

LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI

CARTILHA



NITERÓI |
SEMPRE À FRENTE

450
Anos



Prefeitura de Niterói



curtoniteroi

NOVA LEI URBANÍSTICA.

VAMOS CONSTRUIR JUNTOS
A NITERÓI QUE QUEREMOS.

OBJETIVOS DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI

- Melhorar a qualidade ambiental
- Harmonizar o ambiente urbano, suas edificações e ruas
- Desenvolver a mobilidade urbana sustentável
- Fortalecer o bem-estar e a participação da população (dimensão social)
- Tornar mais eficiente a forma como se planeja a cidade
- Equilibrar a oferta de serviços e moradia em toda a cidade
- Preservar o patrimônio cultural e natural
- Facilitar o entendimento da lei pela população



NITERÓI |
SEMPRE À FRENTE

450
Anos

niteroi450anos.com.br





Olhe só que boa notícia! A Prefeitura de Niterói, por meio da Secretaria de Urbanismo e Mobilidade, está propondo a revisão da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da cidade.



Será que eu posso contribuir nesse processo para tornar a minha cidade um lugar melhor?

Então... é para isso que serve a participação pública! É um dos meios que nós, cidadãos, temos para falar sobre a cidade que queremos para o futuro.



Por que a Lei Urbanística é importante para mim?

Você já se perguntou como a cidade onde você vive é planejada?



É chegada a hora de regulamentar as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Niterói e simplificar as Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo na cidade.

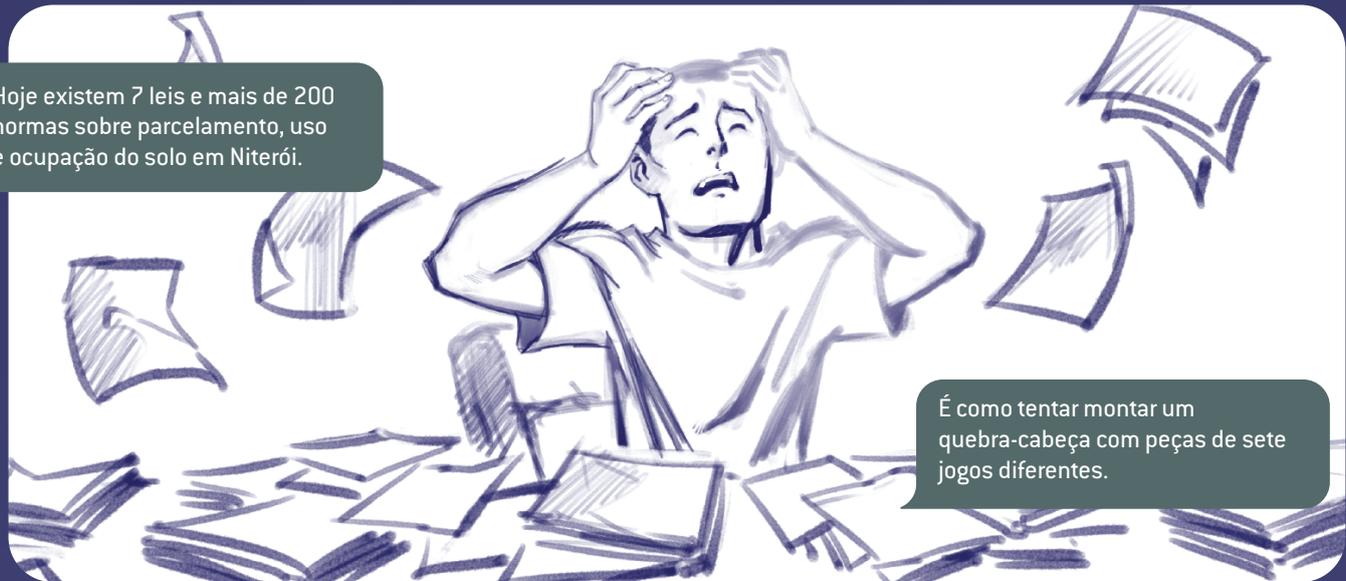
Elas determinam, por exemplo, para onde a cidade cresce, onde ela se mantém preservada, onde queremos mais lojas, serviços e oportunidades para trabalhar mais perto de casa.





