

# AUDIÊNCIA PÚBLICA

Lei Urbanística de Niterói - PL 161/2022

11 DE SETEMBRO DE 2023



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Urbanismo  
e Mobilidade

- PROCESSO PARTICIPATIVO PARA A LEI URBANÍSTICA
- SÍNTESE DAS CONTRIBUIÇÕES
- DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

## PROCESSO PARTICIPATIVO PARA A LEI URBANÍSTICA NO AMBITO DO ACORDO CELEBRADO ENTRE PREFEITURA DE NITERÓI E MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL

### ACORDO JUDICIAL



**11 DE JULHO**

Acordo entre MPE e Prefeitura

### COMPUR



**18 e 31 DE JULHO**

3ª e 4ª Extraordinárias

### COMAN



**20/07 E 03/08**

1ª e 2ª Extraordinárias

### COLAB



**4/08 À 06/09**

2ª Consulta Pública

### OFICINAS



**9 à 26 DE AGOSTO**

5 REGIONAIS E CENTRO

### AUDIÊNCIA JUDICIAL



**05 DE SETEMBRO**

Audiência de Controle sobre o Acordo

### AUDIÊNCIA PÚBLICA



**11 DE SETEMBRO**

DEVOLUTIVA

### COMPUR



**25 DE SETEMBRO**

5ª Reunião Extraordinária COMPUR

### COMAN



**26 DE SETEMBRO**

3ª Reunião Extraordinária COMAN

### PL 161/2022



**27/09 À 05/10/2023**

ENVIO DO PL 161/2022 REVISADO AO LEGISLATIVO

## PROCESSO PARTICIPATIVO PARA A LEI URBANÍSTICA NO AMBITO DO ACORDO JUDICIAL (11/07/2023)

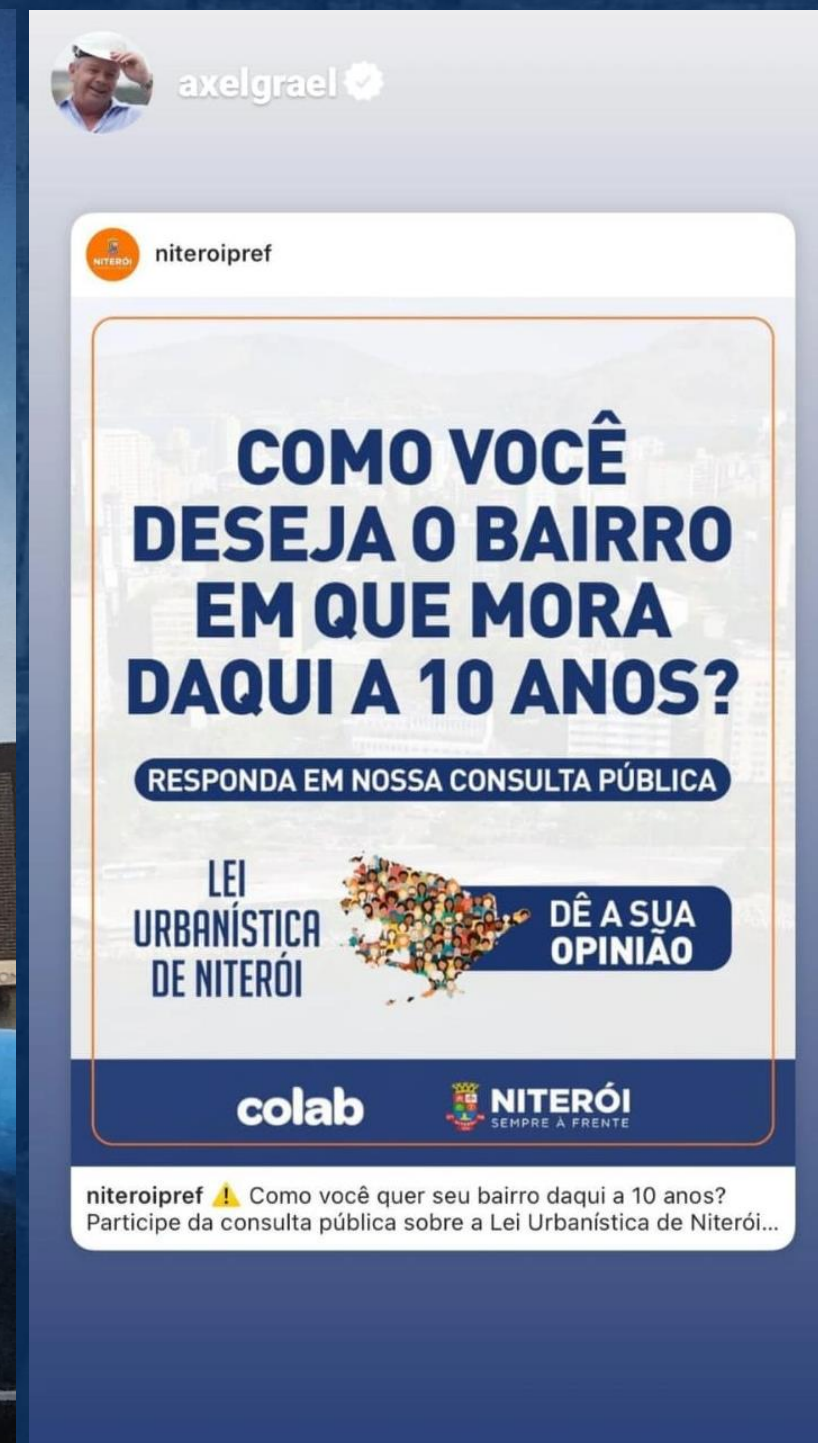
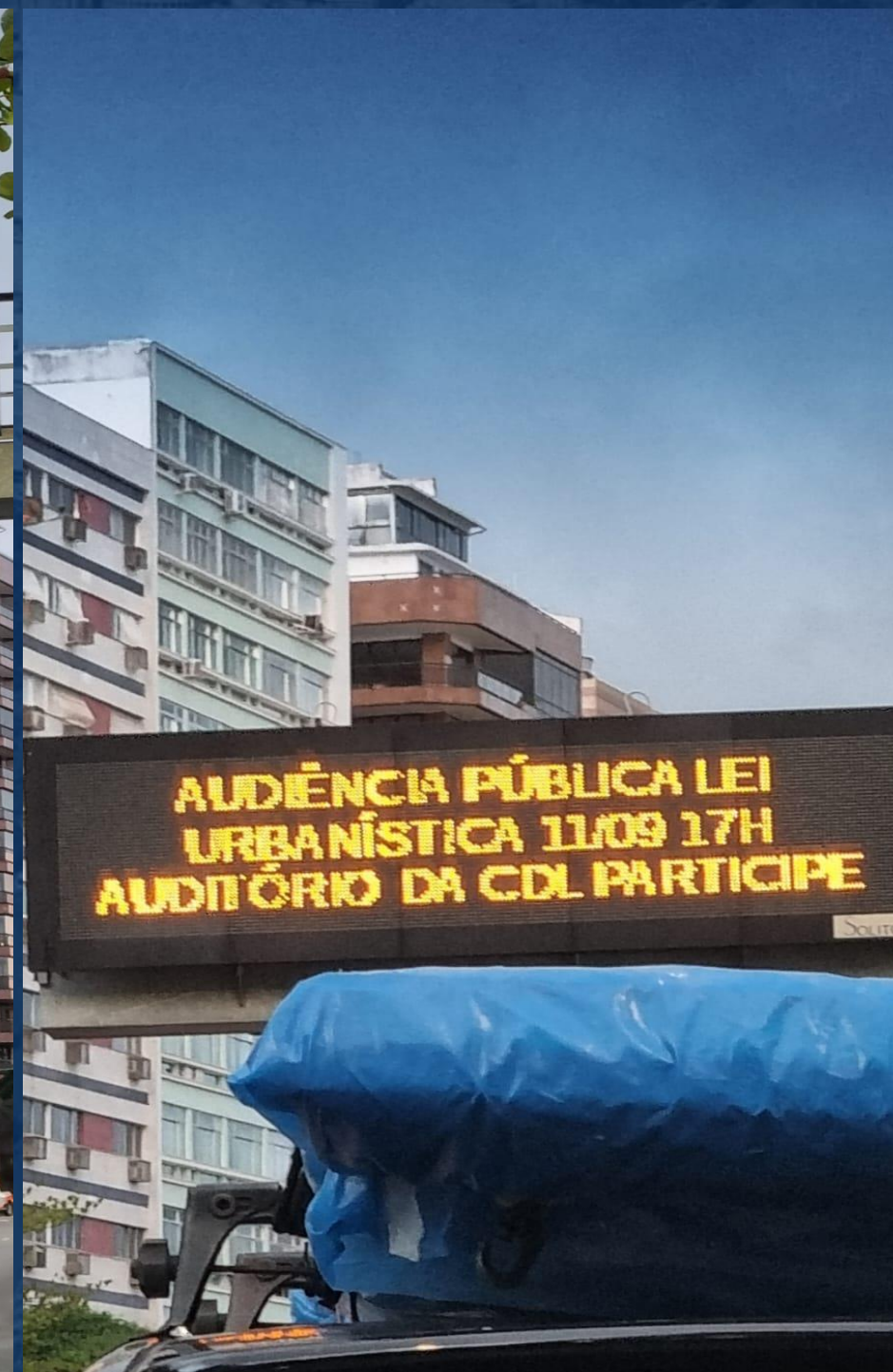
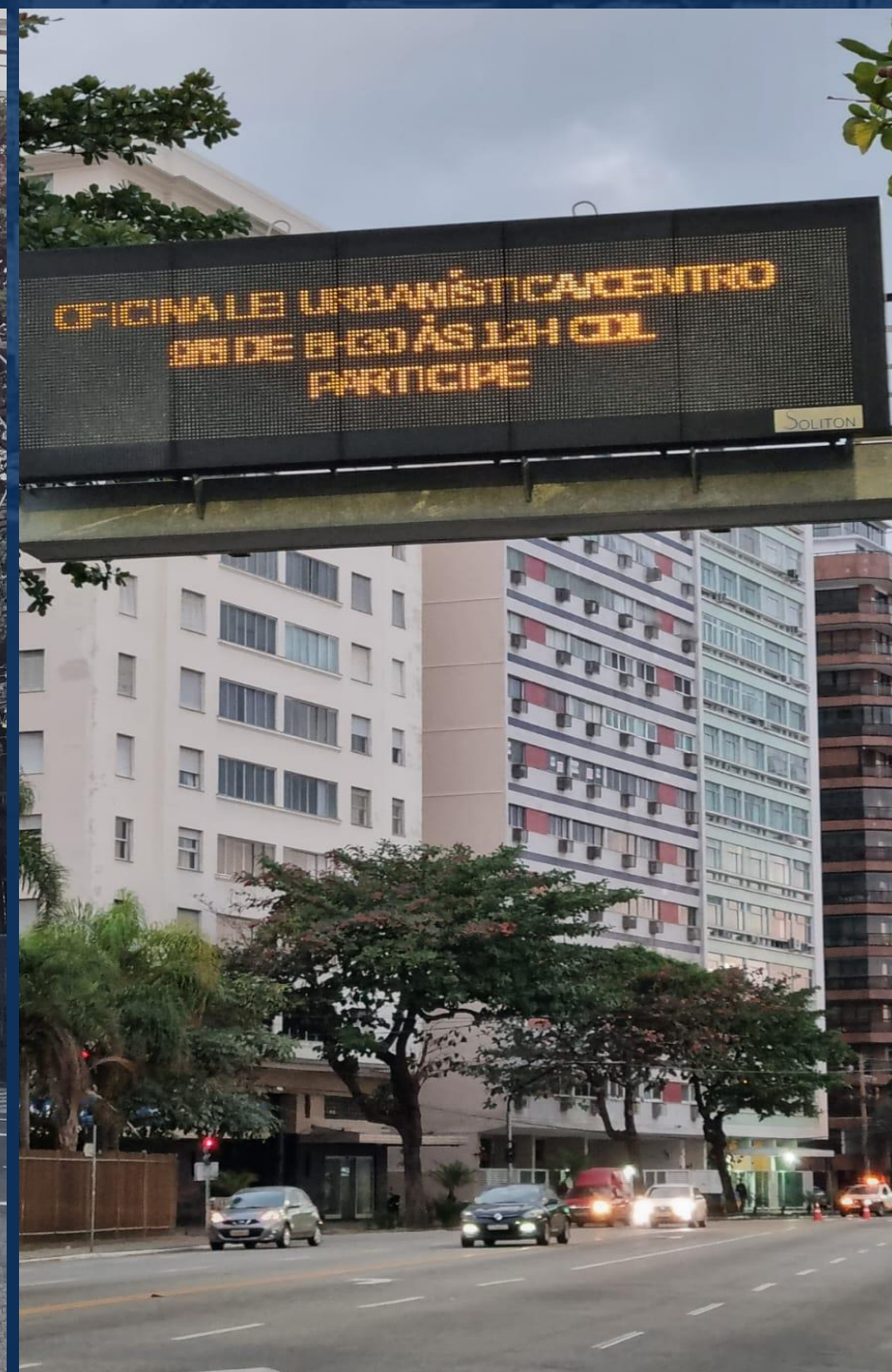
### MEIOS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

- E-MAIL ([leiurbanisticadeniteroi@gmail.com](mailto:leiurbanisticadeniteroi@gmail.com))
- COLAB (consulta pública)
- OFICINAS PARTICIPATIVAS  
(Centro, Oceanica, Praias da Baia, Norte, Pendotiba e Leste)
- AUDIÊNCIA PÚBLICA

DIVULGAÇÃO – ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS



## DIVULGAÇÃO





axelgrael

niteroi pref

**COMO VOCÊ DESEJA O BAIRRO EM QUE MORA DAQUI A 10 ANOS?**

RESPONDA EM NOSSA CONSULTA PÚBLICA

LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI  DÊ A SUA OPINIÃO

colab  NITERÓI SEMPRE À FRENTE

niteroi pref ⚠️ Como você quer seu bairro daqui a 10 anos? Participe da consulta pública sobre a Lei Urbanística de Niterói...

## DIVULGAÇÃO

05:14 97%

Prefeitura de Niterói Patrocinado

# Nova Lei Urbanística de Niterói

**ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**NITERÓI 450**  
SEMPRE À FRENTE

Saiba mais

Pago por Prefeitura de Niterói

19:31 50%

oglobo.globo.com/c

# O GLOBO

CONTINUA DEPOIS DA PUBLICIDADE



NOVA LEI URBANÍSTICA.  
VAMOS CONSTRUIR JUNTOS A NITERÓI QUE QUEREMOS.

Clique aqui e participe da consulta Colab sobre a Lei Urbanística. Queremos ouvir você.

**NITERÓI 450**  
SEMPRE À FRENTE

### Recomendadas para você

**Política** **Cultura**

Morre a jornalista Cristiane Daciolo, João Vicente conta que foi



25° Nova Iguaçu

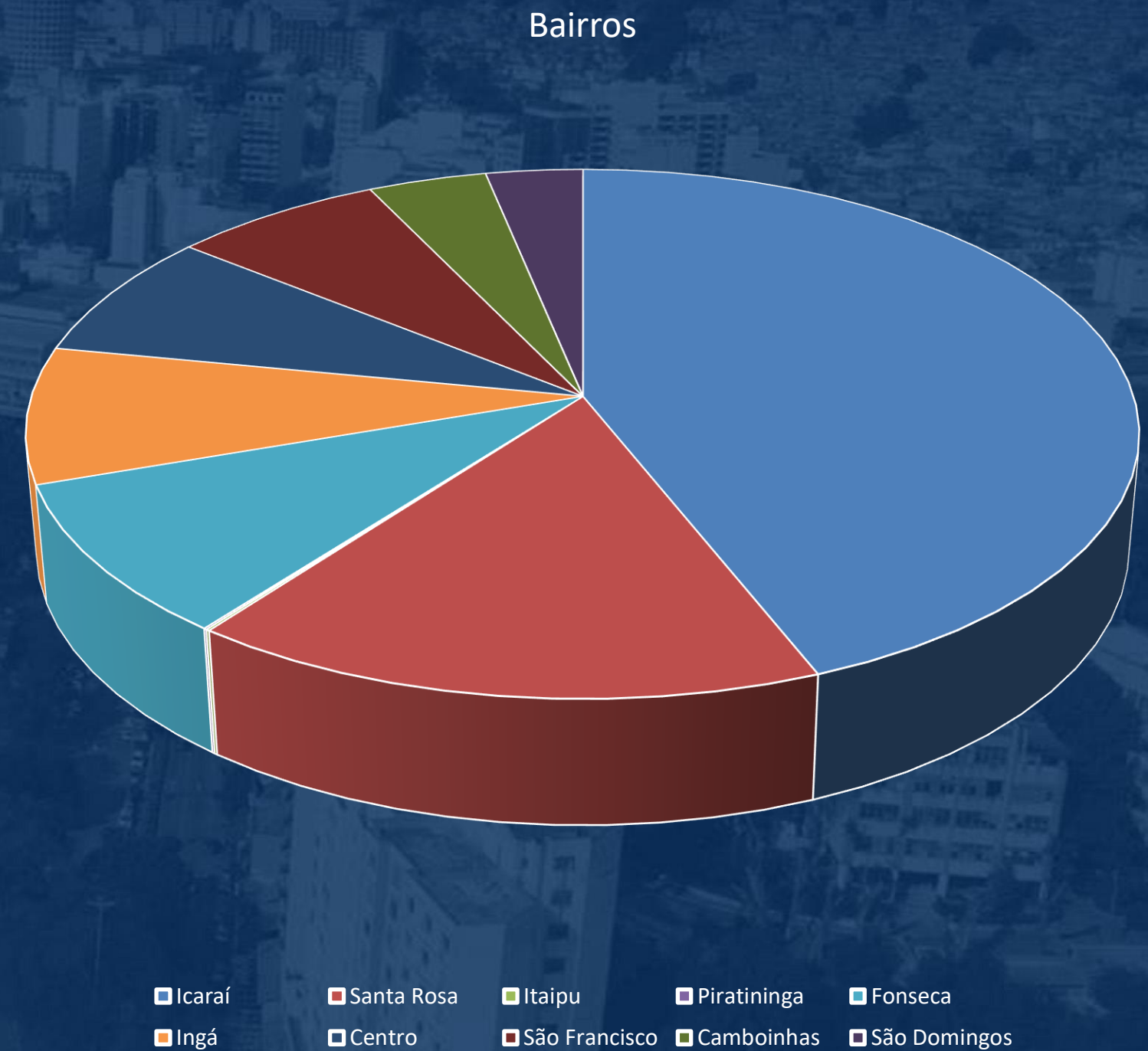
## FUTURO URBANÍSTICO DE NITERÓI

Moradores discutem propostas para alteração de uso do solo na cidade

- COLAB

**Total da participações = 2730**

Bairros	Total
Icaraí	681
Santa Rosa	252
Itaipu	182
Piratininga	173
Fonseca	144
Ingá	129
Centro	120
São Francisco	109
Camboinhas	61
São Domingos	50







**OFICINAS PARTICIPATIVAS REGIONAIS**

**918 PARTICIPAÇÕES**

## • OFICINAS PARTICIPATIVAS – DINÂMICA 1 - MURAI

### COMO A LEI VAI DEMOCRATIZAR O ACESSO À CIDADE?

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

Para 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.

Por meio do 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!

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!

### 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!

### 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 à 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.

### 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

**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

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

### 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, compoando 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 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.

**Zonas Integrantes dos Territórios de Qualificação**

- Zona de Uso Misto (ZUM)** - áreas que demandam incentivo à 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 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 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.

