



3^a Audiência Pública Revisão da Lei Urbanística de Niterói



Lei Urbanística de Niterói

3^a Audiência Pública

19 de agosto de 2021



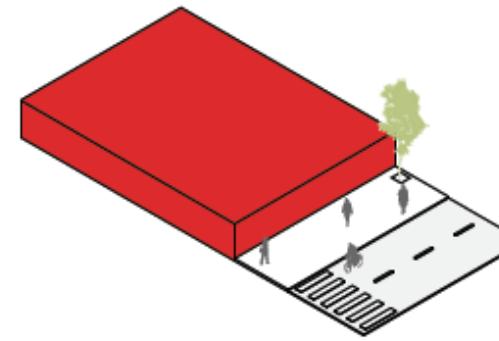
Entendendo a Lei Urbanística de Niterói

- 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.**

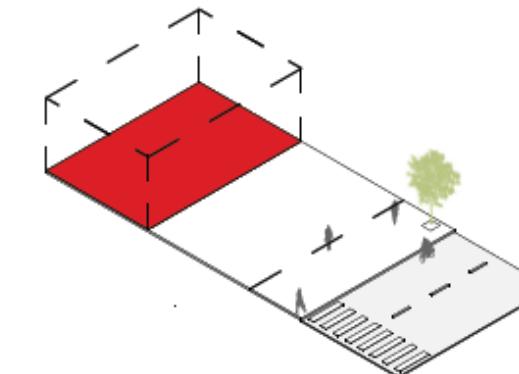


Os parâmetros de ocupação do solo são aqueles que, aplicados em conjunto, definem o que se pode efetivamente ser construído em determinado lote.

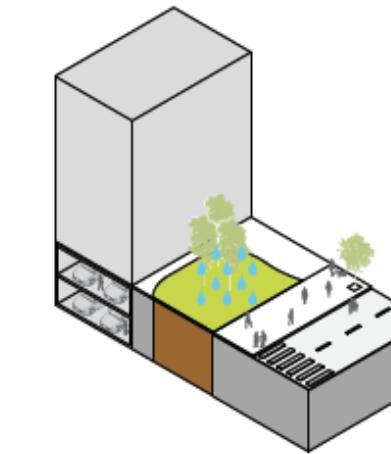
A Coeficiente de aproveitamento



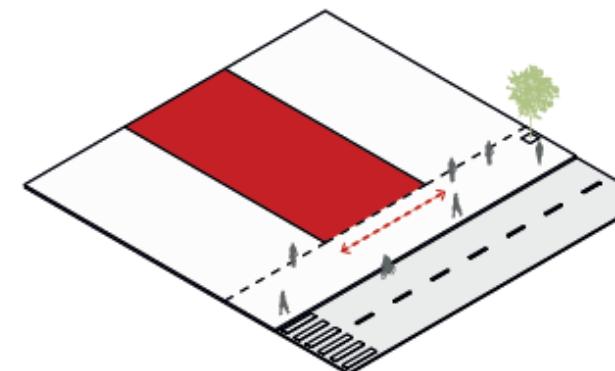
B Taxa de Ocupação



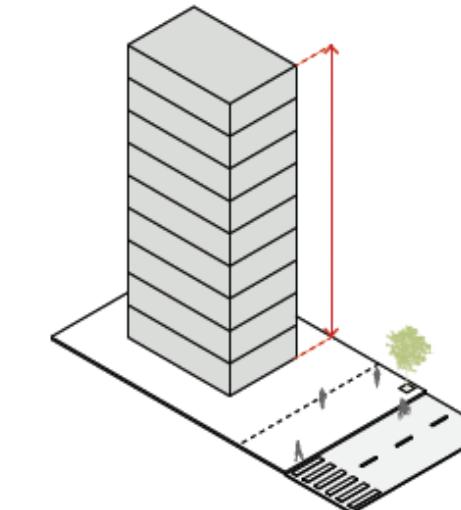
C Taxa de Permeabilidade



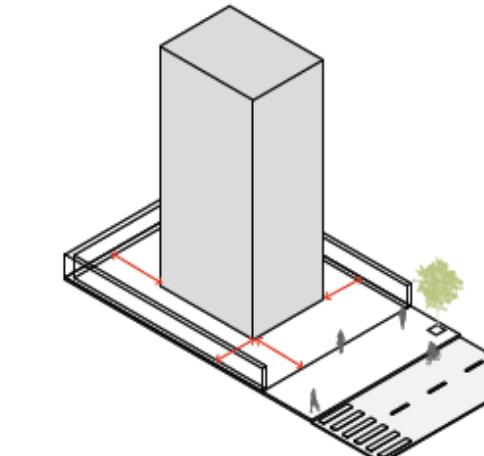
D Lote Mínimo e Área Mínima



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/leiurbanisticaniteroi>
- 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