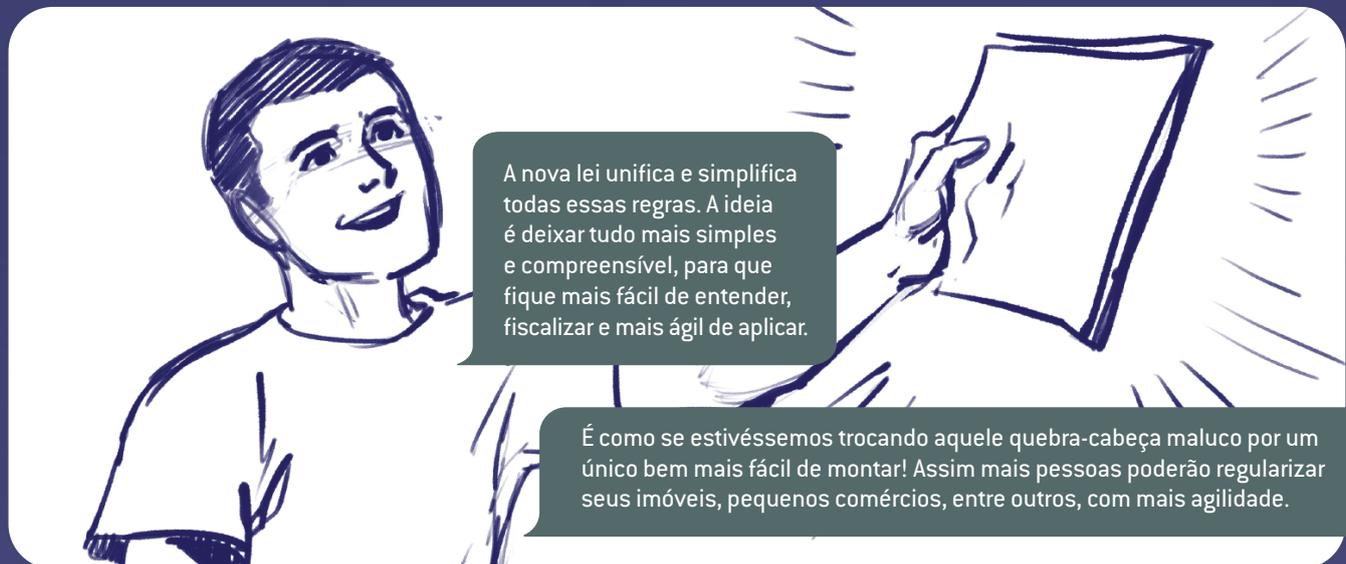
Uau! Nunca tinha pensado nisso! Então quer dizer que eu posso ajudar a planejar melhor a cidade! Mas tudo isso de regras e leis parece muito complicado... Seria tão melhor se fosse tudo mais simples...

Exato, é sobre isso! A nova lei busca tornar tudo mais simples!



Hoje existem 7 leis e mais de 200 normas sobre parcelamento, uso e ocupação do solo em Niterói.

É como tentar montar um quebra-cabeça com peças de sete jogos diferentes.



A nova lei unifica e simplifica todas essas regras. A ideia é deixar tudo mais simples e compreensível, para que fique mais fácil de entender, fiscalizar e mais ágil de aplicar.

É como se estivéssemos trocando aquele quebra-cabeça maluco por um único bem mais fácil de montar! Assim mais pessoas poderão regularizar seus imóveis, pequenos comércios, entre outros, com mais agilidade.

Além disso, é preciso atualizar as leis urbanísticas que temos hoje. Elas existem há pelo menos 20 anos sem nenhuma revisão, e muitas normas que temos ainda são da década de 1970.

Se pensarmos bem, nesse período a cidade mudou bastante...

Tem nova estrutura urbana, a população cresceu, a quantidade de veículos foi multiplicada.

Para mudar isso é necessário PLANEJAR, como foi feito no Plano Diretor de 2019, que estabeleceu objetivos estratégicos para orientar o desenvolvimento urbano da nossa cidade sobre vários temas, como uso do solo, habitação, mobilidade, lazer, segurança, meio ambiente etc.