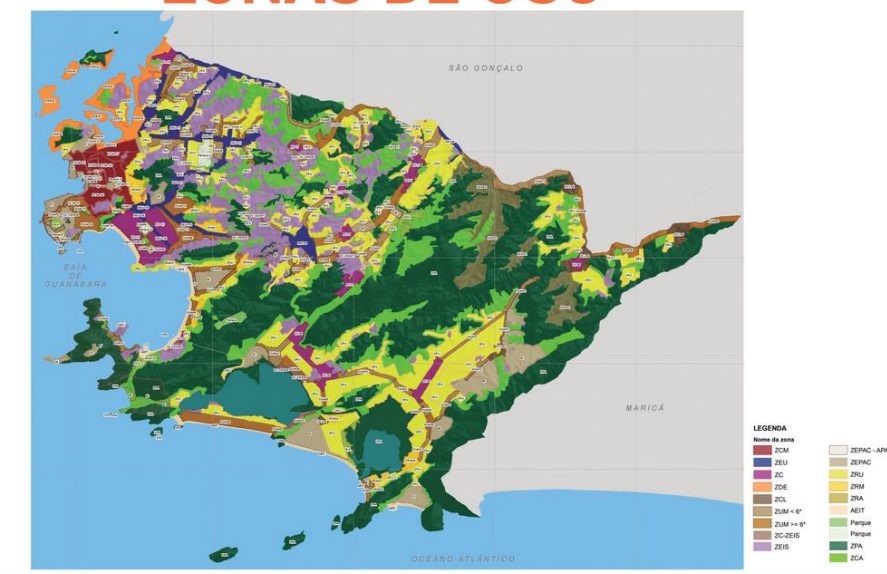
**Zonas Integrantes dos Territórios de Preservação**

- 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.

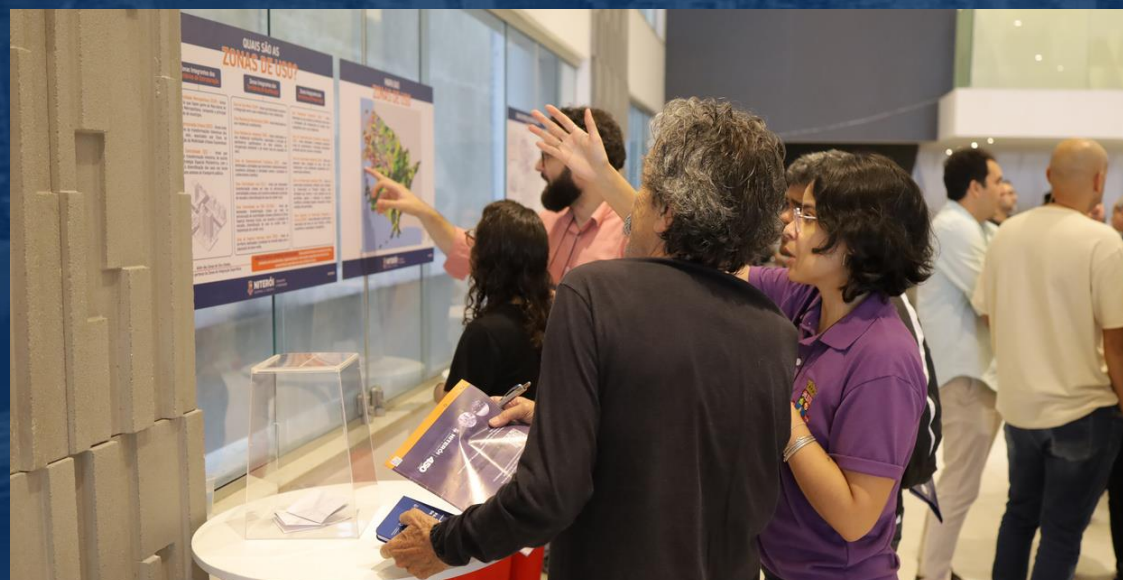
Além das Zonas de Uso citadas, uma não pertence às Zonas de Integração Específicas

**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.

### MAPA DAS ZONAS DE USO



- OFICINAS PARTICIPATIVAS – DINÂMICA 1 - MURAI



- OFICINAS PARTICIPATIVAS – DINÂMICA 2 - MAPA PARTICIPATIVO



- OFICINAS PARTICIPATIVAS – DINÂMICA 3 – GRUPOS - MAPA DE USO DO SOLO



- SINTESE DAS CONTRIBUIÇÕES - GERAL

SÍNTESE	TOTAL
TOTAL DE CONTRIBUIÇÕES	<b>2682</b>
SEM NOME OU FICHA EM BRANCO NO CAMPO "CONTRIBUIÇÃO"	<b>24</b>
ASSUNTOS SEM RELAÇÃO DIRETA COM O PL 161/2022	<b>612</b>
	<b>2046</b>
<b>GRUPOS TEMÁTICOS</b> (CONSIDERANDO REPETIÇÕES E PROPOSTAS SIMILARES)	
MEIO AMBIENTE	<b>503</b>
HABITAÇÃO	<b>461</b>
CULTURA	<b>157</b>
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (TEMAS ESPECÍFICOS)	<b>483</b>
MAPAS – REVISÃO ESPECÍFICA	<b>442</b>

- SINTESE DAS CONTRIBUIÇÕES

CONTRIBUIÇÃO - TEMAS	QUANT.	GRUPO TEMÁTICO	TOTAL
AGROECOLOGIA	1	MEIO AMBIENTE	503
APA	6		
CLIMA	12		
FAIXA MARGINAL DE PROTEÇÃO	12		
ILHA DO TIBAL	5		
PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	150		
LAGOAS	104		
ZCA (REVISÃO GERAL)	104		
ZPA	109		

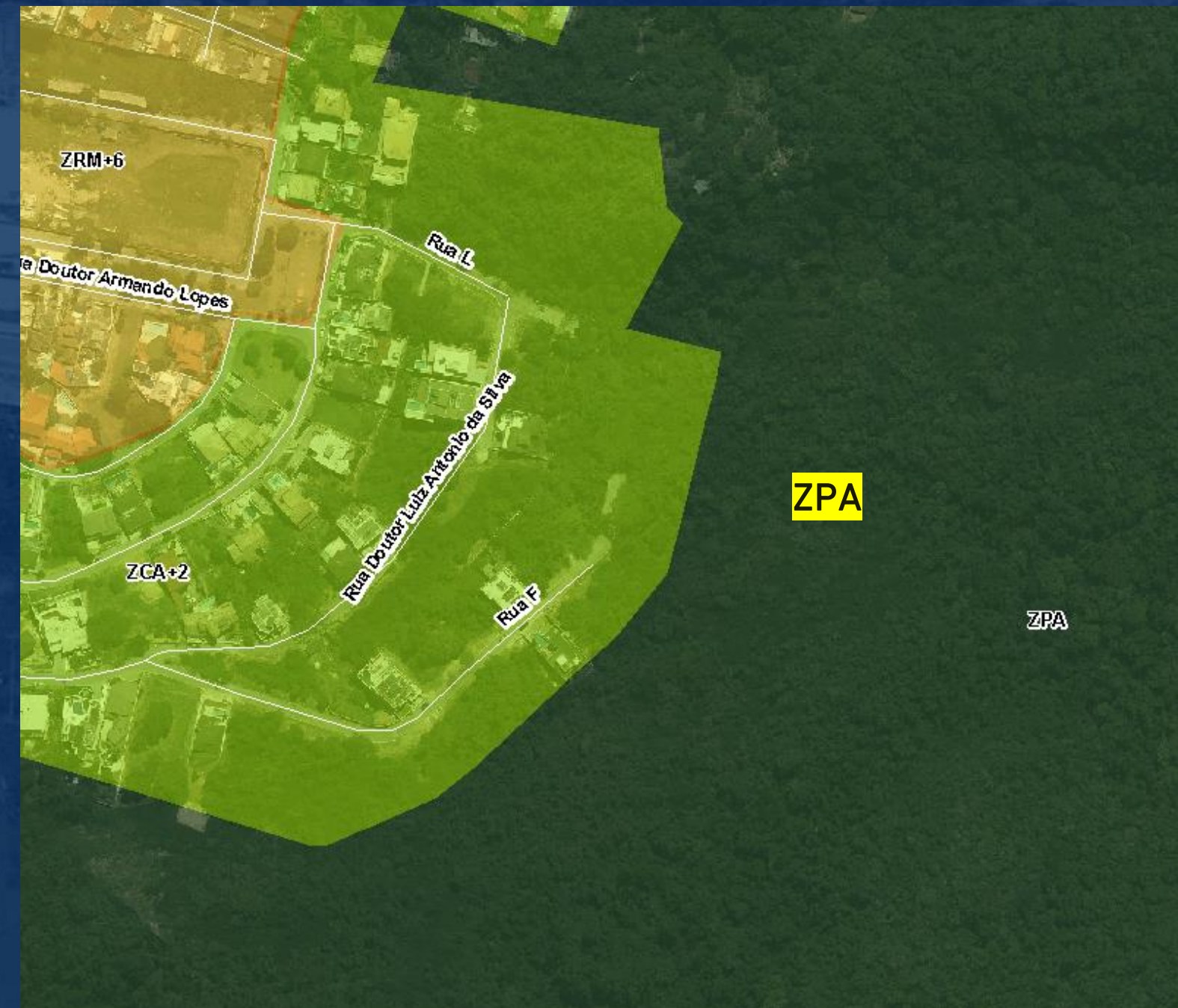
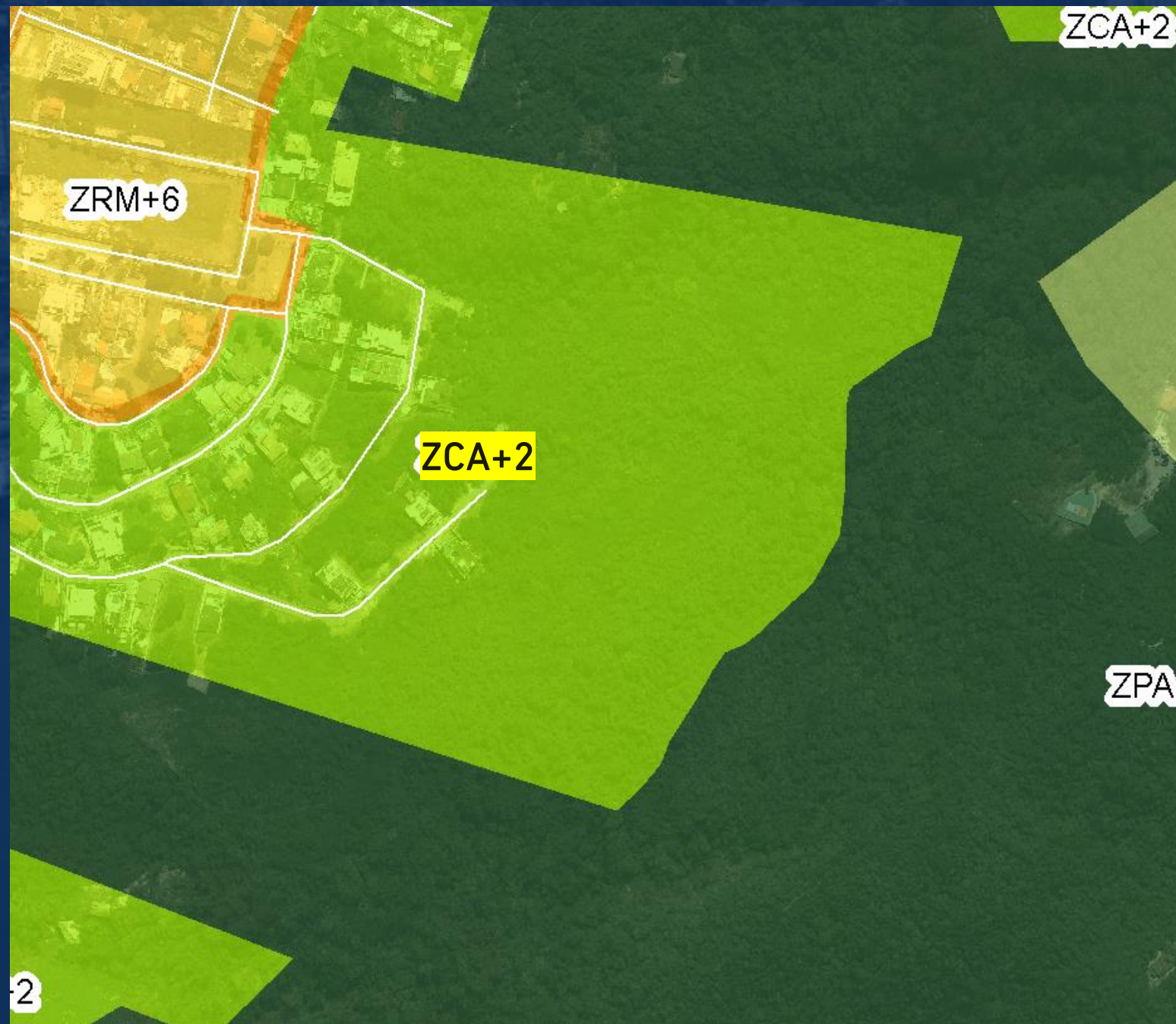
## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



MUDANÇA DE ZONA DE USO NA DUNA GRANDE: ZEPAC-APAC PARA ZPA



## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



MUDANÇA EM CHARITAS (ARUÃ) – ZCA+2 VIROU ZPA NA ÁREA DO PARNIT

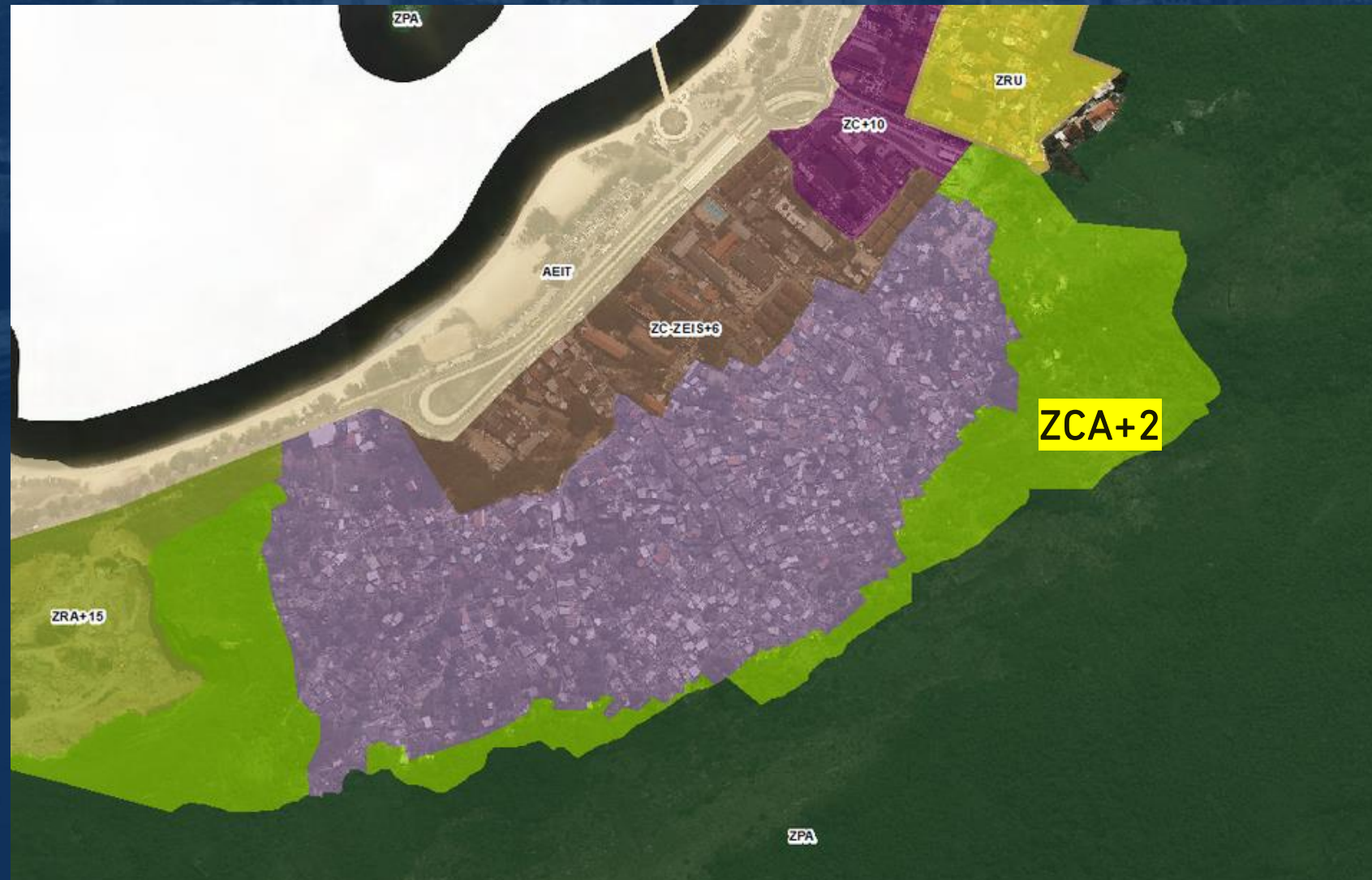
## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