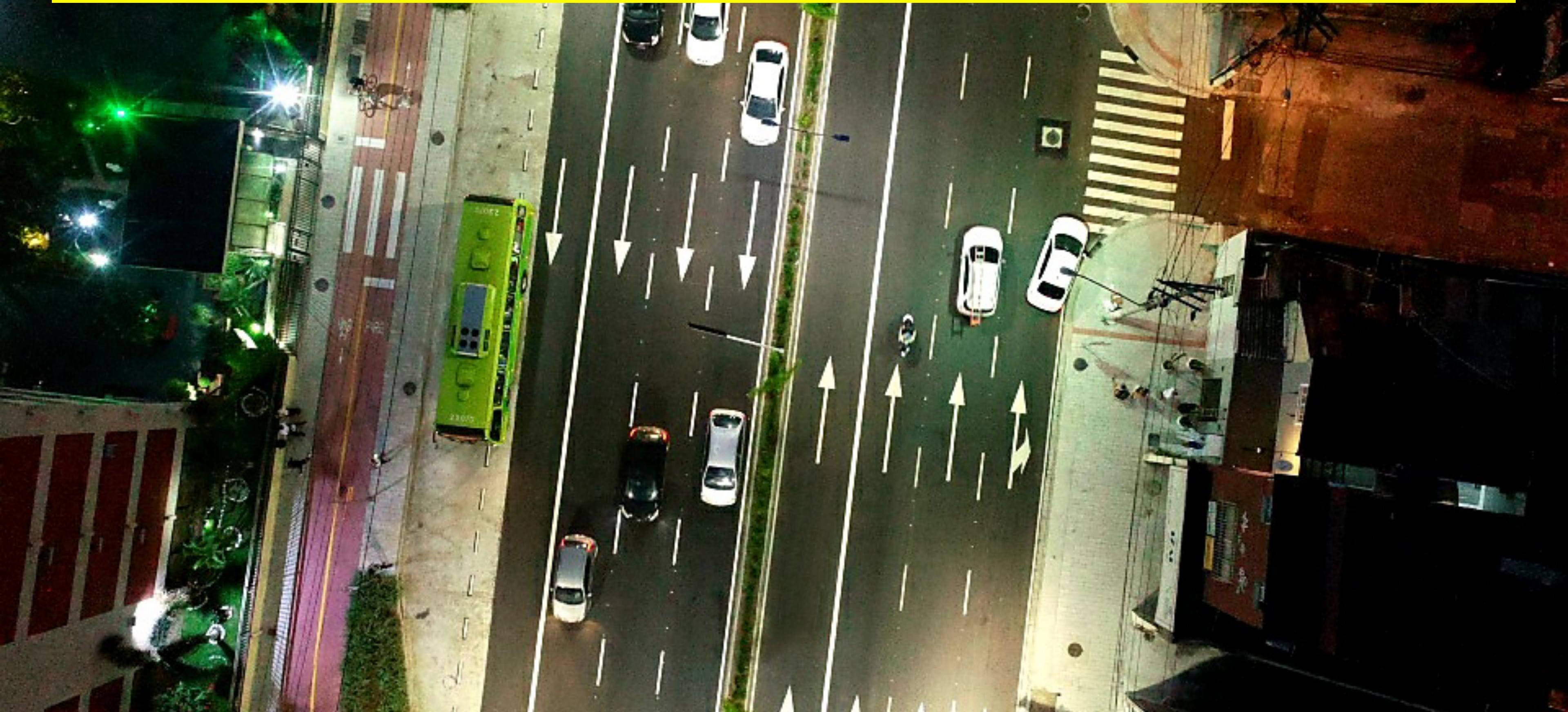


Edificação coletiva (residencial
multifamiliar ou comércio
coletivo):
6 a 12 meses

A rua:
lugar de estruturação da cidade



Uma cidade se dá pela circulação dos mais variados fluxos



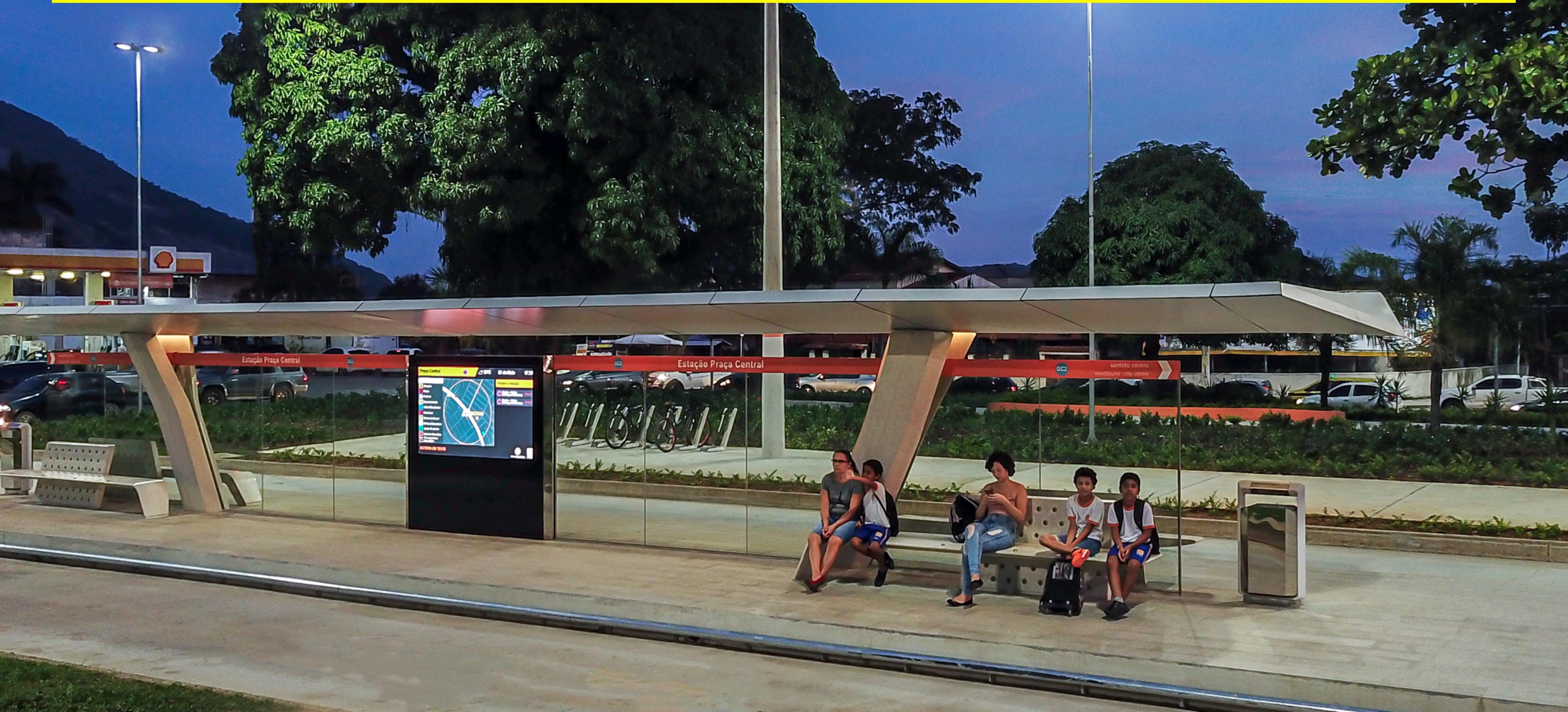


Rua, espaço de encontro





Rua, espaço de integração social





Rua, espaço de mobilidade





Rua, um espaço para todos





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:

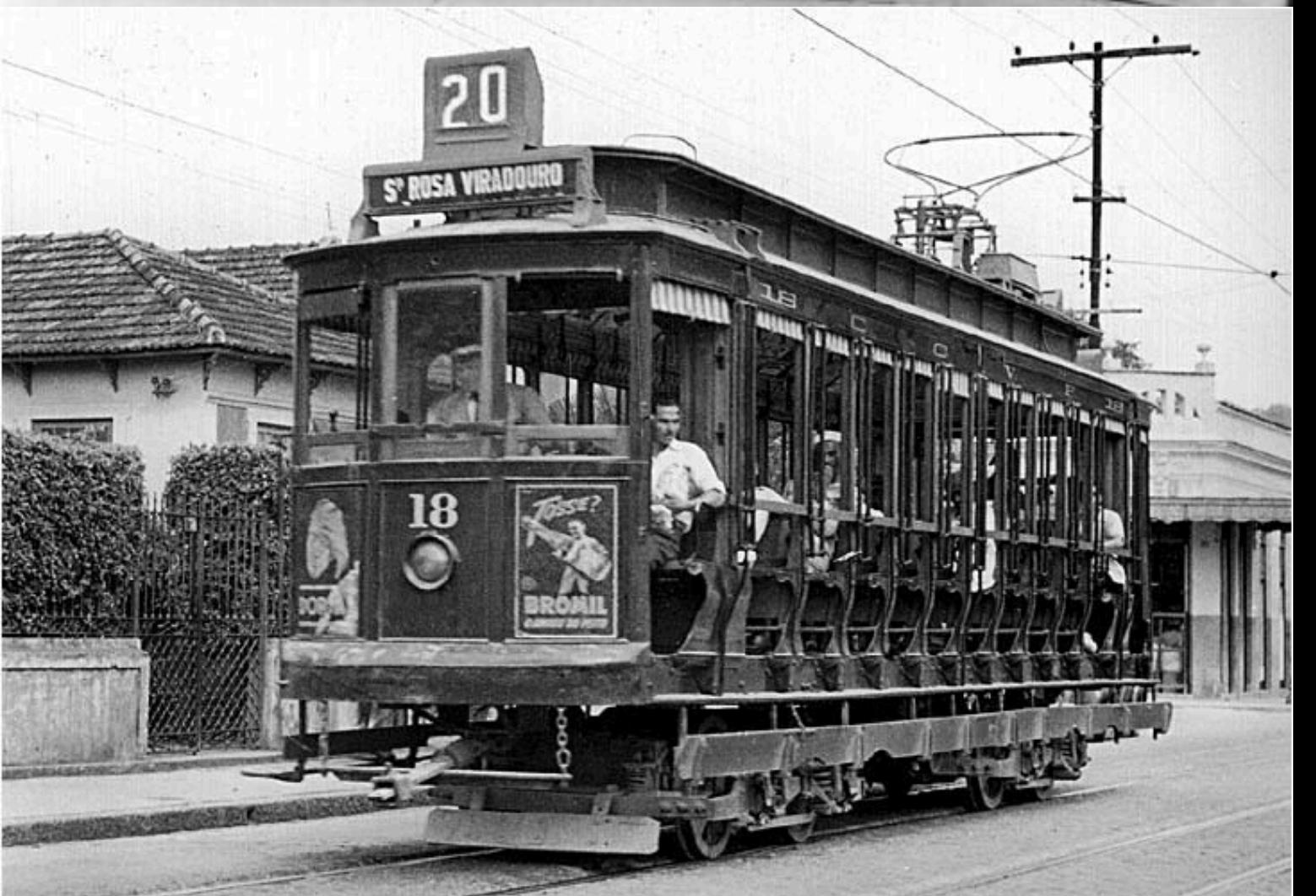
Tamanho mínimo de compartimento

Forma como o lixo tem que ser transportado pelos moradores

Área de lazer obrigatória

Analise 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**





Street View - set 2013

Enfraquecimento dos espaços públicos

Muros cegos promovendo a
desertificação de passeios





Enfraquecimento dos espaços públicos

**Muros cegos promovendo a
desertificação de passeios**





Enfraquecimento dos espaços públicos

Impermeabilização excessiva do lote





Enfraquecimento dos espaços públicos

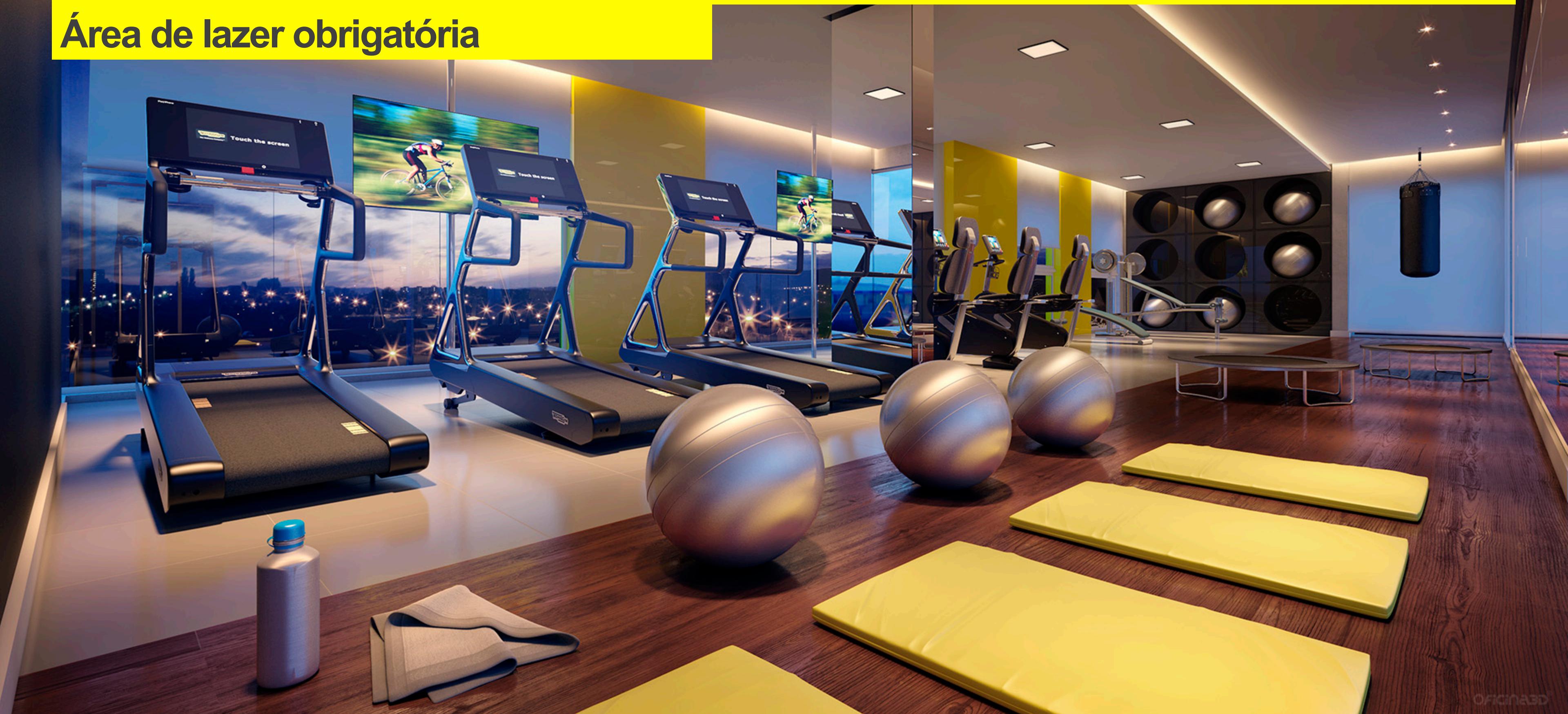
Área de lazer obrigatória





Enfraquecimento dos espaços públicos

Área de lazer obrigatória



Como a lei urbanística pode
valorizar a rua?