Sendo assim, com base no Plano Diretor, a Lei Urbanística de Niterói tem os seguintes objetivos:

- melhorar a qualidade ambiental;
- harmonizar o ambiente urbano, suas edificações e ruas;
- desenvolver a mobilidade urbana sustentável;
- fortalecer o bem-estar e a participação da população (dimensão social);
- tornar mais eficiente a forma como se planeja a cidade;
- equilibrar a oferta de serviços e moradia em toda a cidade;
- preservar o patrimônio cultural e natural;
- facilitar o entendimento da lei pela população.



4

Puxa! Quantos conceitos interessantes! Parece que essa nova Lei Urbanística vai ser realmente muito importante!

Mas e na prática? Pode mudar a cidade da forma como ela cresceu até hoje?

Olhe, posso lhe dar um exemplo... A nova Lei Urbanística busca combater o espraiamento urbano.

Mas o que isso significa?

Sabe quando uma cidade começa a se espalhar para longe do centro, ocupando mais espaço? Isso é espraiamento urbano!

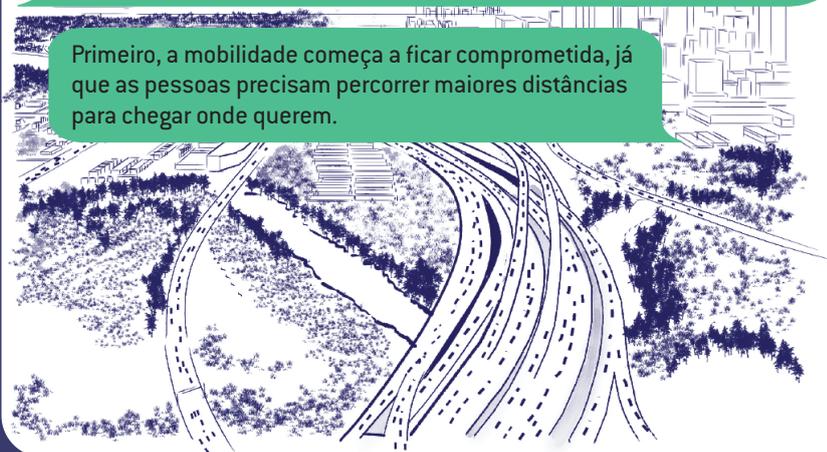


6



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.

Primeiro, a mobilidade começa a ficar comprometida, já que as pessoas precisam percorrer maiores distâncias para chegar onde querem.



Imagine só o trânsito!



E mais! Isso afeta também a infraestrutura urbana e o meio ambiente. As ruas e as avenidas precisam ser ampliadas, e os sistemas de água, esgoto e energia elétrica têm de chegar mais longe, o que gera mais custos e dificuldades de manutenção para a cidade.



E o avanço da cidade muitas vezes pressiona as áreas verdes, como parques e matas, que são importantes para a qualidade de vida e a preservação da natureza. Precisamos de uma cidade mais compacta, ou seja, onde possamos nos deslocar mais a pé e de bicicleta, ou mesmo pegar um ônibus mais próximo de casa ou do nosso trabalho.

Para contornar isso tudo, a lei promove o Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável.



Isso significa que a lei incentiva que as pessoas tenham mais opções de moradia, trabalho e lazer, permitindo que elas se desloquem de forma mais sustentável (caminhada, bicicleta e ônibus).

Sendo assim, poderemos ter menos carros nas ruas, o que é muito bom para o meio ambiente e para a nossa saúde, já que diminui a poluição do ar e,...



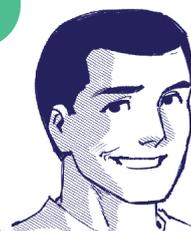
... no caso da mobilidade, reduz distâncias de deslocamento das pessoas na cidade.

Então, para saber onde preservar ou mesmo onde incentivar a construção de moradias, comércio e serviços, a Lei Urbanística divide o município em diferentes zonas de uso.



É simples! A lei tem um mapa que mostra onde cada zona começa e termina.

Todas as zonas de uso definidas na lei estão distribuídas em 3 tipos de territórios.



E como eu sei em qual zona eu estou?

Primeiro temos os Territórios de Estruturação.