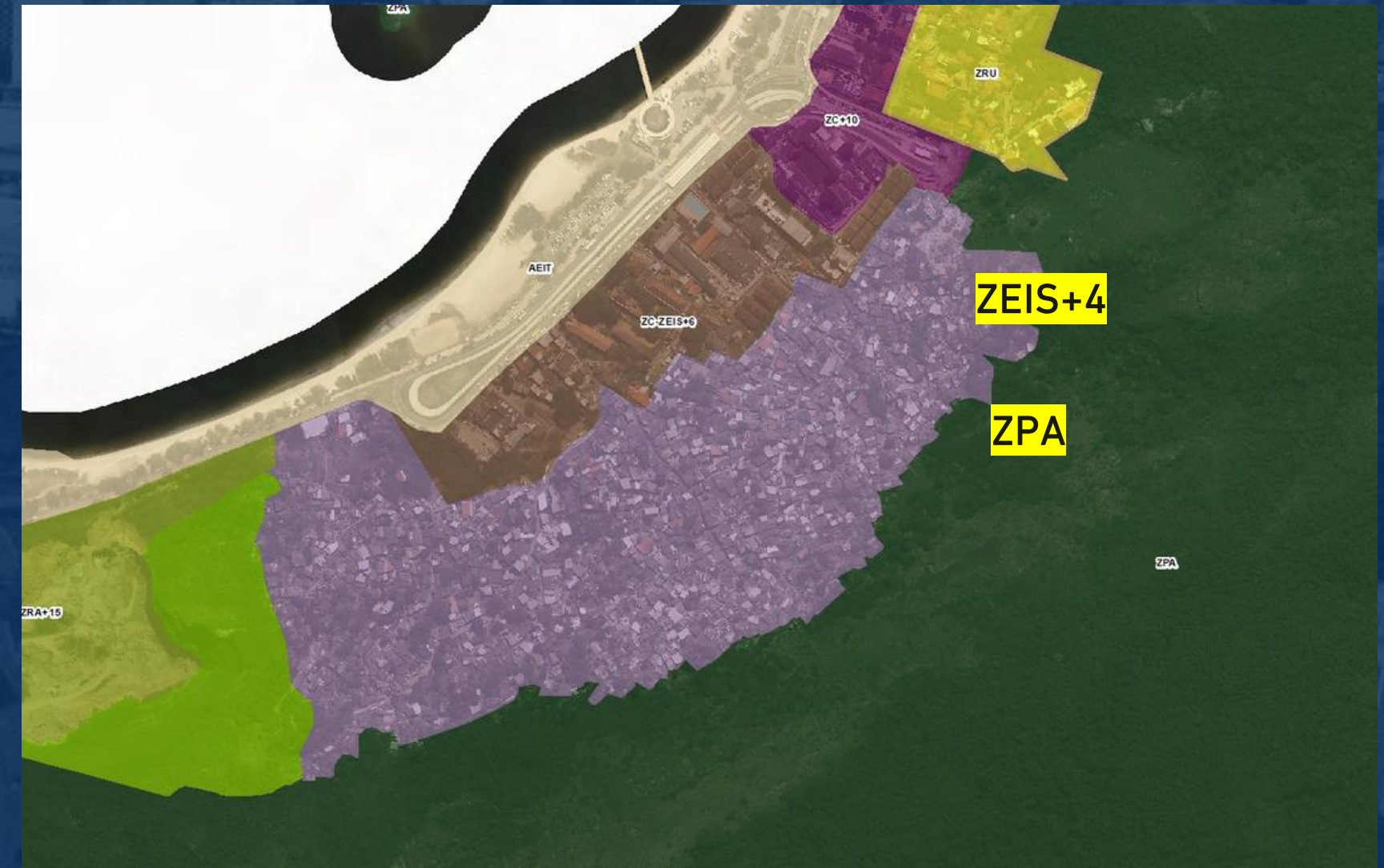
MUDANÇA NA RUA ESTRELA NA LAGOA DE PIRATININGA – ZCA+2 VIROU ZPA

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

### ZCAs



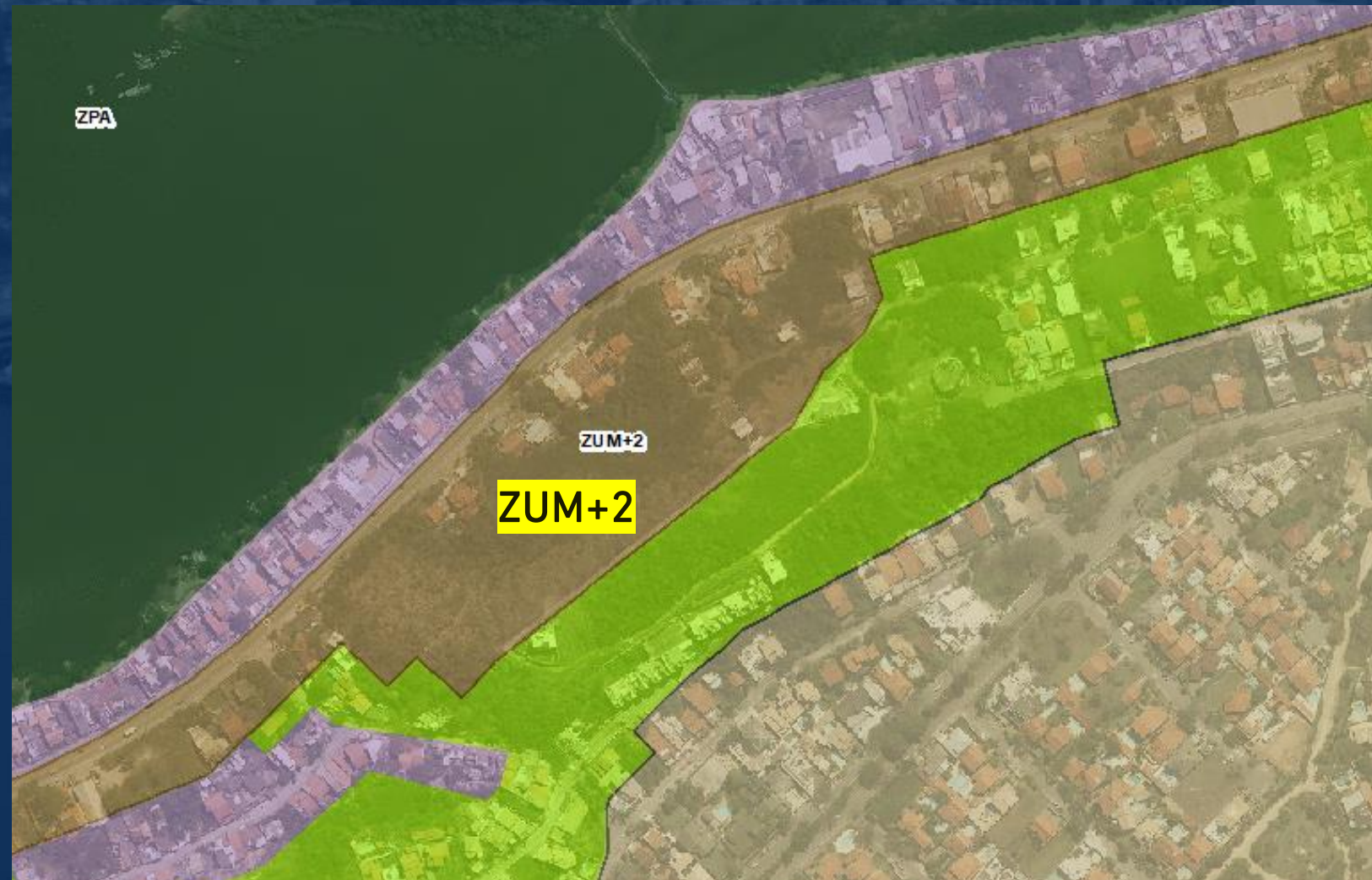
ZCAs do Preventório antes



ZCAs do Preventório depois

- DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

## ZCAs



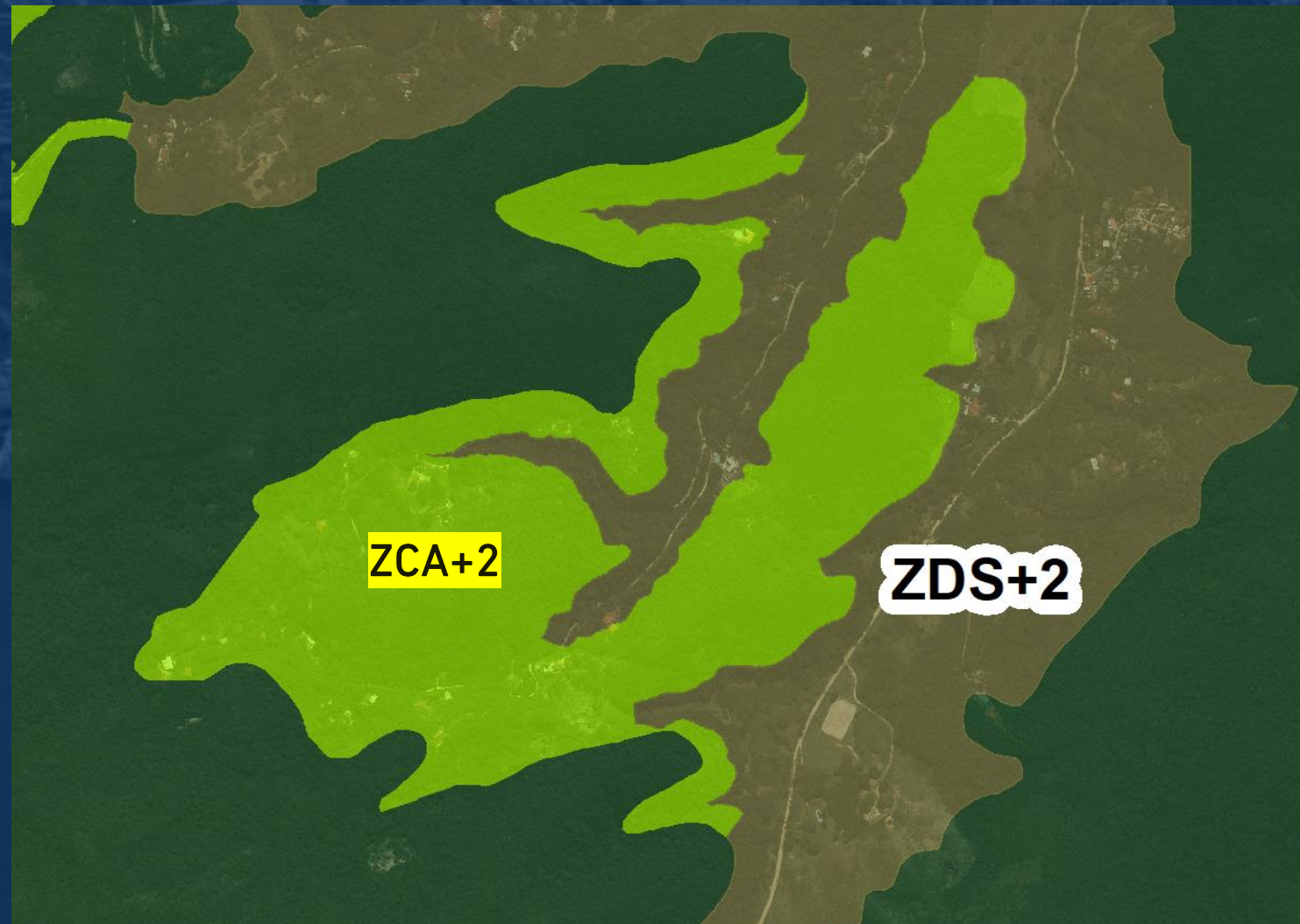
ZCAs Almirante Tamandaré antes



ZCAs Almirante Tamandaré depois

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

### ZDS Muriqui



ZCA+2 MURIQUI PARA ZDS+2 MURIQUI

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



MUDANÇA NO MORRO DO MORCEGO – ZCA+2 E PARTE DA ZUM+1 VIROU ZPA

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



MUDANÇA NA ZRA DA LAGUNA DE ITAIPU ADEQUADA À FMP

DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



MUDANÇA DE GABARITO NA ZRA DO GRAGOATÁ DE +6 PARA +4



## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

- Art. 20

IV - Zona de Preservação Ambiental (ZPA) ...extração mineral, **soltura de animais domésticos, introdução de plantas exóticas** ou quaisquer tipos de exploração de recursos naturais, sendo permitidas apenas a realização de pesquisas científicas, **estudos diagnósticos, quantitativo e qualitativo das espécies vegetais e arbóreas, identificação e extração de espécies invasoras, reflorestamento com espécies nativas da Mata Atlântica, monitoramento e conservação** e o desenvolvimento de atividades relacionadas à educação e interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza de turismo ecológico e **abertura de trilhas**;

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

- Art. 97 (novo §2 )

§ 1º. O uso residencial nas zonas ZCA será permitido na proporção de uma unidade habitacional para cada 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de lote.

§ 2º. O uso residencial nas zonas **ZDS** será permitido na proporção de uma unidade habitacional para cada **1.000m<sup>2</sup>** (mil metros quadrados) de lote.

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

- Art. 226

§ 4º Fica delimitada como **ZRA+6 de Camboinhas** a área compreendida entre as Av. Florestan Fernandes, Rua Jayme Bittencourt e Av. Beira-Mar **até o limite da Faixa Marginal de Proteção (FMP) da Lagoa de Itaipu**, definida pelo órgão licenciador ambiental estadual.

§ 5º A **ZRA do Gragoatá** compreende a Área de Proteção Ambiental (APA) do Morro do Gragoatá, ficando estabelecidos os parâmetros de **ZRA+4** na área de que trata o artigo 4º da Lei Municipal 2.099, de 14 de outubro de 2003, mantidas todas as suas disposições legais.

- SINTESE DAS CONTRIBUIÇÕES

CONTRIBUIÇÃO - TEMAS	QUANT.	GRUPO TEMÁTICO	TOTAL
PRODUÇÃO HABITACIONAL	42	HABITAÇÃO	461
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	8		
ZEIS	384		
ZC - ZEIS	27		

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



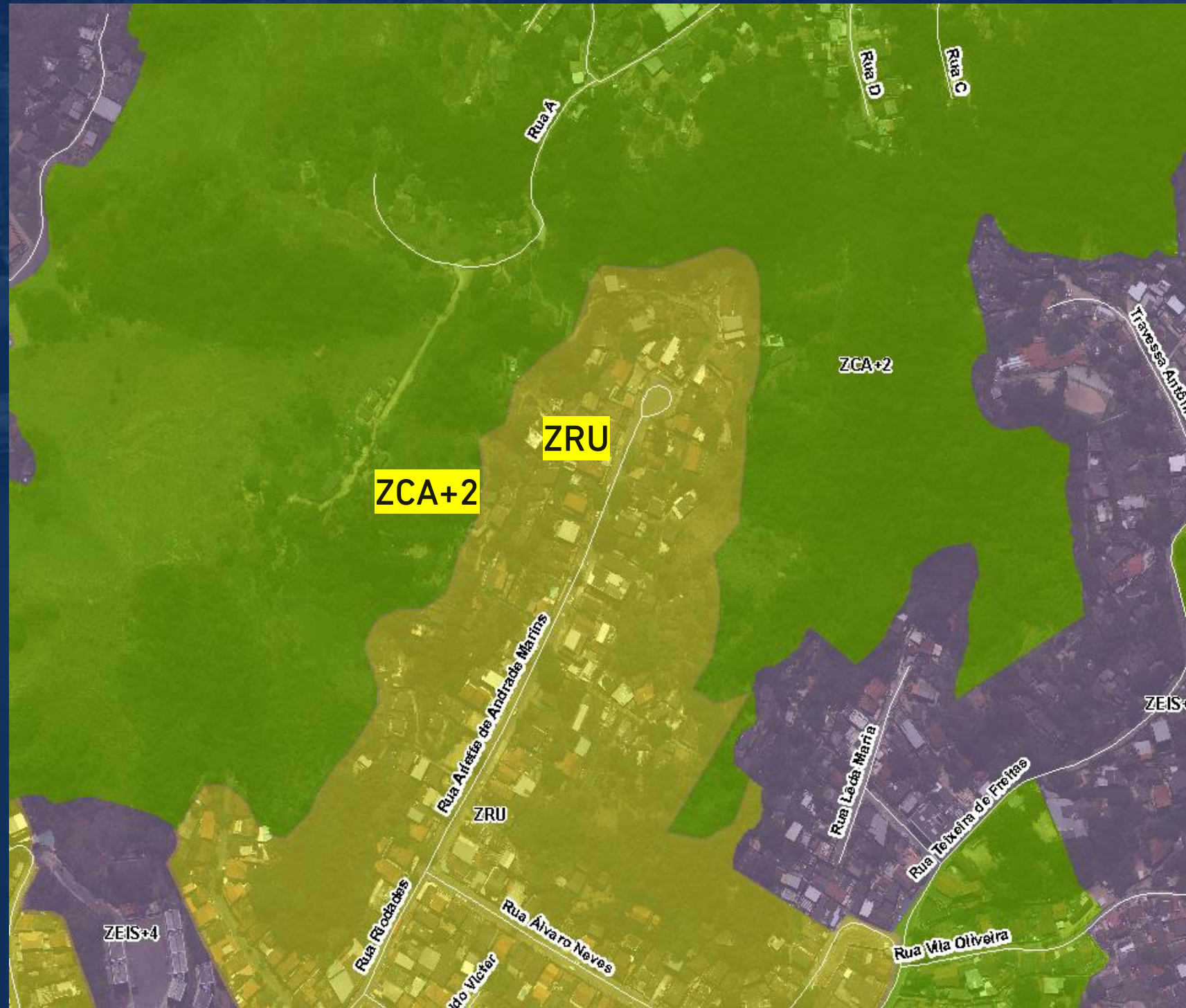
CRIAÇÃO DE ZEIS EM SÃO DOMINGOS – VIA 100

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



CRIAÇÃO DE ZEIS EM TENENTE JARDIM

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



CRIAÇÃO DE ZEIS NO FONSECA – RUA ARLETE DE ANDRADE MARINS

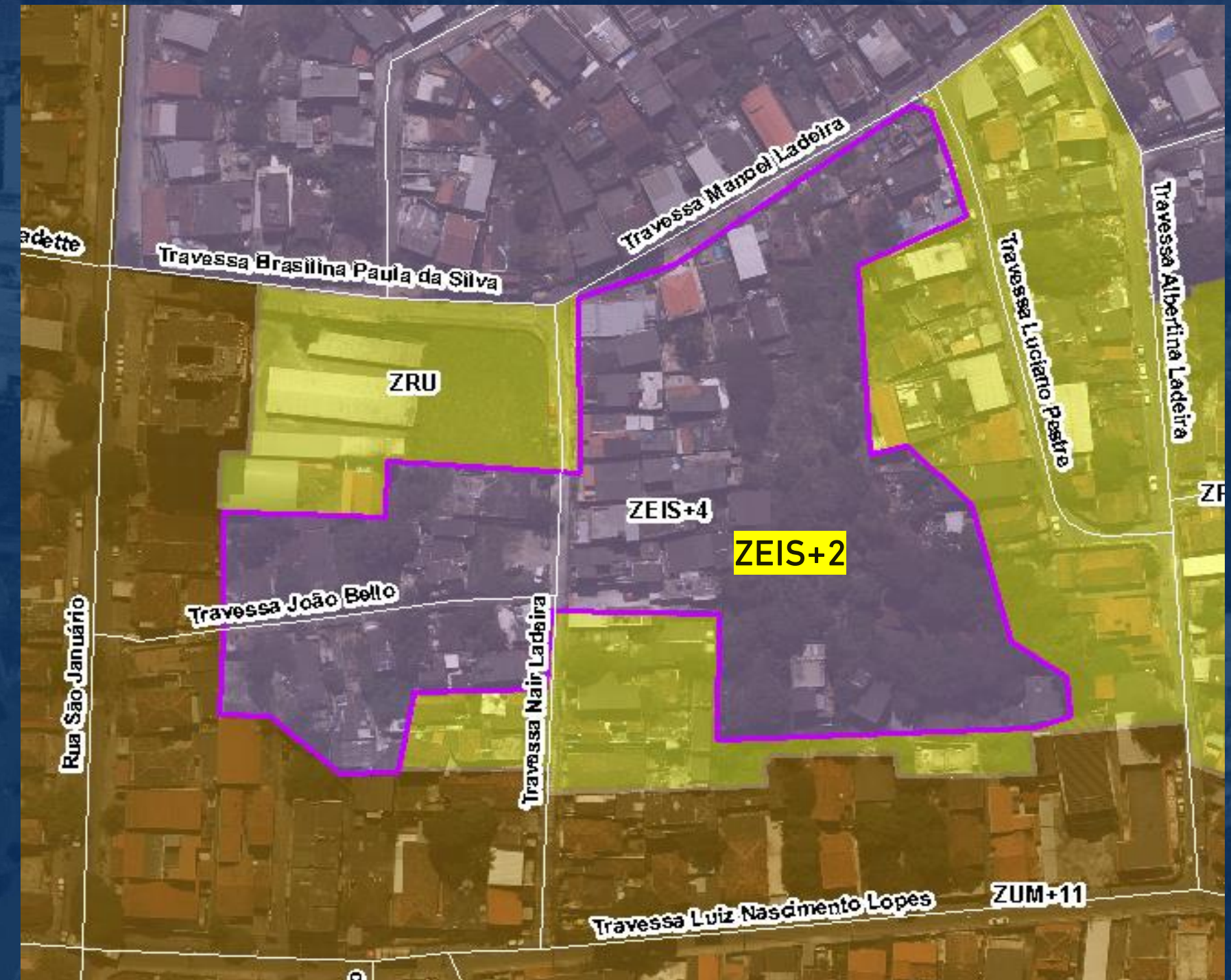
## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



CRIAÇÃO DE ZEIS NO FONSECA – RUA DR. CHIQUITO E TV. MARIA JOSÉ



## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



CRIAÇÃO DE ZEIS NO FONSECA – TV. NADIR LADEIRA

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



CRIAÇÃO DE ZEIS NO BALDEADOR – ESTRADA BENTO PESTANA/COVA DO ONÇA

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



CRIAÇÃO DE ZEIS NO BALDEADOR – ESTRADA BENTO PESTANA

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



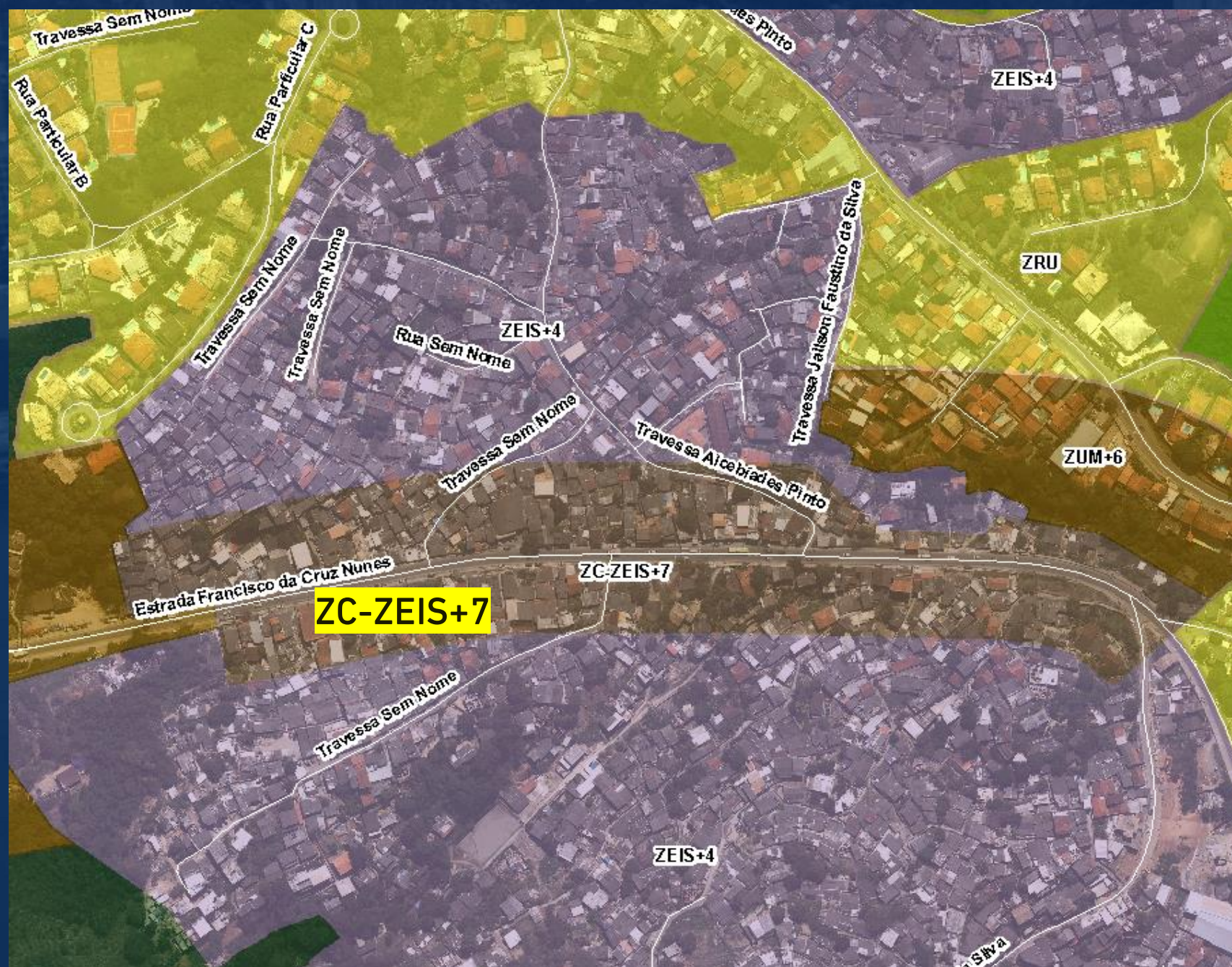
CRIAÇÃO DE ZEIS NO BALDEADOR – RUA DR. MELCHÍADES PEIXOTO

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



CRIAÇÃO DE ZEIS NO ENGENHO DO MATO – RUA AUGUSTO GOMES DA SILVA SOBRINHO

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



ZC-ZEIS do Cantagalo na Estrada Francisco da Cruz Nunes vira ZEIS

**ERRATA:** Este Slide não estava na apresentação da Audiência Pública de 11/09/2023. Por erro material, foi apresentado o slide da ZC-ZEIS Lara Vilela, que será mantida e não sofrerá alteração.