Parâmetros qualificadores da ocupação

Taxa de permeabilidade visual





Parâmetros qualificadores da ocupação

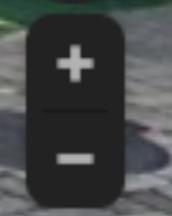
Uso misto





Parâmetros qualificadores da ocupação

Fachada ativa





Parâmetros qualificadores da ocupação

Integração de passeio





Parâmetros qualificadores da ocupação

Fruição pública





Parâmetros qualificadores da ocupação

Vaga para bicicletas





Parâmetros qualificadores do meio ambiente

Taxa mínima de permeabilidade



Parâmetros qualificadores do meio ambiente

Taxa mínima de permeabilidade





Parâmetros qualificadores do meio ambiente

Telhado verde





Parâmetros qualificadores do meio ambiente

Fachada verde





Parâmetros qualificadores do meio ambiente

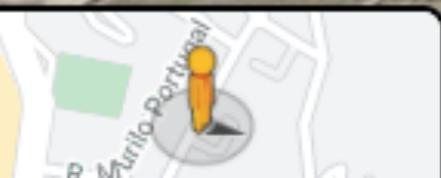
Calçada verde





Parâmetros qualificadores do meio ambiente

Calçada verde





Parâmetros qualificadores do meio ambiente

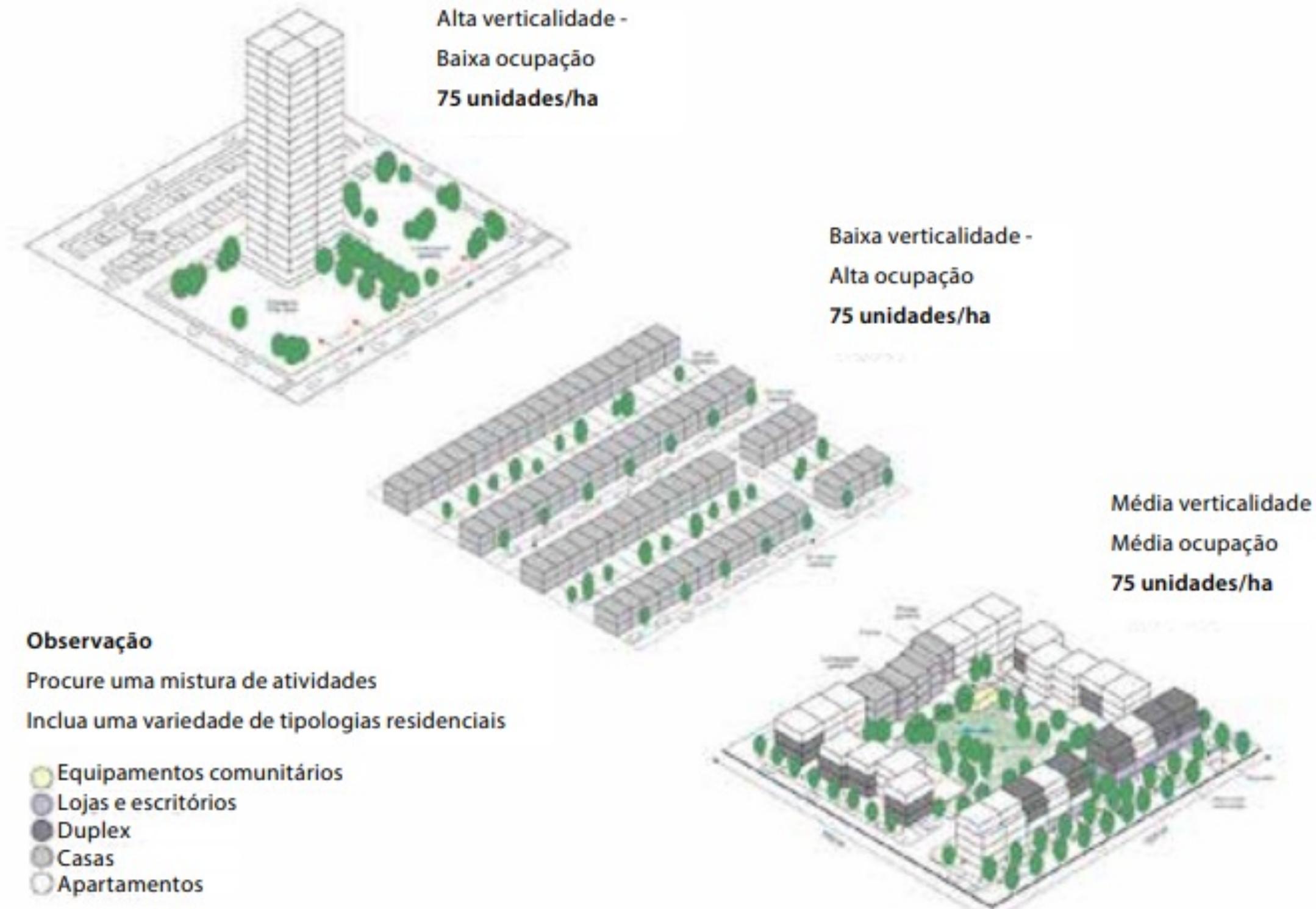
Caixa de retardo e reuso de águas



