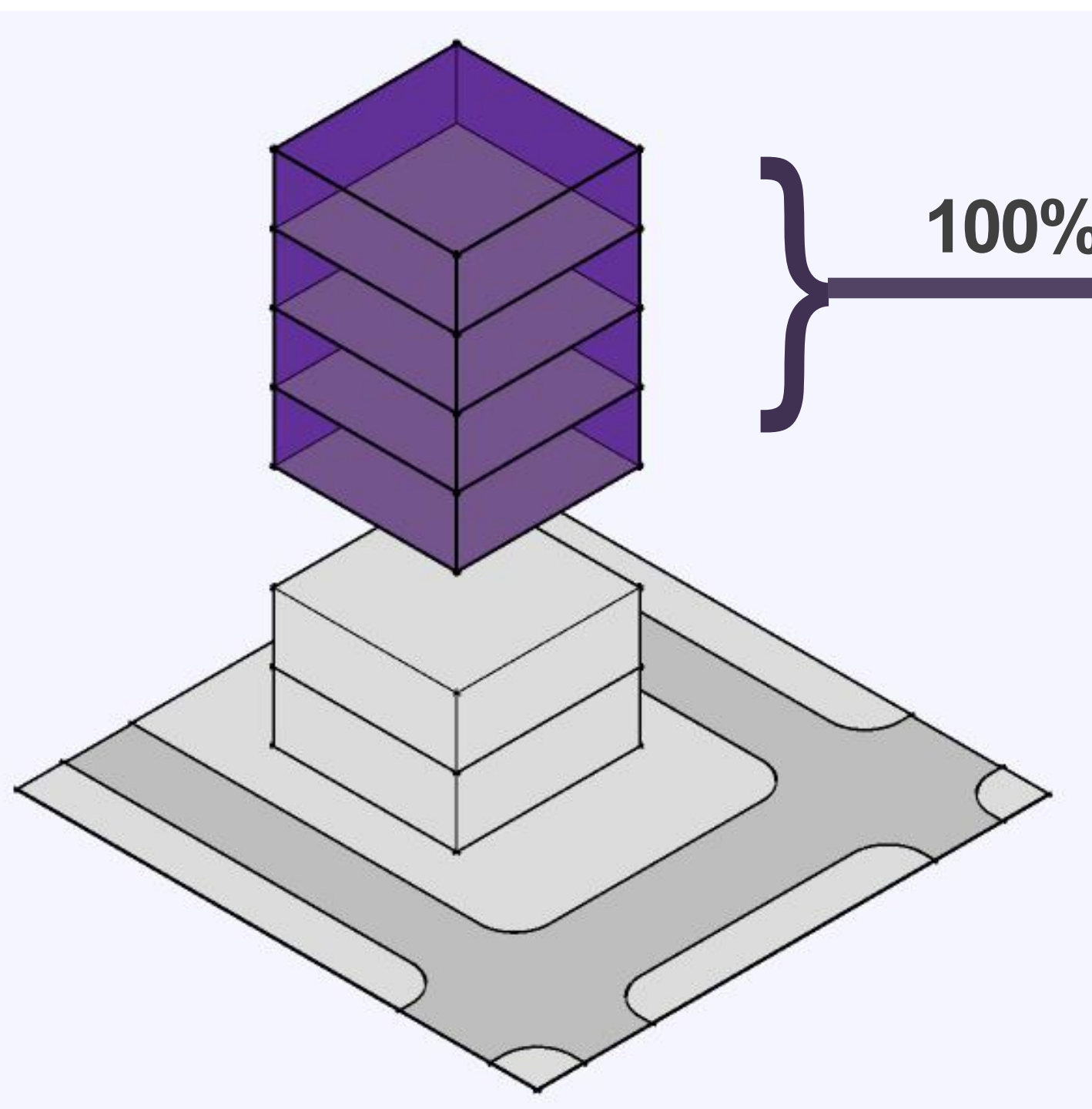


A Outorga onerosa do direito de construir é um dispositivo que reconhece a separação entre o direito de propriedade e o direito construtivo.

Atribui ao poder público a propriedade sobre os direitos construtivos e a faculdade de outorgá-los àqueles que desejarem exercê-la na propriedade urbana.



# Como funciona a Outorga Onerosa do Direito de Construir



**FUNDURB**

**Garantir moradia digna para quem precisa**

**Promover a mobilidade urbana sustentável**





# Lei Urbanística de Niterói

## 2ª Audiência Pública

10 de agosto de 2021





**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

Meio Ambiente,  
Recursos Hídricos  
e Sustentabilidade

Clima

Habitação  
e Regularização  
Fundiária

# **3ª Audiência Pública** **Revisão da Lei** **Urbanística de** **Niterói**