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

- Art. 50 (OUTORGA PARA ZEIS LIMITROFES)

§ 5º. O Executivo poderá direcionar os recursos auferidos com a contrapartida financeira oriunda da Outorga Onerosa do Direito de Construir de empreendimentos situados em quadras limítrofes a ZEIS para a própria ZEIS contigua ao empreendimento.

- Art. 94 (USO MISTO EM ZEIS)

§ 14 Será admitido uso misto nos EHIS desde que respeitadas as demais disposições dos programas habitacionais federais, estaduais ou municipais de fomento à produção habitacional de interesse social no qual estiver enquadrado.

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

- Art. 129 (RETROFIT - EHIS)

Para estímulo a produção habitacional, inclusive EHIS, em áreas de ocupação consolidada, tendo como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e o uso socialmente justo, equilibrado e diversificado destes territórios, fica permitida a transformação para o uso residencial daquelas edificações existentes ou já iniciadas nas macroáreas de Integração Metropolitana e de Urbanização Consolidada, as quais comprovadamente possuam uso não residencial.



## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

- Art. 204 (DIMENSÕES MÍNIMAS - EHIS)

Parágrafo único. As **dimensões mínimas dos compartimentos de EHIS** deverão observar as disposições do Programa Habitacional Federal no qual for enquadrado.

- QUADRO III-A – GABARITO

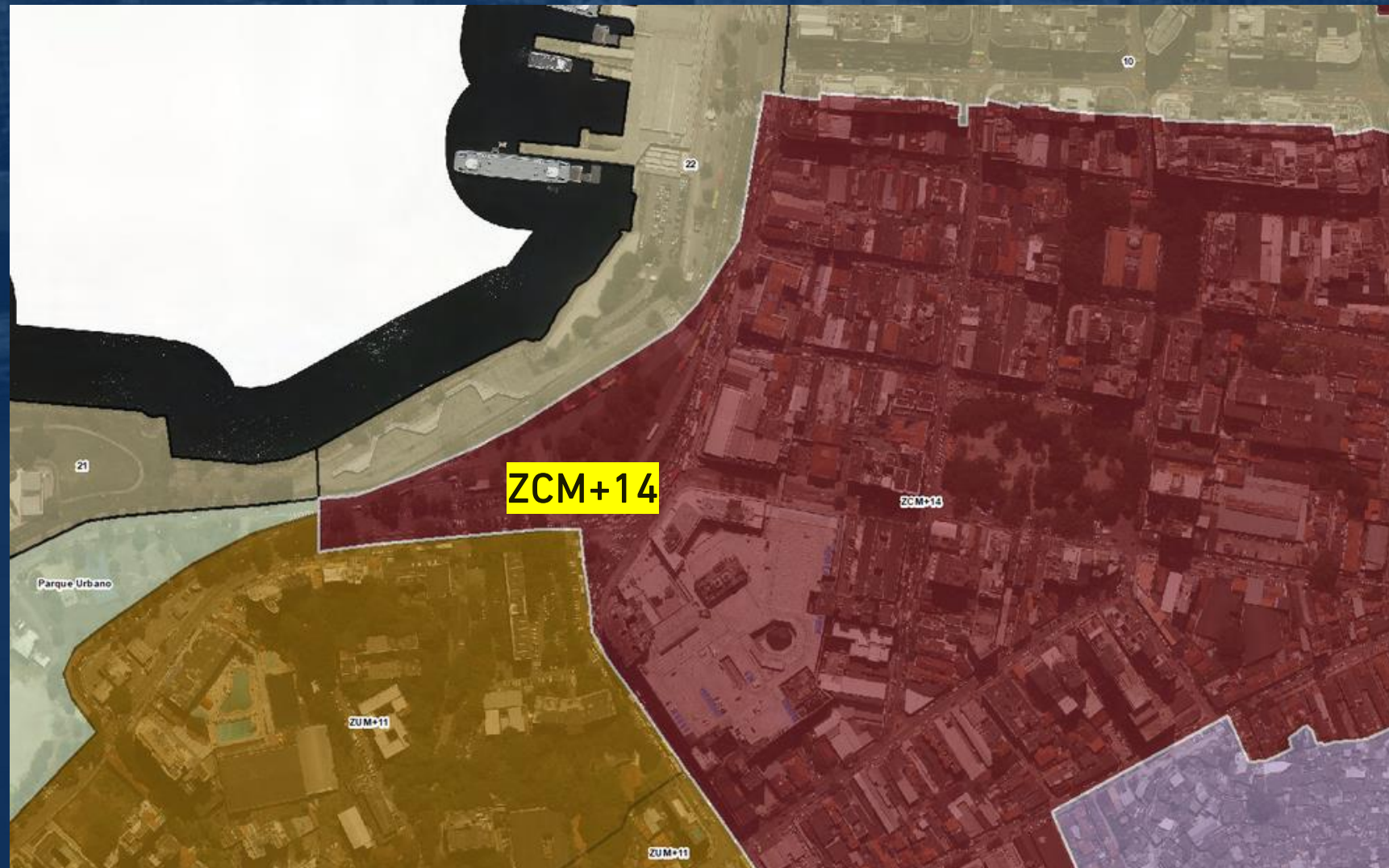
Redução de **ZEIS + 4** para **ZEIS +2**

- SINTESE DAS CONTRIBUIÇÕES

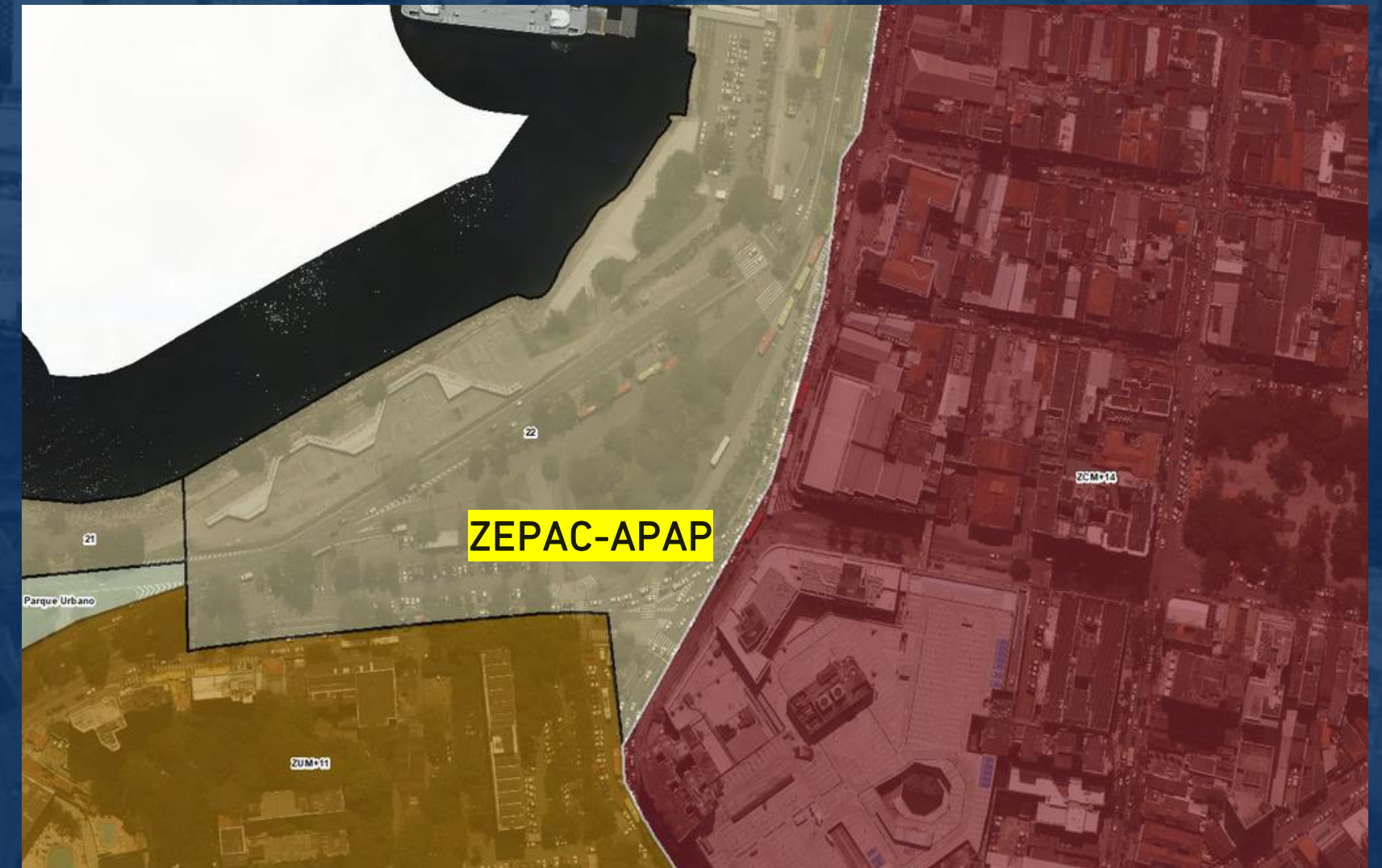
CONTRIBUIÇÃO - TEMAS	QUANT.	GRUPO TEMÁTICO	TOTAL
PATRIMÔNIO CULTURAL	5	CULTURA	<b>157</b>
PRESERVAÇÃO	15		
ZEPAC	137		