Precisamos falar sobre
o Gabarito



Verticalização e densidade



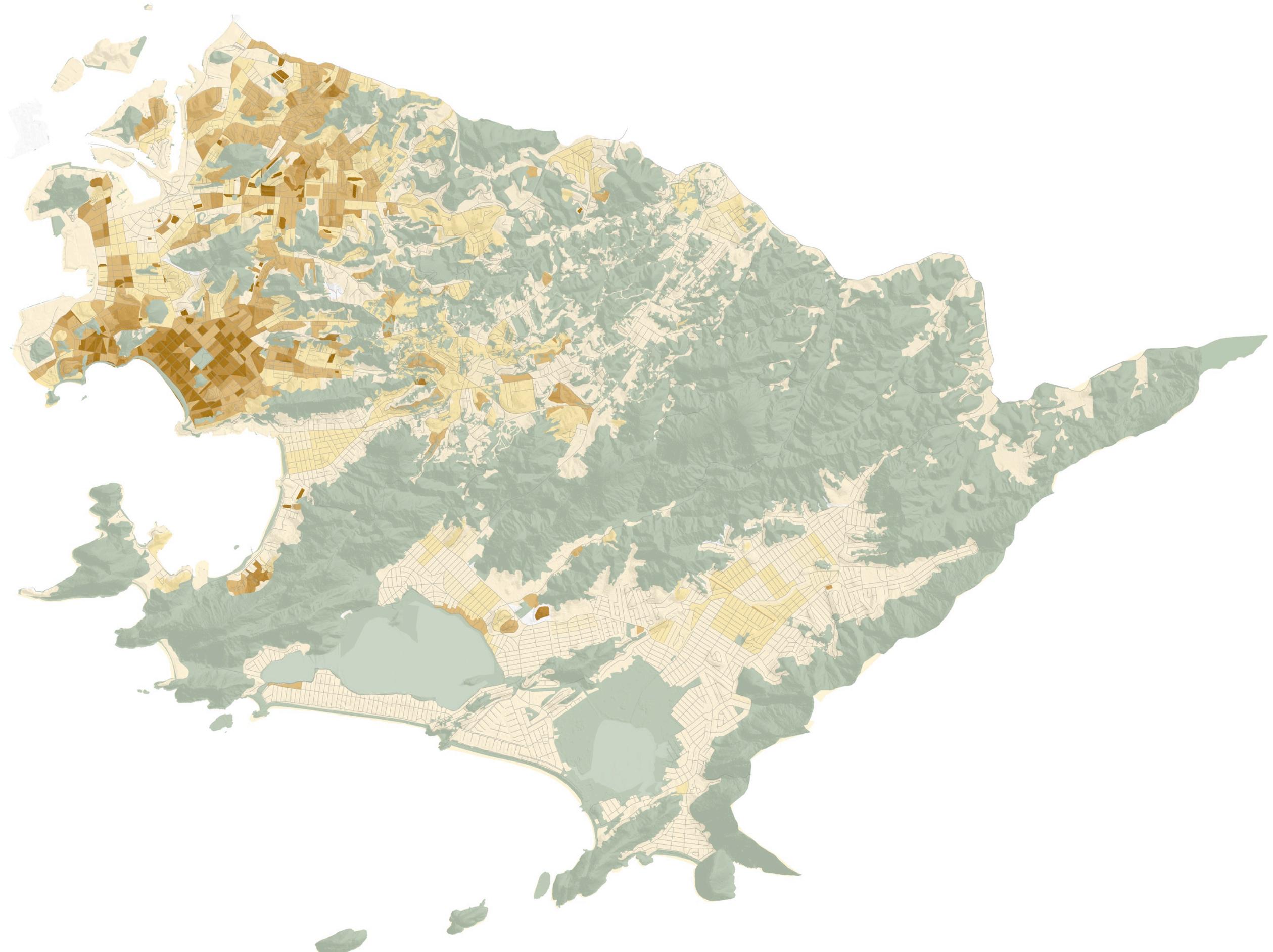


Densidade construtiva e densidade populacional



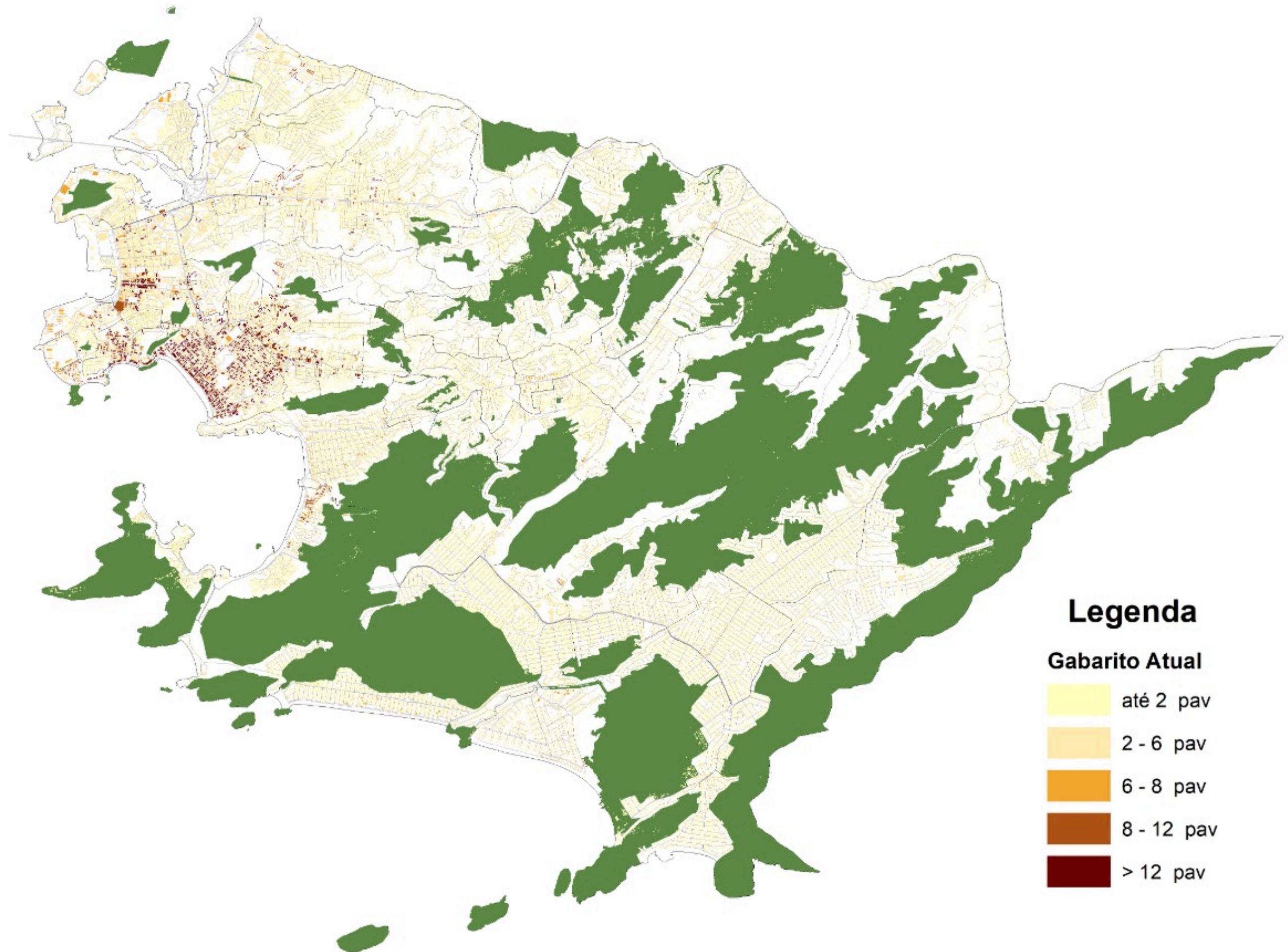


Distribuição da população





Gabarito edificado



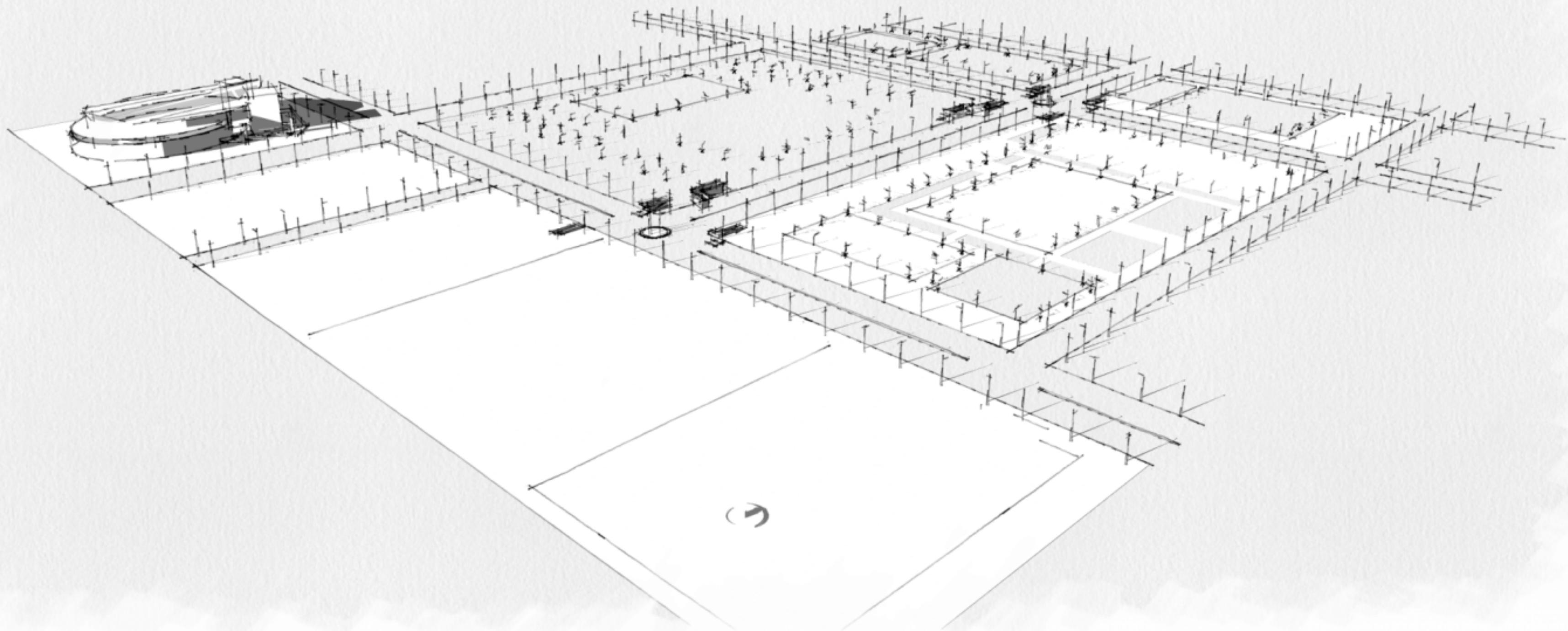
Onde está escondido o valor da
cidade?

NITERÓI



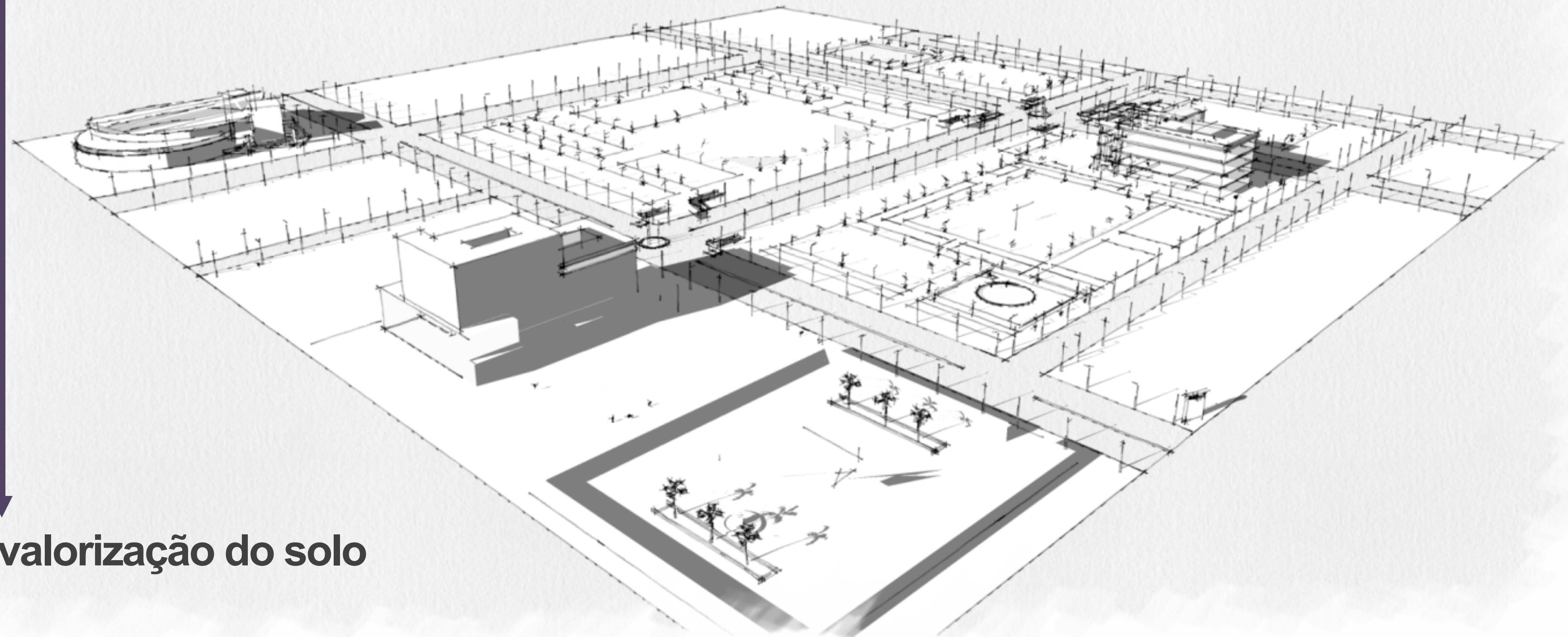


investimentos públicos em infraestrutura e alterações das regras de uso e ocupação do solo