Nessas áreas pode haver mais ofertas de moradia, comércio, emprego, espaços de uso público [praças, cultura, lazer etc.].



Assim, esses locais poderão ter mais opções de serviços, lazer e empregos, mas sem comprometer a qualidade de vida e a infraestrutura existentes, criando uma relação mais equilibrada entre as áreas onde as pessoas vivem, trabalham e se locomovem.

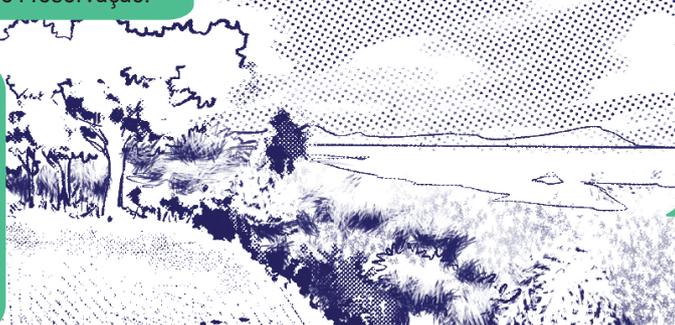
Depois, temos os Territórios de Qualificação.

Nesse caso, a ideia é que nessas áreas da cidade se mantenham os usos existentes ao mesmo tempo, ou seja, moradia e comércio, em uma mesma edificação.



E temos também os Territórios de Preservação.

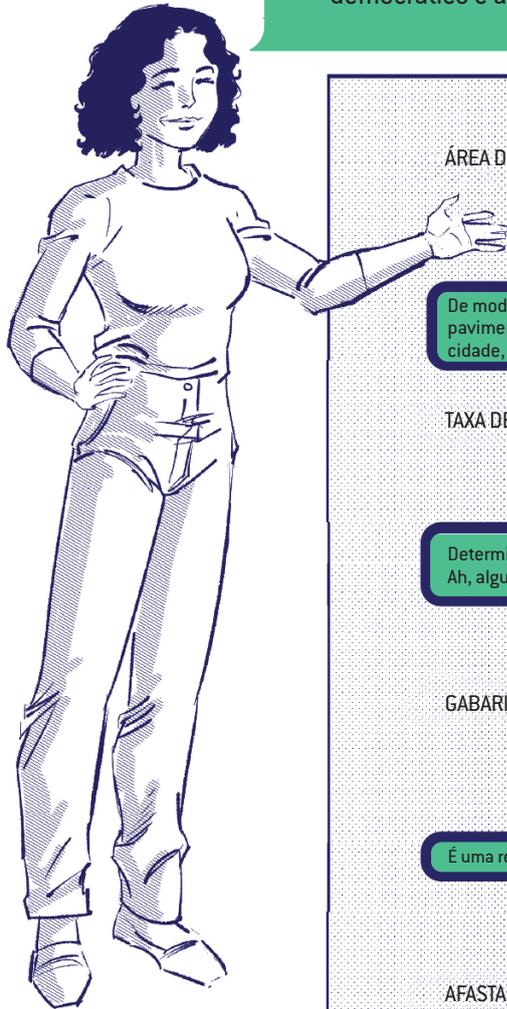
Mas o que exatamente queremos preservar? Áreas da cidade com muita vegetação, como florestas e parques, ou mesmo áreas onde predominam casas, ou que possuem características locais que devem ser mantidas.



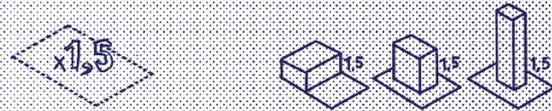
A ideia é garantir que essas áreas sejam cuidadas e preservadas, incentivando usos que sejam amigáveis com a natureza, a ambiência e a cultura locais.



Agora que já entendemos o papel de cada área da cidade com a nova lei, vamos entender como isso se traduz na maneira em como a cidade é construída, ou seja, as “regras do jogo” para a construção de edificações e espaços que garantem que o município seja um lugar democrático e agradável de viver.