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

### ZEPACs



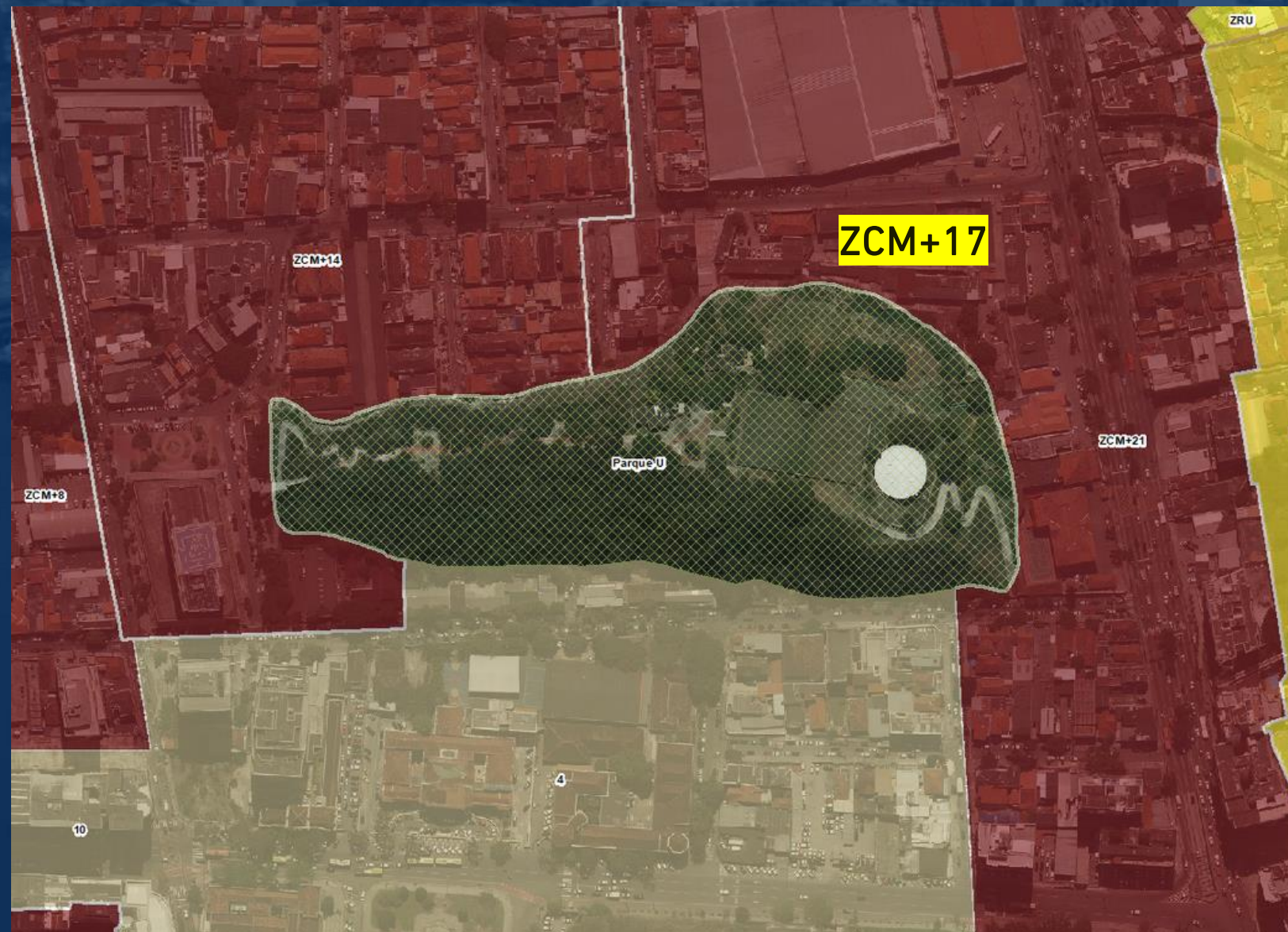
ZEPAC APAP ORLA CENTRO ANTES



ZEPAC APAP ORLA CENTRO DEPOIS

- DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

## ZEPAC-APAC Parque das Águas



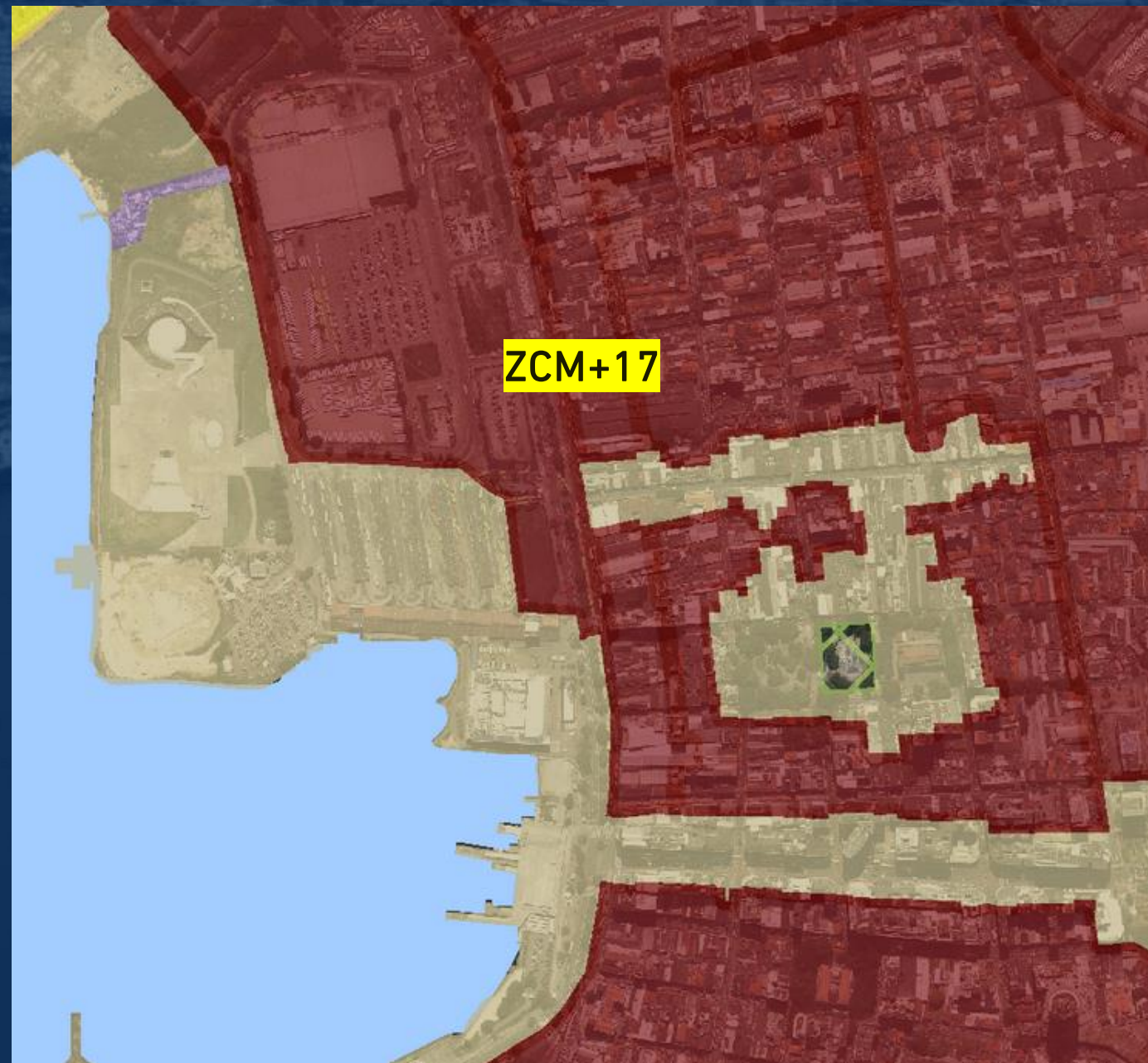
ZEPAC APAC – PARQUE DAS ÁGUAS ANTES



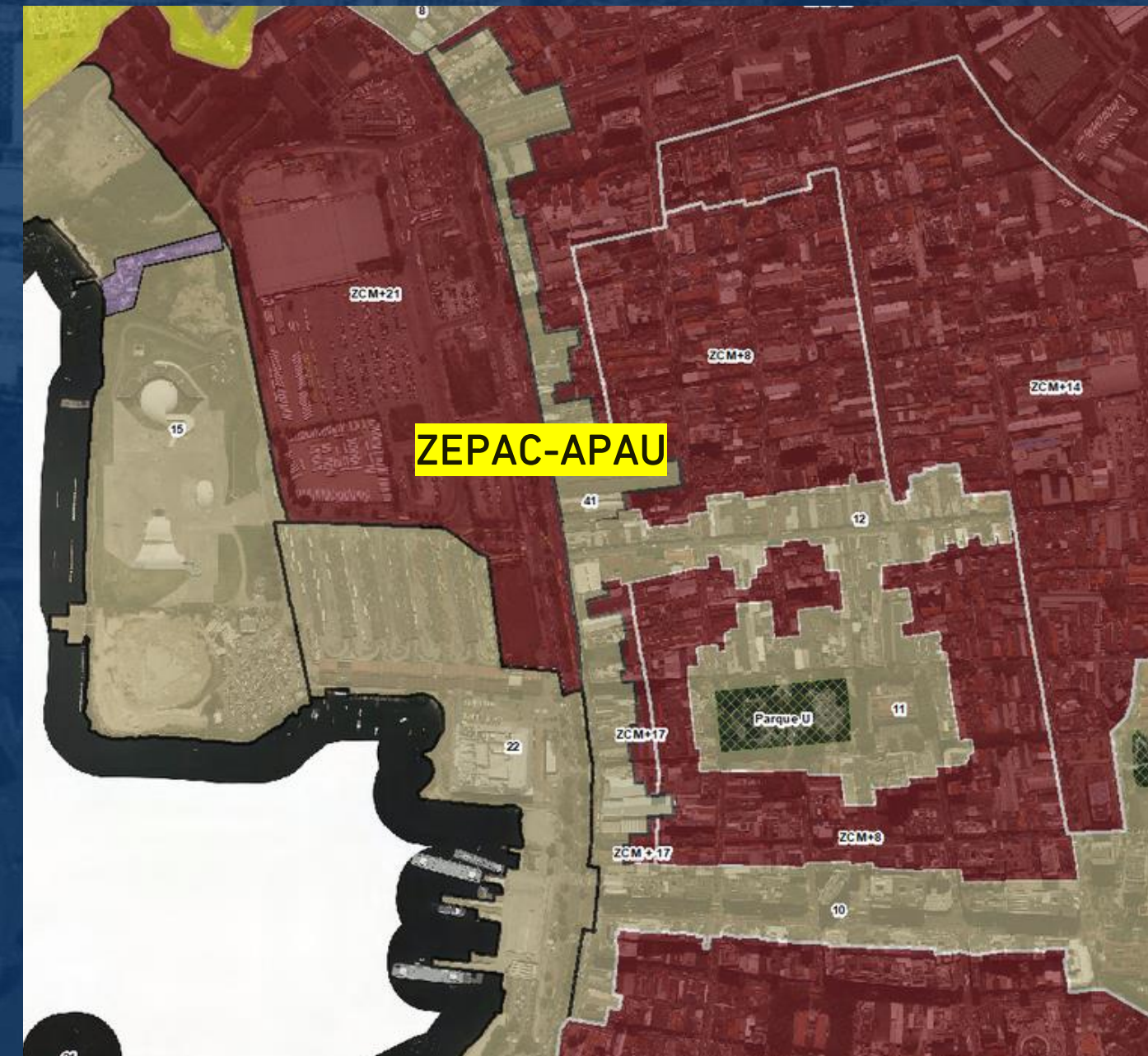
ZEPAC APAC – PARQUE DAS ÁGUAS DEPOIS

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

### ZEPACs

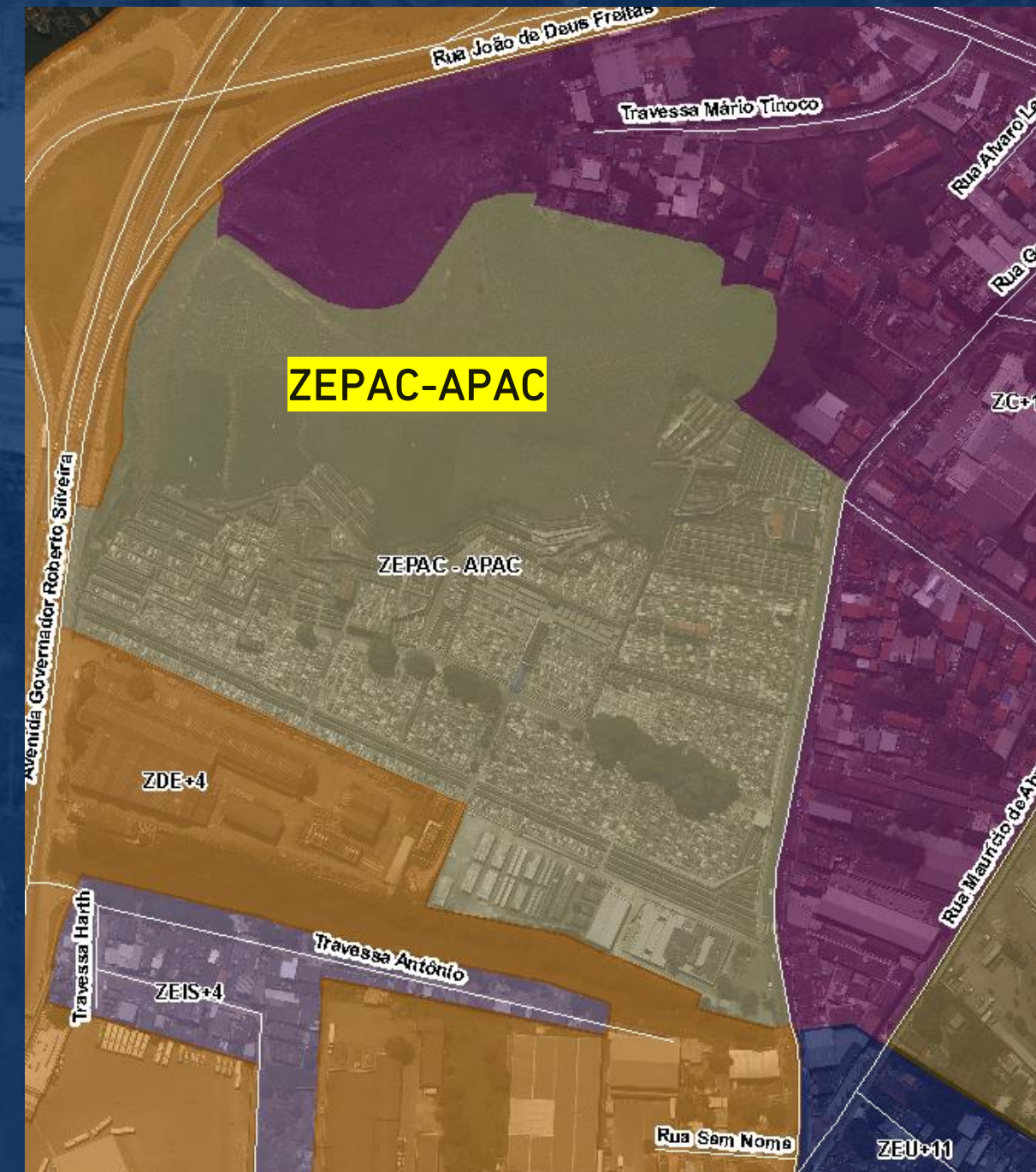
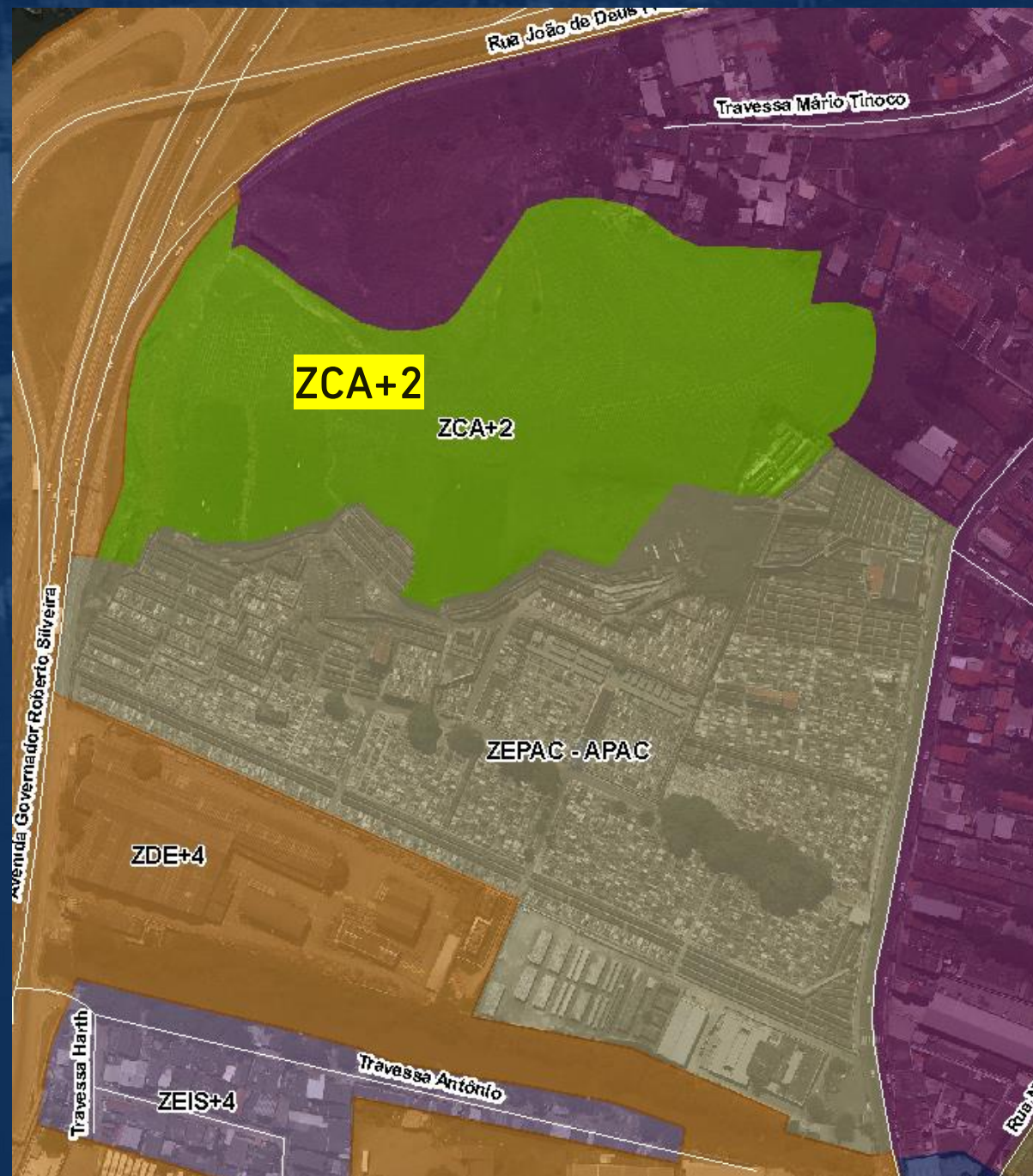


ZEPAC – APAU CENTRO



ZEPAC – APAU CENTRO FRENTE MARITIMA

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



ZCA+2 DO MARUÍ VIRA ZEPAC-APAC

DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

ZEPACs



QUILOMBO DO GROTÃO ANTES



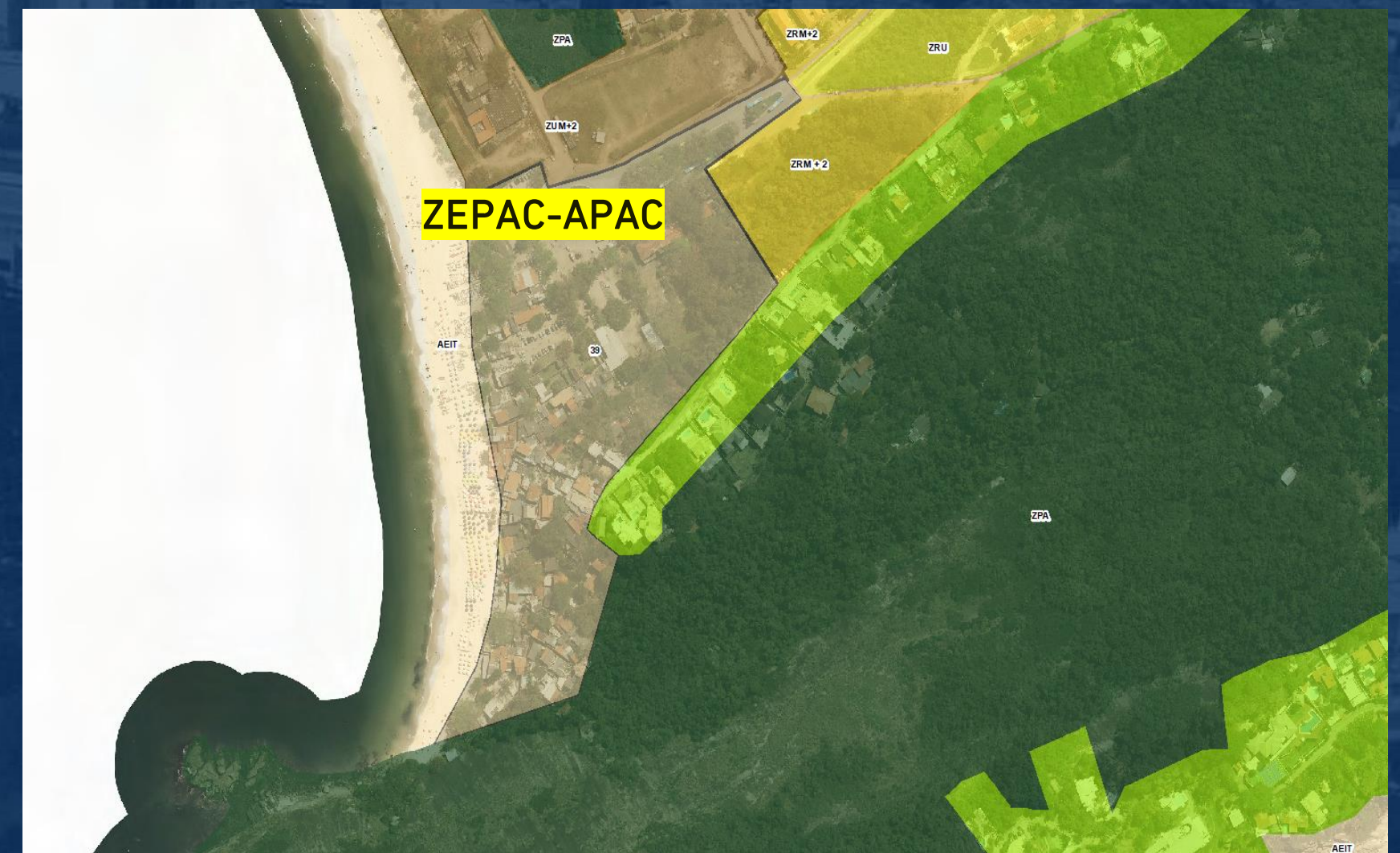
ZEPAC APAC – QUILOMBO DO GROTÃO

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

### ZEPACs



ZUM+2- ITAIPU ANTES



ZEPAC APAC - ITAIPU DEPOIS



## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

- Art. 92 (ADEQUAÇÃO AO DECRETO EXISTENTE)

São Imóveis de Interesse de Preservação (IIP) aqueles **previstos pelo Decreto municipal de tutela** que contém a listagem geral e cuja a gestão dos imóveis de Interesse de Preservação (IIP) é de responsabilidade do órgão cultural municipal.

§ 1º Novos imóveis poderão ser adicionados à listagem de que trata o caput por ato do Poder Executivo.

§ 2º A **supressão da condição de imóvel de preservação** ou de interesse de preservação **só poderá ser feita por meio de Lei específica.**

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

- Art. 129 (RESTRIÇÕES EM ZEPAC-APAC)

§ 8º São proibidos nas ZEPAC/APAC:

I- colocação de painéis que impeçam a visibilidade de imóveis de interesse de preservação;

II- utilização de tintas fosforescentes, pintura ou envernizamento de pedra de cantaria, meios-fios e demais equipamentos urbanos e pintura das partes das fachadas de;

III- estacionamentos em imóveis de interesse de preservação.

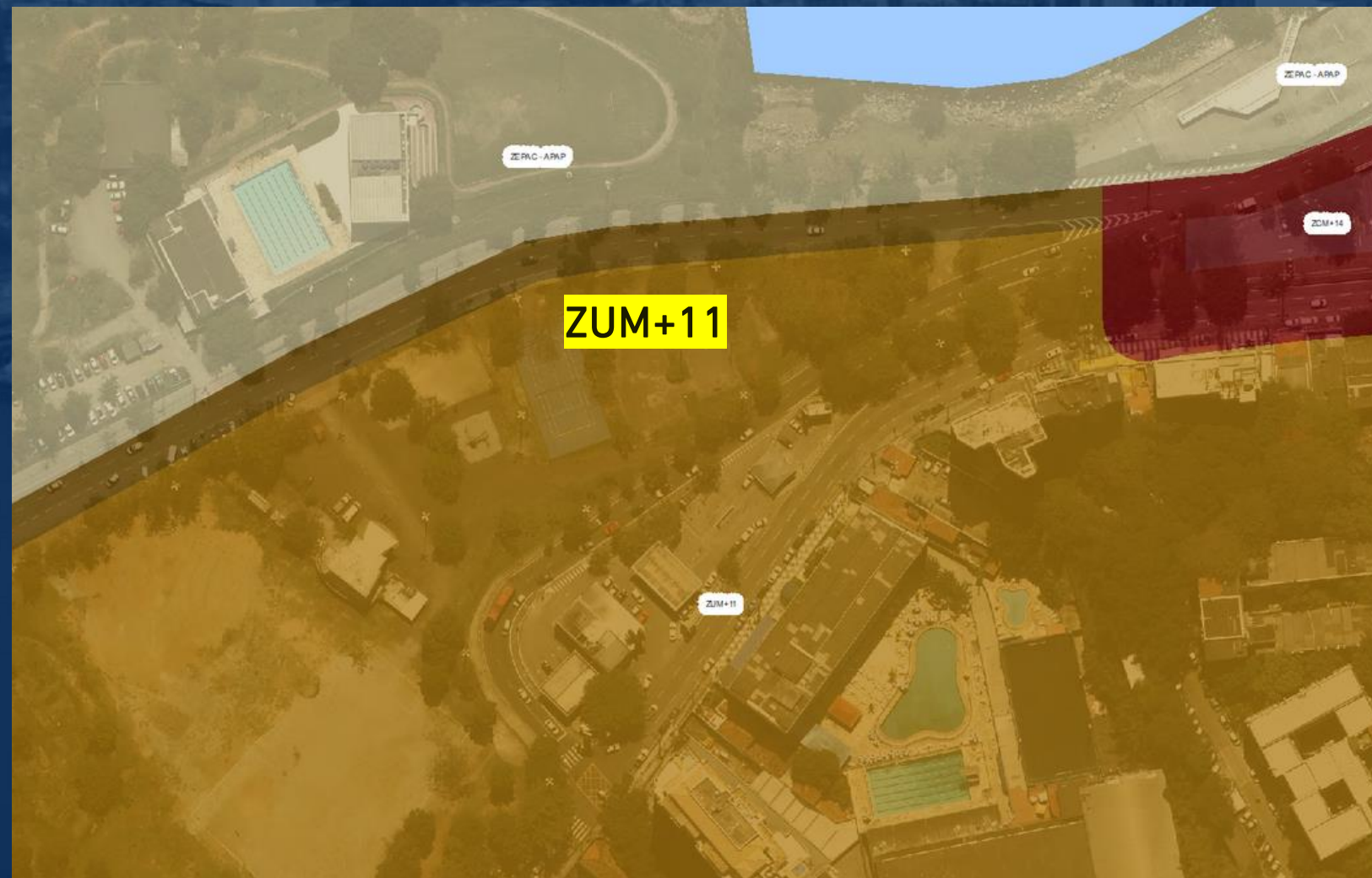
- GLOSSÁRIO: INCLUSÃO DOS CONCEITOS DE ZEPAC APAU, APAP E APAC DO PD DE NITERÓI.