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





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**

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



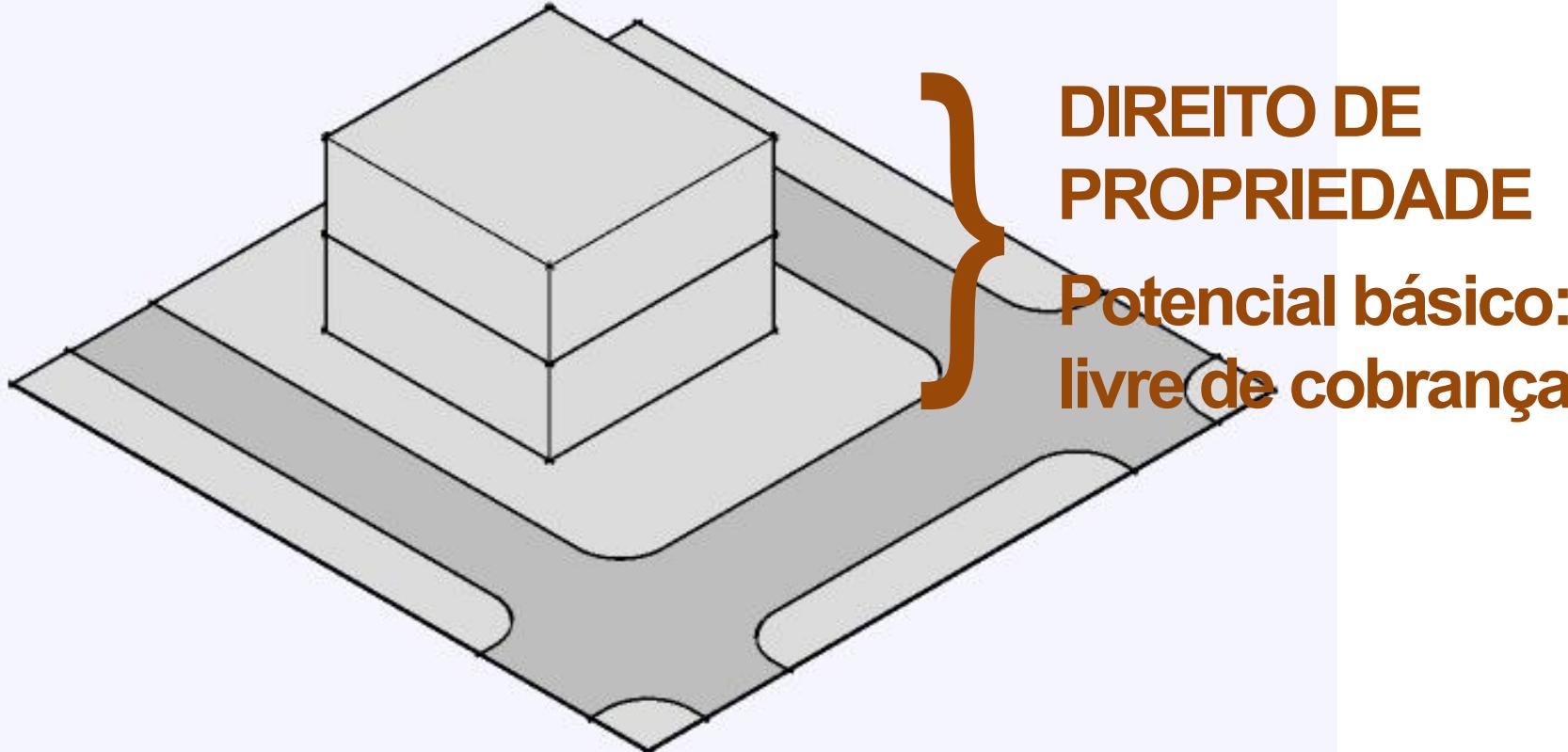


Como compartilhar os ganhos de produção da cidade?

Instrumentos de gestão da valorização da terra

Previstos pelo Estatuto da Cidade para financiamento das cidades.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir