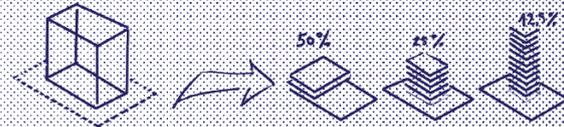


ÁREA DE APROVEITAMENTO



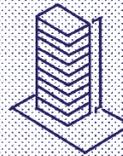
De modo simples, diz a área total permitida para construção, considerando seus diversos pavimentos, e a área mínima necessária para que o terreno cumpra sua função social na cidade, seja para moradia, comércio, seja para outro uso.

TAXA DE OCUPAÇÃO



Determina quanto do terreno pode ser coberto no pavimento térreo por uma construção. Ah, algumas áreas como embasamentos e subsolos não contam!

GABARITO



É uma regra que define o número de andares que uma edificação pode ter.

AFASTAMENTO



São os espaços livres obrigatórios ao redor da edificação, dentro do lote, que devem ser mantidos descobertos.

NÚMERO DE VAGAS



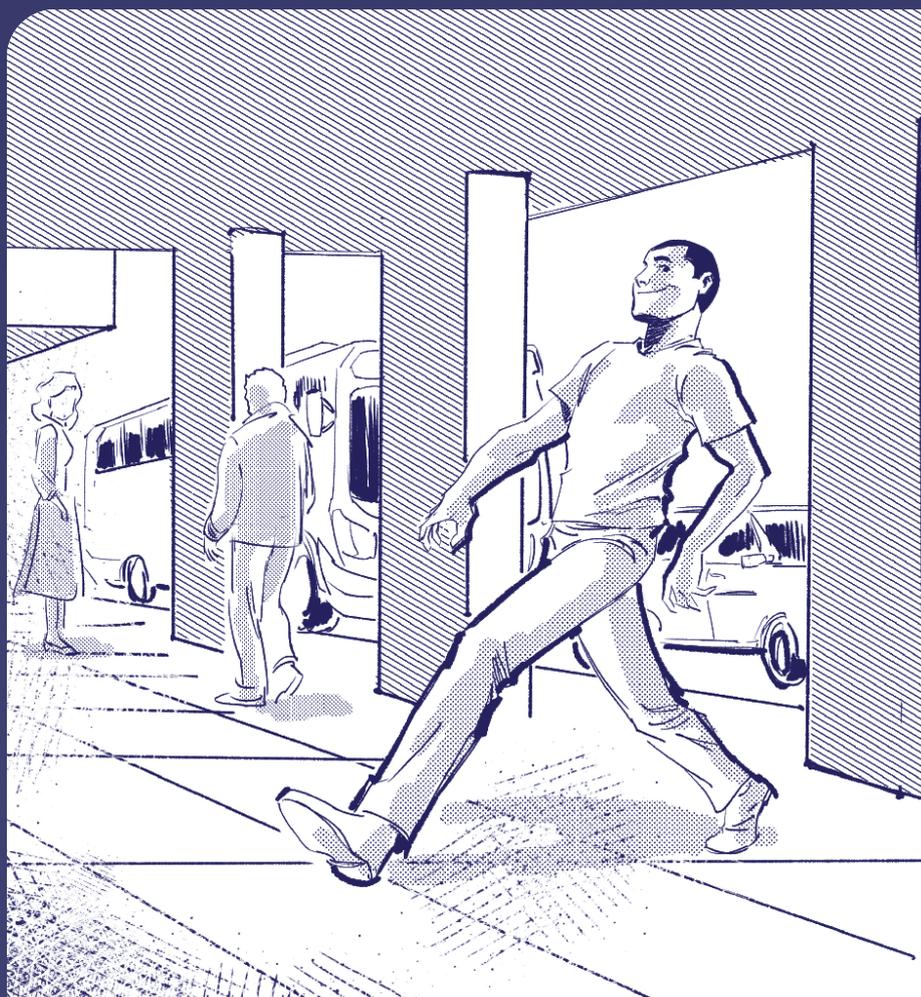
É a quantidade mínima de vagas de carros e bicicletas nas edificações.



Além dos parâmetros de ocupação do solo, temos outros que ajudam a equilibrar melhor a relação entre o espaço público da rua e os lotes privados. Esses são chamados de Parâmetros Qualificadores. São eles: fachada ativa, fruição pública, permeabilidade visual e integração de passeio.