- SINTESE DAS CONTRIBUIÇÕES

CONTRIBUIÇÃO - TEMAS	QUANT.	GRUPO TEMÁTICO	TOTAL
ADENSAMENTO	96	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – TEMAS ESPECÍFICOS	483
CLUBES	2		
FACHADA ATIVA	5		
GABARITO	250		
LEGISLAÇÃO EDILÍCIA	1		
OUTORGA ONEROSA	10		
RETROFIT	1		
SIMPLIFICAÇÃO DA LEI	33		
SUBSOLO	32		
USO MISTO	42		
PARQUE URBANO	11		

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

### PARQUE URBANO



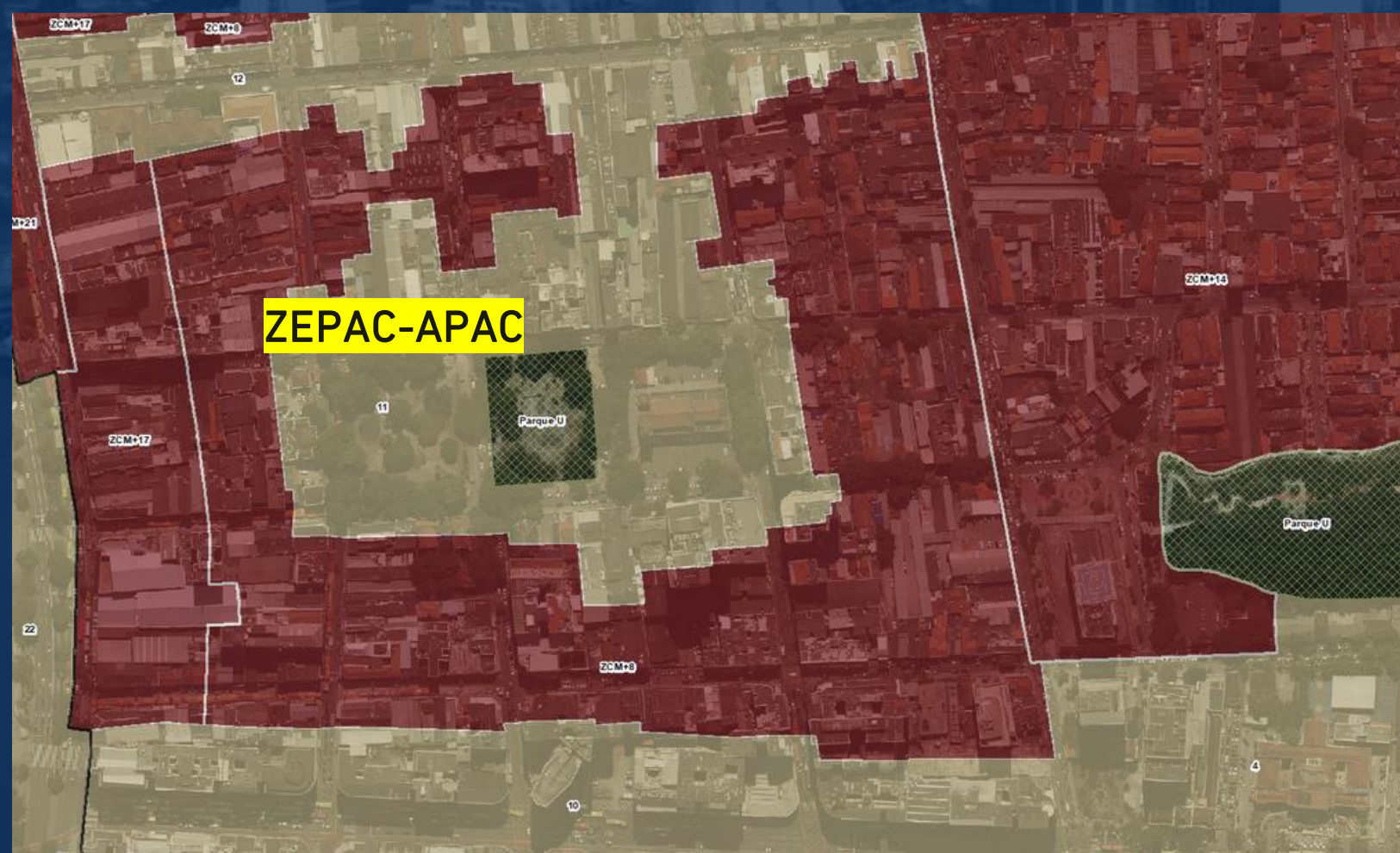
CONCHA ACÚSTICA ANTES



CONCHA ACÚSTICA DEPOIS

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

### PARQUE URBANO



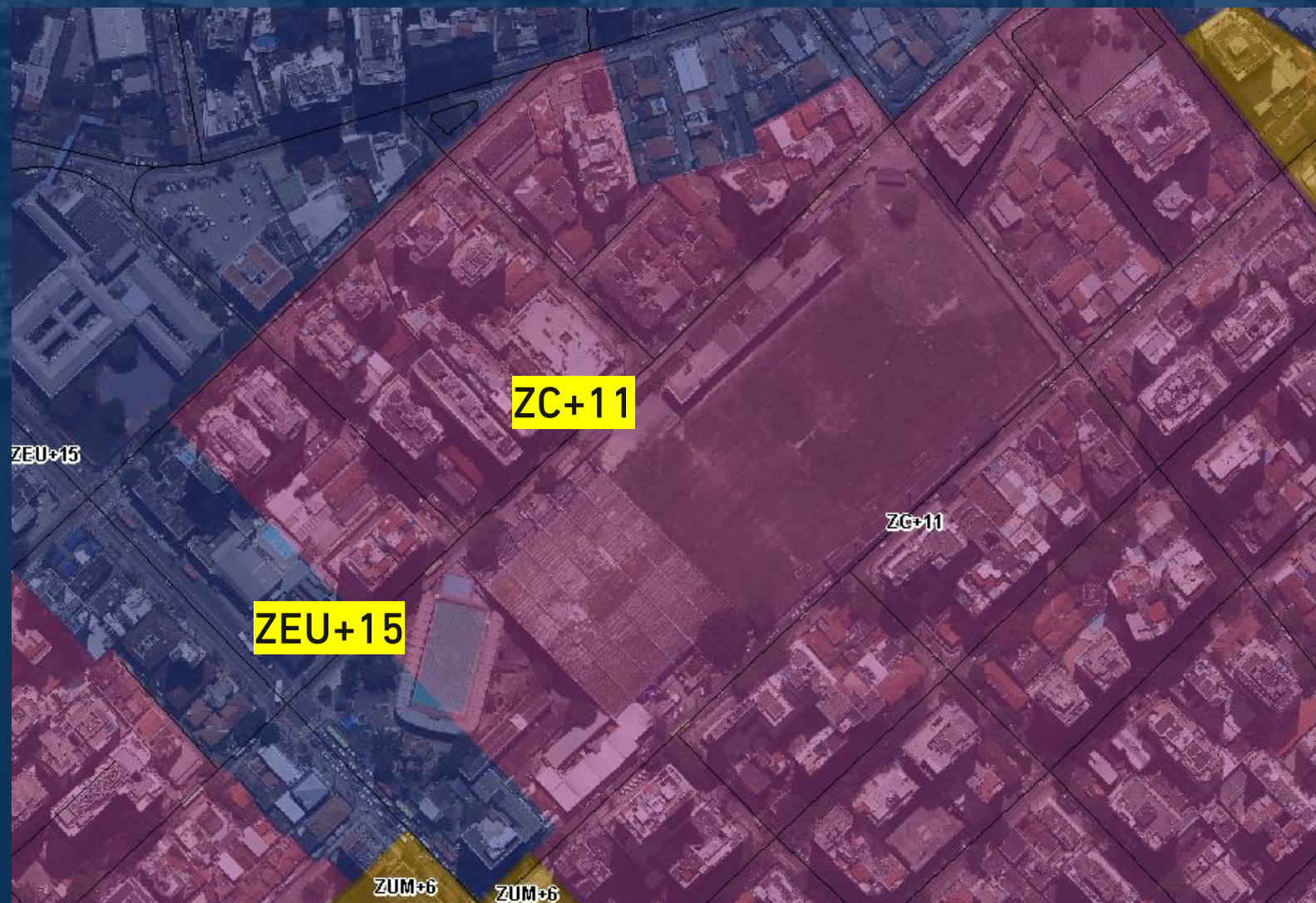
PARQUE URBANO JARDIM SÃO JOÃO ANTES



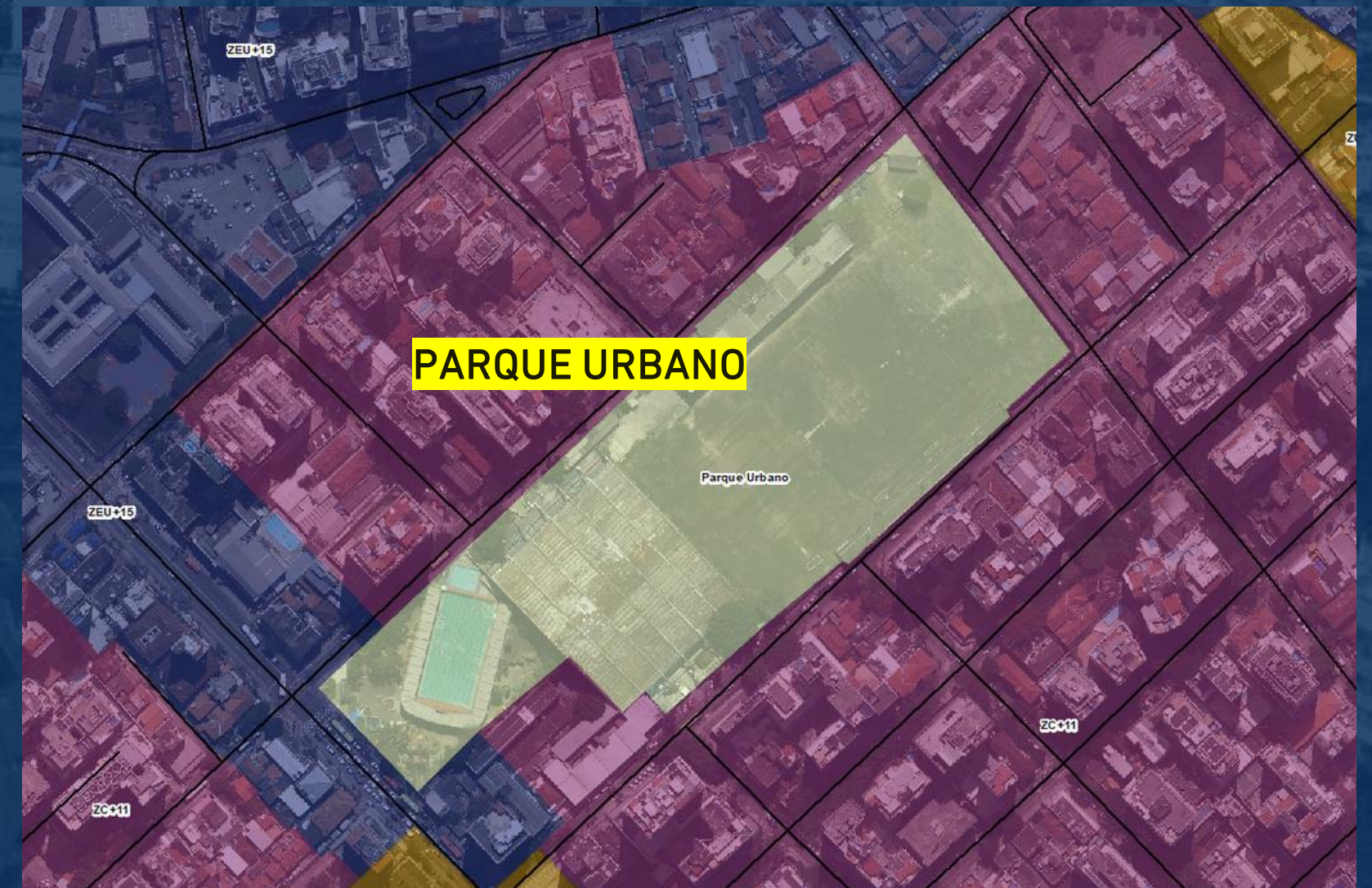
PARQUE URBANO JARDIM SÃO JOÃO DEPOIS

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

### PARQUE URBANO

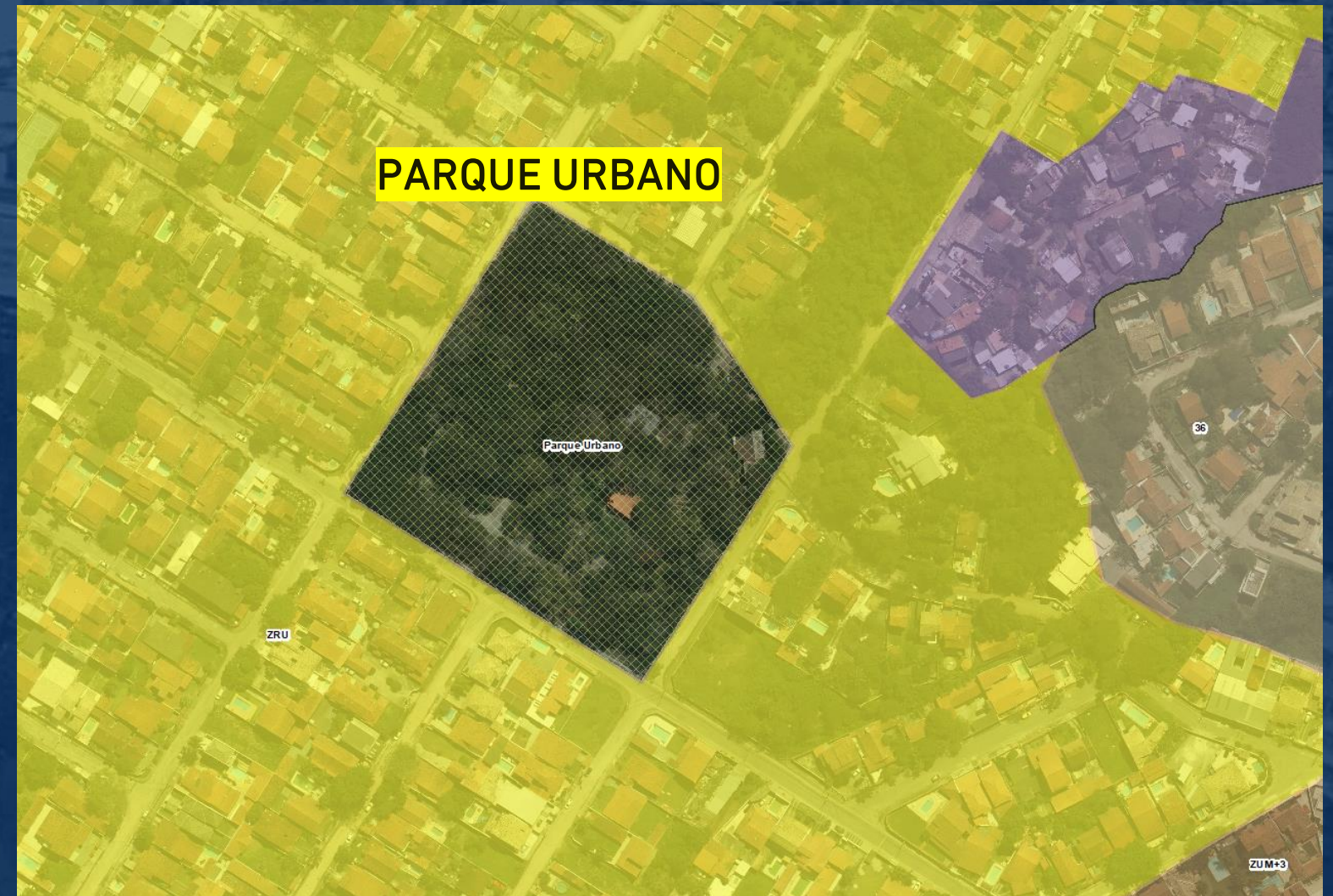
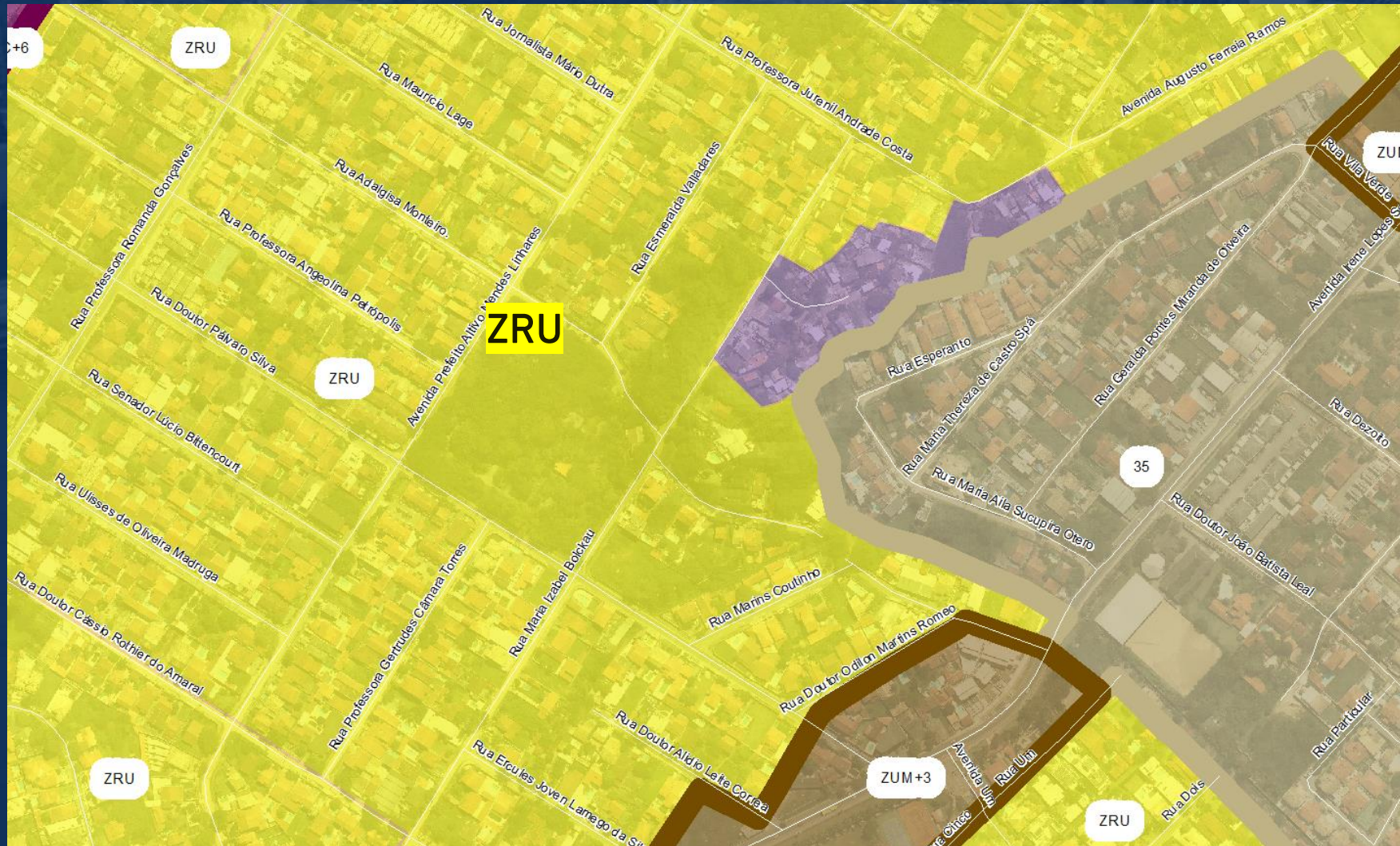


ZC+11 E ZEU +15 COMPLEXO ESPORTIVO CAIO MARTINS  
(ANTES)



PARQUE URBANO COMPLEXO ESPORTIVO CAIO MARTINS  
(DEPOIS)

DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



ZRU ALTERADA PARA PARQUE URBANO NO HORTO DE ITAIPU

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

- Art. 20 (PARQUE URBANO)

§ 2º Os Parques Urbanos terão parâmetros especiais quanto ao parcelamento, uso e ocupação do solo, de acordo com o interesse público.

Art. 53 (EIV – Obrigatoriedade . Redução de 16 para 10 pavimentos)

§ 3º Dependerão de elaboração de Estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), a serem submetidos para obtenção de licenciamento, as edificações com mais de 10 pavimentos de lâmina.



## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

Art. 57 (SUBSOLO – Não obrigatoriedade)

O pavimento de subsolo não obrigatório será admitido nas zonas de uso ZCM, ZEU, ZC, ZUM, ZDE, ZRM e ZC-ZEIS, em, não mais que dois pavimentos de subsolo e um pavimento semienterrado não computados no Gabarito máximo, estando condicionado à compensação ambiental decorrente da interferência no lençol freático, conforme licenciamento ambiental do órgão municipal competente.

Art. 110 (CLUBES EM AEIT)

Parágrafo único. Os clubes localizados nas Áreas de Especial Interesse Turístico (AEIT) deverão observar os parâmetros de ZUM+3.

- SINTESE DAS CONTRIBUIÇÕES

CONTRIBUIÇÃO - TEMAS	QUANT.	GRUPO TEMÁTICO	TOTAL
ZC / ZEU	52	MAPAS – REVISÃO ESPECÍFICA	<b>412</b>
ZCL	19		
ZCM	21		
ZDE	11		
ZDS	2		
ZRA	19		
ZUM	227		
AEIT / AEIU	46		
PERÍMETROS	15		

DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

AEIT



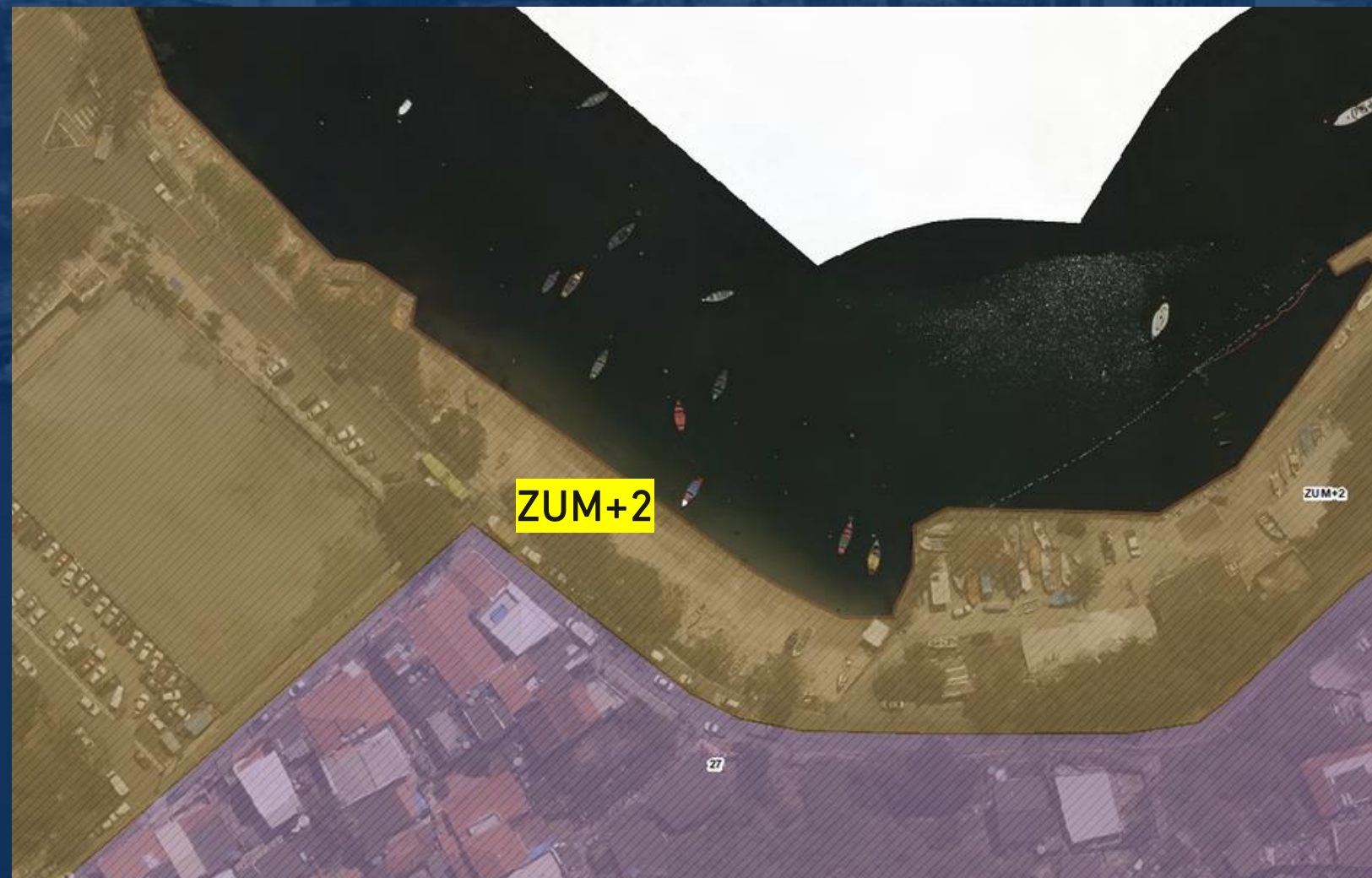
PRAIA DE SALINAS ANTES



PRAIA DE SALINAS DEPOIS

DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

AEIT



PRAIA DO CAIS ANTES



PRAIA DO CAIS DEPOIS

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

### ZUM+2



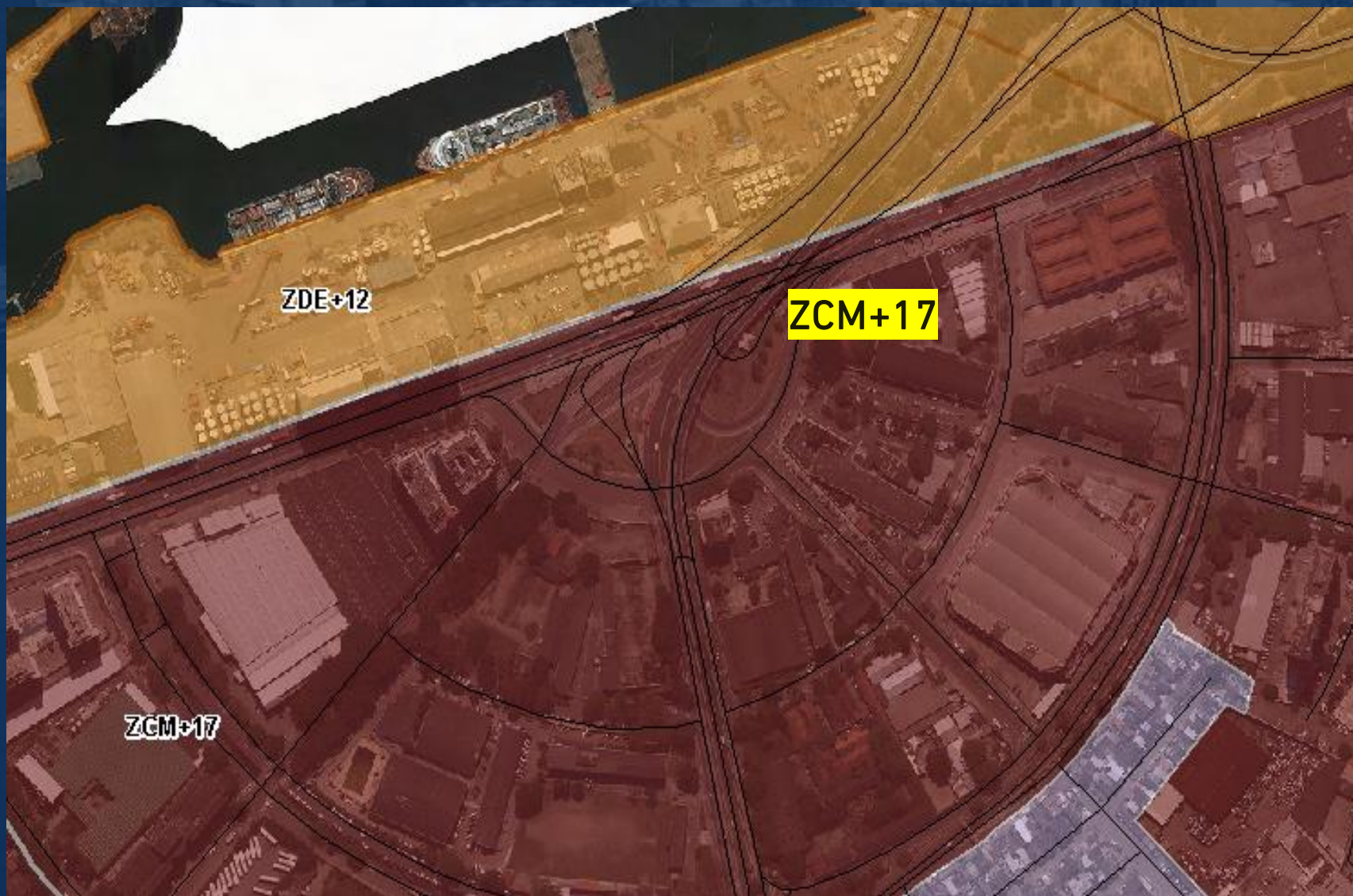
ZUM +4 E ZUM +2 JURUJUBA (ANTES)



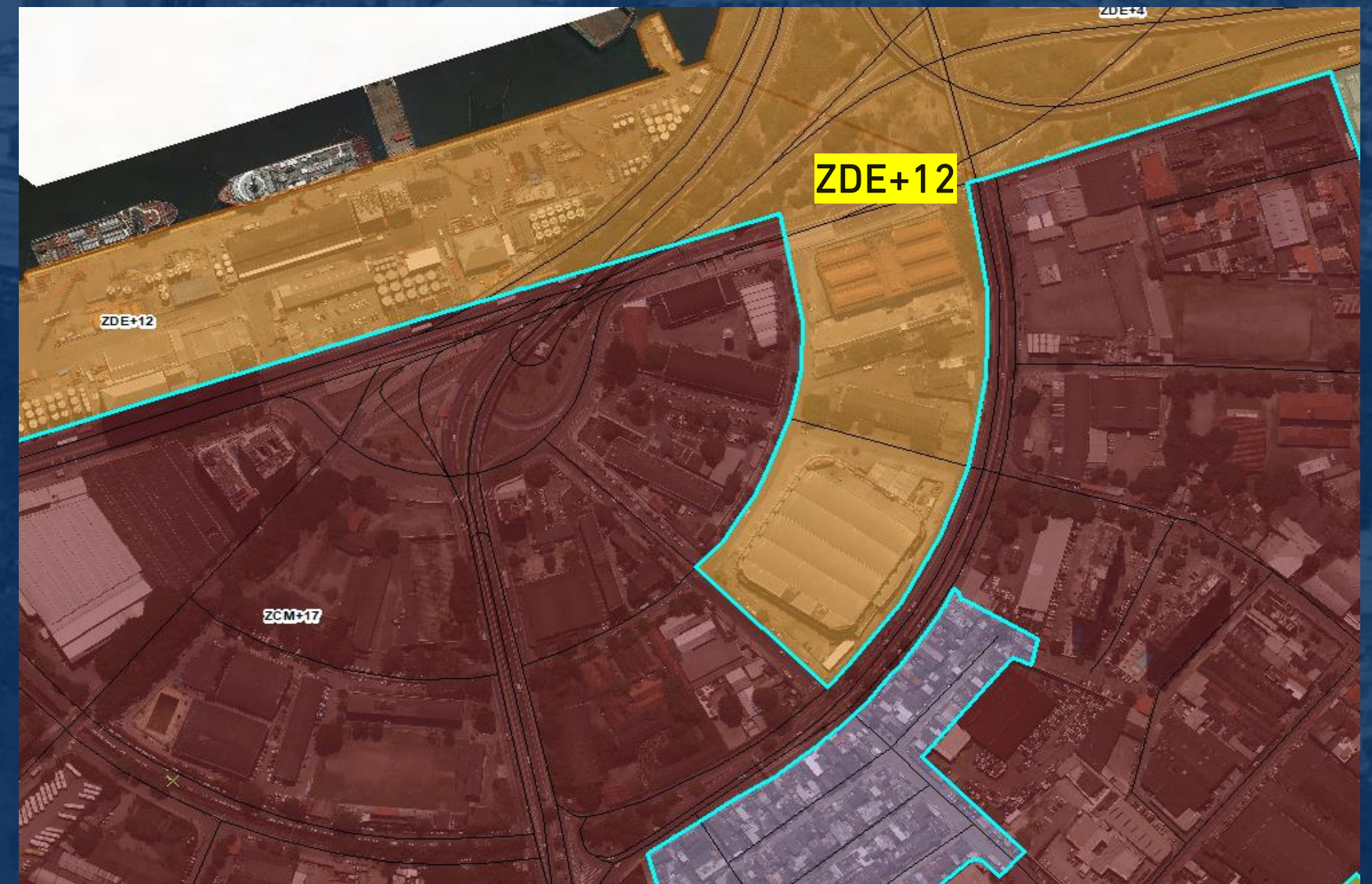
ZUM +2 E ZUM +2 JURUJUBA (DEPOIS)

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

ZDE



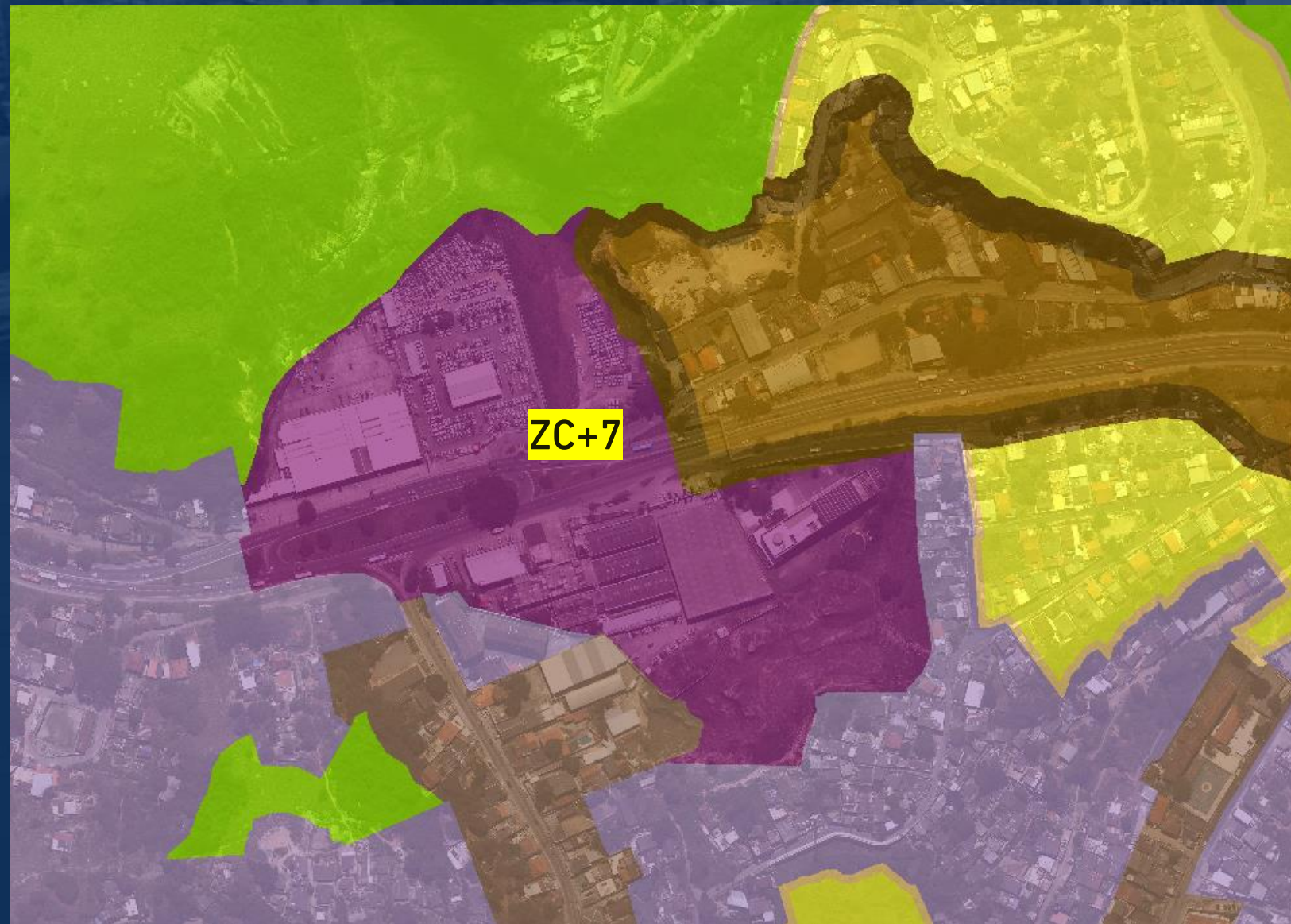
ZCM +17 (ANTES)



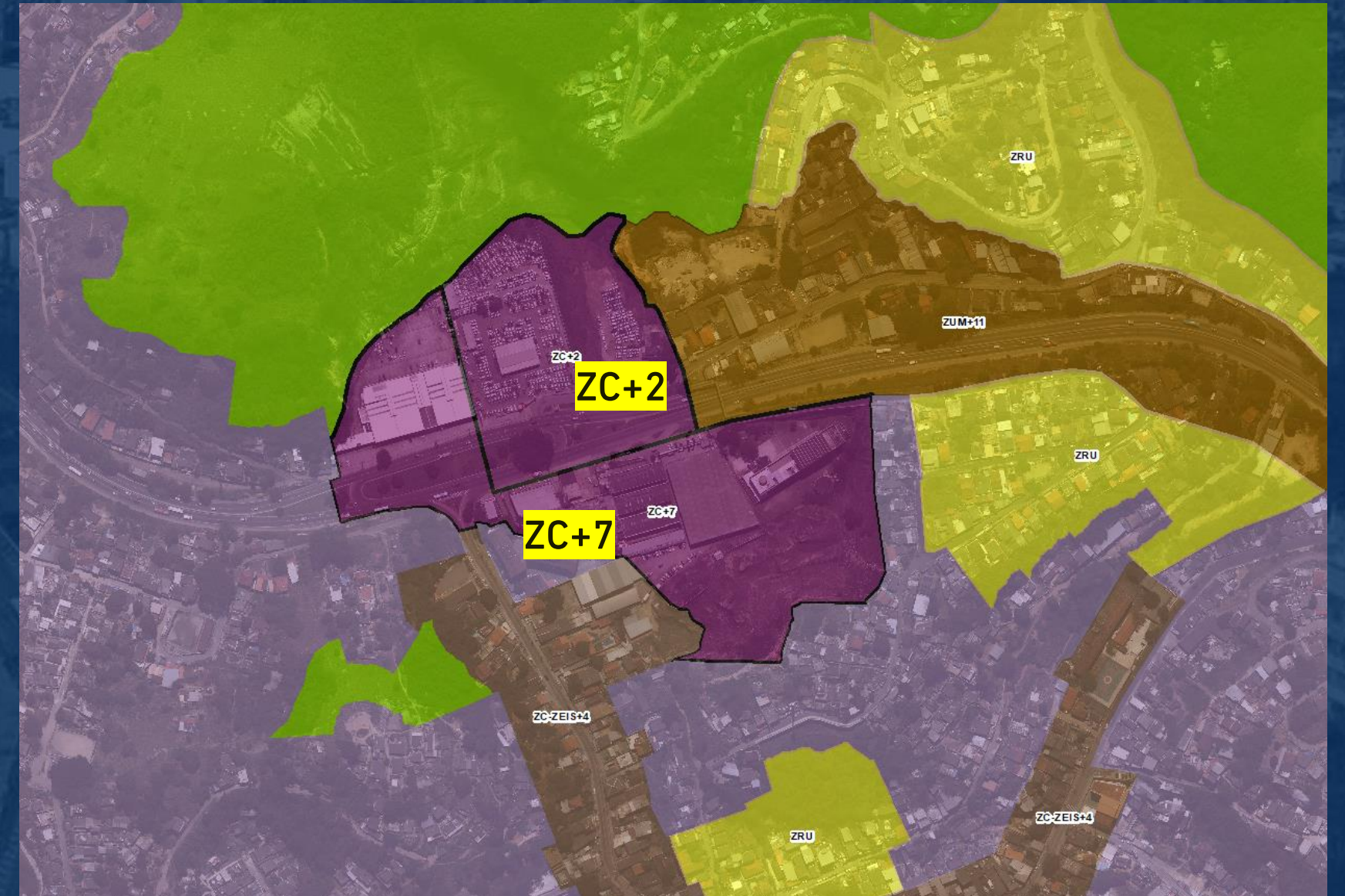
ZDE +12 (DEPOIS)