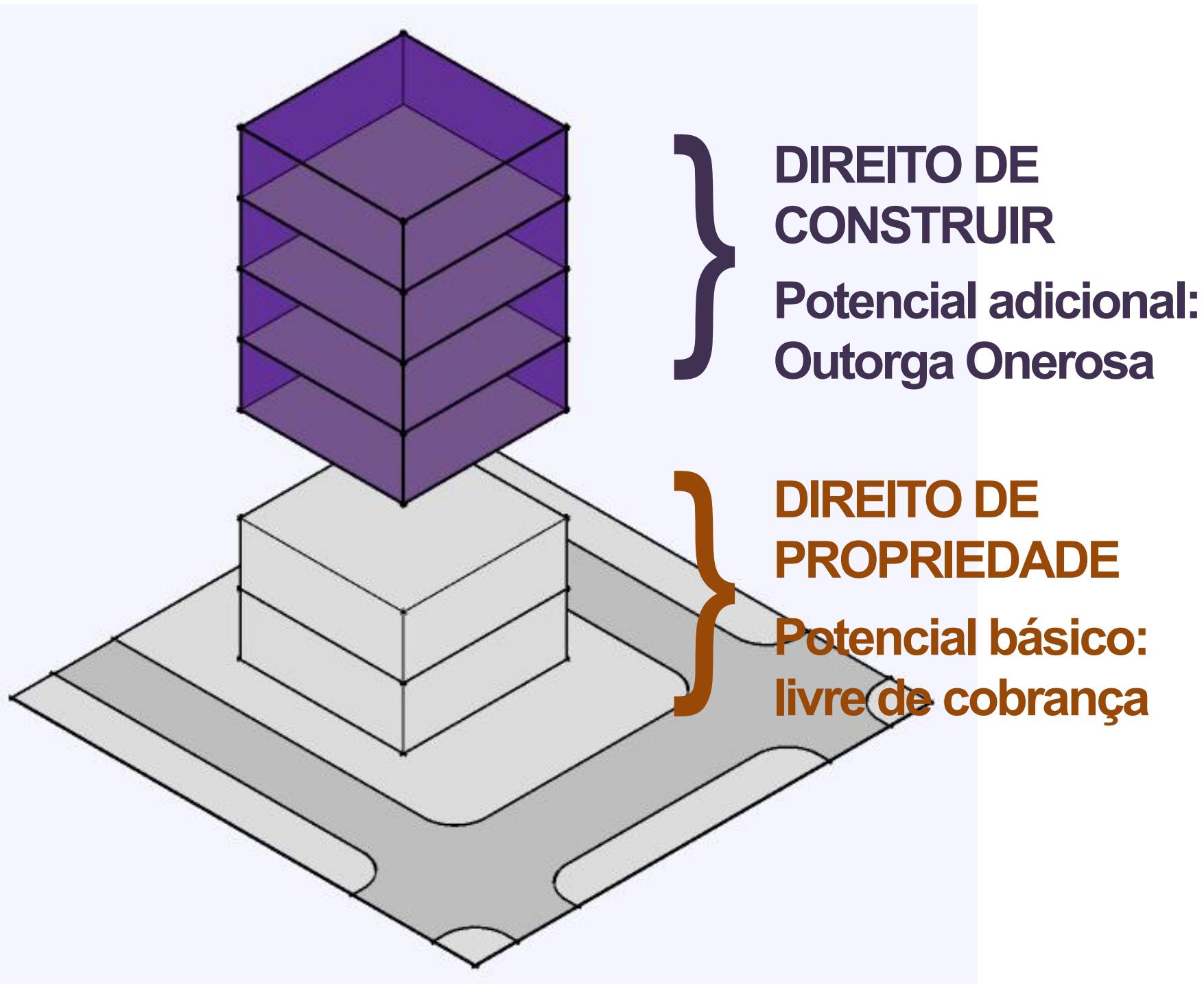


A Outorga onerosa do direito de construir é um dispositivo que reconhece a separação entre o direito de propriedade e o direito construtivo.

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



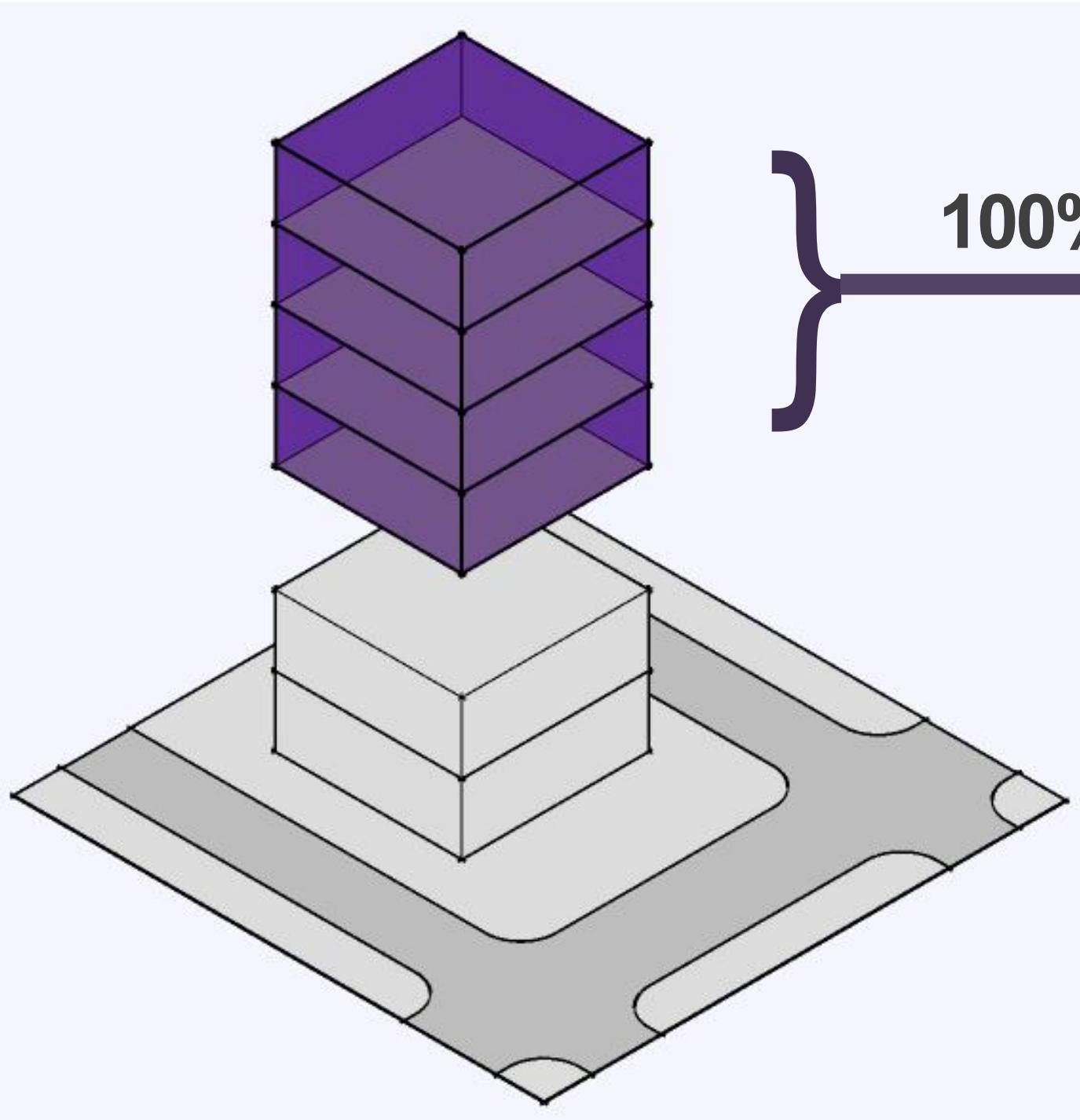
Como funciona a Outorga Onerosa do Direito de Construir



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



100% dos recursos

FUNDURB

**Garantir moradia digna para
quem precisa**

**Promover a mobilidade
urbana sustentável**



Lei Urbanística de Niterói

2^a Audiência Pública

10 de agosto de 2021



3^a Audiência Pública Revisão da Lei Urbanística de Niterói