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

ZC



ZC +7 TERMINAL DO CARAMUJO (ANTES)



ZC +2 TERMINAL DO CARAMUJO (ANTES)

DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

ZUM



ZUM +11 RODOVIA RJ-104 (ANTES)



ZUM +6 RODOVIA RJ-104 (ANTES)

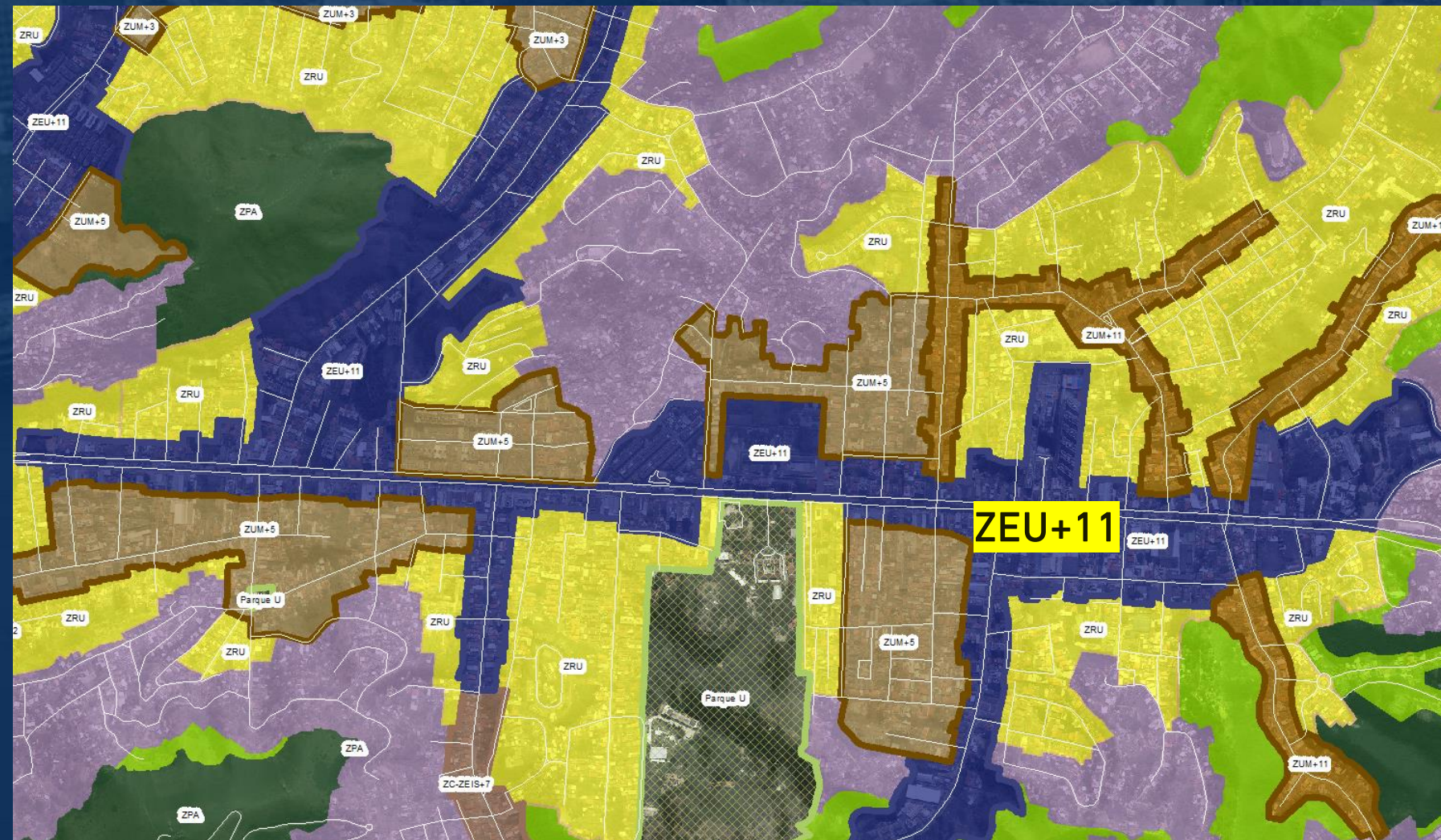


## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

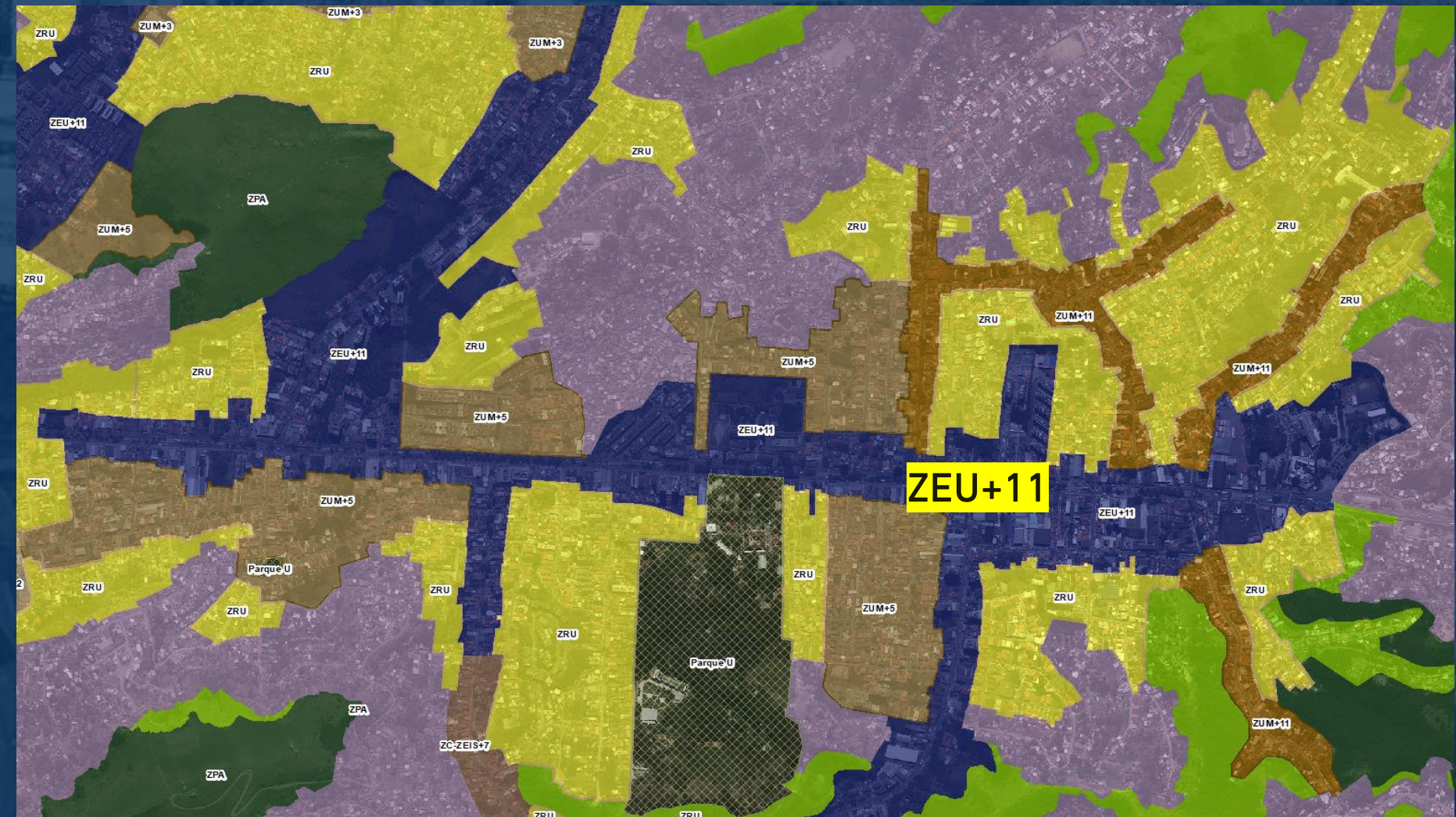


MUDANÇA DE GABARITO NA ZRA DE CHARITAS DE +15 PARA +12

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022



ANTES DOS AJUSTES NA ZEUs+11

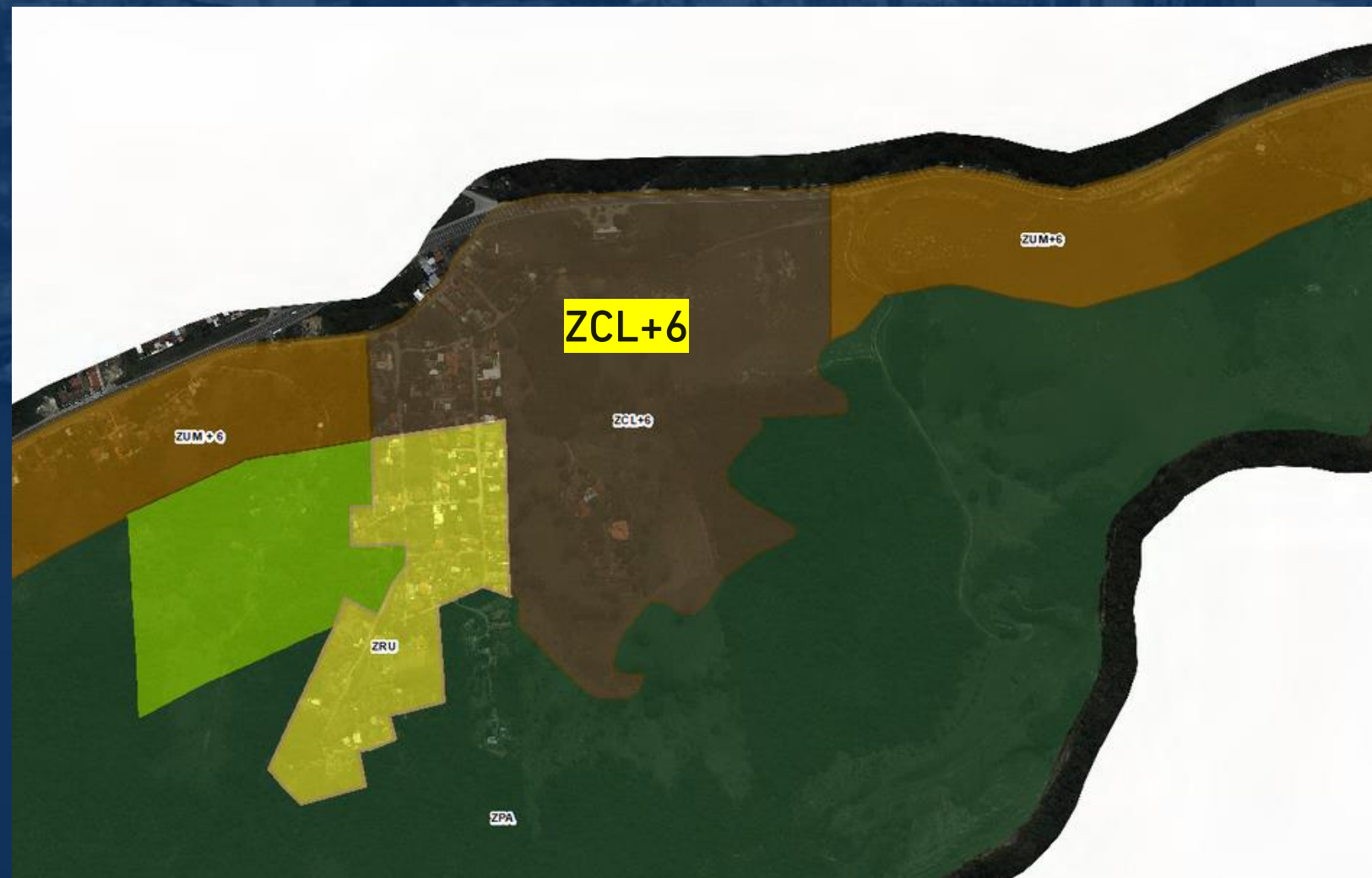


DEPOIS DOS AJUSTES NA ZEUs+11

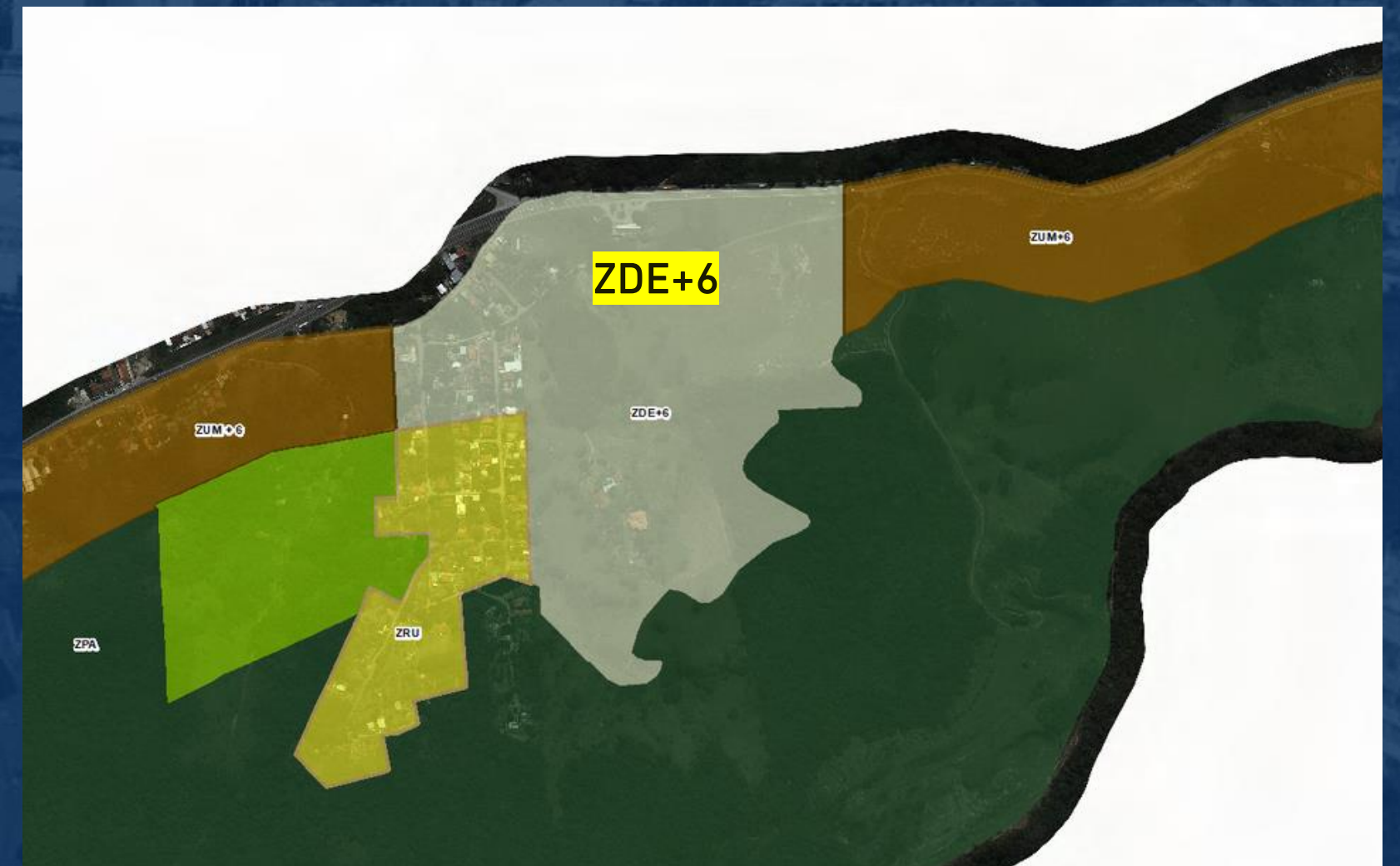
AJUSTES NA ZEUs+11 COM OS FUNDOS DOS LOTES

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

ZDE



VÁRZEA DAS MOÇAS I ANTES



VÁRZEA DAS MOÇAS I DEPOIS

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

ZDE



VÁRZEA DAS MOÇAS I ANTES



VÁRZEA DAS MOÇAS I DEPOIS

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

### Art. 18 (ZDE – PÓLO DE INOVAÇÃO)

IV- Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) são porções do território cujo perímetro compõe o uso e ocupação do solo associados a polos de atividades indutoras de desenvolvimento econômico vinculados, especialmente, as atividades navais, produção de conhecimento científico, **atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas;**

## • SÍNTESE DAS CONTRIBUIÇÕES

CONTRIBUIÇÃO - TEMAS	QUANT.	GRUPO TEMÁTICO	TOTAL
CENTRALIDADE URBANA	6	PLANO DIRETOR	328
EDUCAÇÃO	16		
ESPRAIAMENTO URBANO	12		
ESTATUTO DA CIDADE	61		
INTERESSE PESQUEIRO - AEIP	104		
PÓLO DE INOVAÇÃO	11		
SAÚDE	16		
MOBILIDADE	63		
ZEIA	39		

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

Art. 119 (INCLUSÃO DA SEÇÃO IV – DAS ÁREAS DE INTERESSE PESQUEIRO)

Serão permitidas nas Áreas de Especial Interesse Pesqueiro definidas pelo Plano Diretor de Niterói a implantação de estruturas físicas construídas e aparelhadas para atender às necessidades das atividades de movimentação e armazenagem de pescado e de mercadorias relacionadas à pesca, podendo ser dotadas de estruturas de entreposto de comercialização de pescado, de unidades de beneficiamento de pescado e de apoio à navegação de embarcações pesqueiras.

## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

Art. 119 (INCLUSÃO DA SEÇÃO IV – DAS ÁREAS DE INTERESSE PESQUEIRO)

§ 1º. A área de estrutura pesqueira é compreendida pelas instalações de apoio à atividade pesqueira, tais como, ancoradouros, docas, cais, pontes e piers de acostagem, terrenos, armazéns frigorificados, ou não, edificações, entrepostos e vias de circulação interna, bem como pela infraestrutura de proteção e acesso aquaviário ao Terminal Pesqueiro Público, compreendendo guias-correntes, quebra-mares, eclusas, canais, bacias de evolução e áreas de fundeio.

§ 2º. Ficam resguardadas as competências da autoridade portuária nas áreas e infraestruturas de proteção e acesso aquaviário utilizadas pela estrutura pesqueira.



## DEVOLUTIVA COM ALTERAÇÕES NO PL 161/2022

Art. 119 (INCLUSÃO DA SEÇÃO IV – DAS ÁREAS DE INTERESSE PESQUEIRO)

§ 3º. São garantidos aos integrantes das **comunidades tradicionais pesqueiras** o acesso preferencial aos recursos naturais e seu usufruto permanente, bem como a **consulta prévia e informada quanto aos planos e decisões que afetem de alguma forma o seu modo de vida** e a gestão das Áreas de Especial Interesse Pesqueiro definidas pelo Plano Diretor de Niterói.

§ 4º. As comunidades serão representadas por suas organizações legalmente constituídas e compostas exclusivamente pelos seus membros.

- SINTESE DAS CONTRIBUIÇÕES

CONTRIBUIÇÃO - TEMAS	QUANT.	GRUPO TEMÁTICO	TOTAL
CAIO MARTINS	2	PROJETOS URBANOS	87
CAMINHO NIEMEYER	1		
CATAMARÃ	8		
CICLOVIA	5		
MIRANTE	1		
TERMINAL MUNICIPAL	15		
TERMINAL DO CARAMUJO	9		
TERMINAL INTERMUNICIPAL	10		
PROJETO URBANO (GERAL)	36		

- SINTESE DAS CONTRIBUIÇÕES

CONTRIBUIÇÃO - TEMAS	QUANT.	GRUPO TEMÁTICO	TOTAL
LAZER / PRAÇAS	28	MELHORIAS URBANAS	197
INFRA	39		
MANUTENÇÃO URBANA	83		
NITTRANS	12		
ORDENAMENTO URBANO	5		
URBANIZAÇÃO	24		
AMBULANTES NAS PRAIAS	5		
PARTICIPAÇÃO SOCIAL	1		



OBRIGADO