Sabe quando você está caminhando pela rua e se depara com lojas, cafés ou restaurantes no limite com a calçada? Isso é uma fachada ativa! Ela ajuda a deixar a rua mais viva, segura e interessante para quem caminha pela cidade.



É isso aí!



- FRUIÇÃO



- INTEGRAÇÃO



- VEDAÇÃO

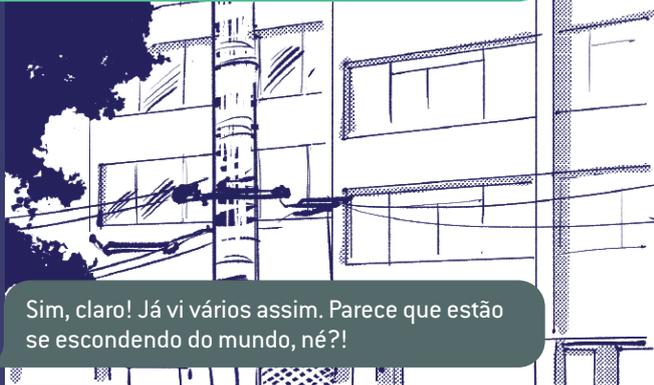




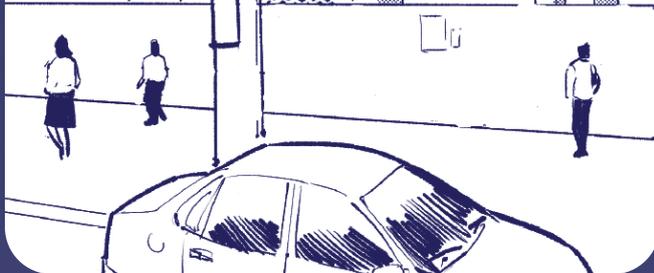
Já a fruição pública é aquele espaço legal numa edificação que se liga à rua, quase como uma praça, um pátio ou uma galeria. É um local aberto para nós aproveitarmos, até mesmo tomar um café, mesmo que não estejamos lá para visitar a edificação. Traz mais vida e alegria pra cidade, não acha?!



Você já se deparou com um prédio ou casa que parecia uma fortaleza, todo murado e sem visibilidade alguma do que acontece ali dentro?



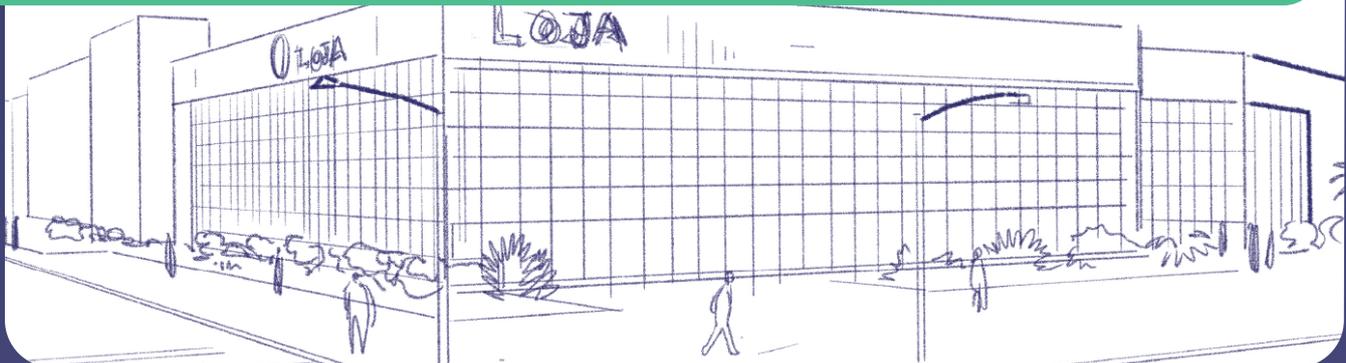
Sim, claro! Já vi vários assim. Parece que estão se escondendo do mundo, né?!



Exato! Aí entra o conceito de permeabilidade visual. É um jeito de dizer que queremos menos 'fortalezas' e mais transparência nas nossas construções. É uma regra que limita a quantidade de muros ou coisas do tipo que escondem o que tem no lote. Isso torna a cidade mais integrada, convidativa e segura para todos!



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



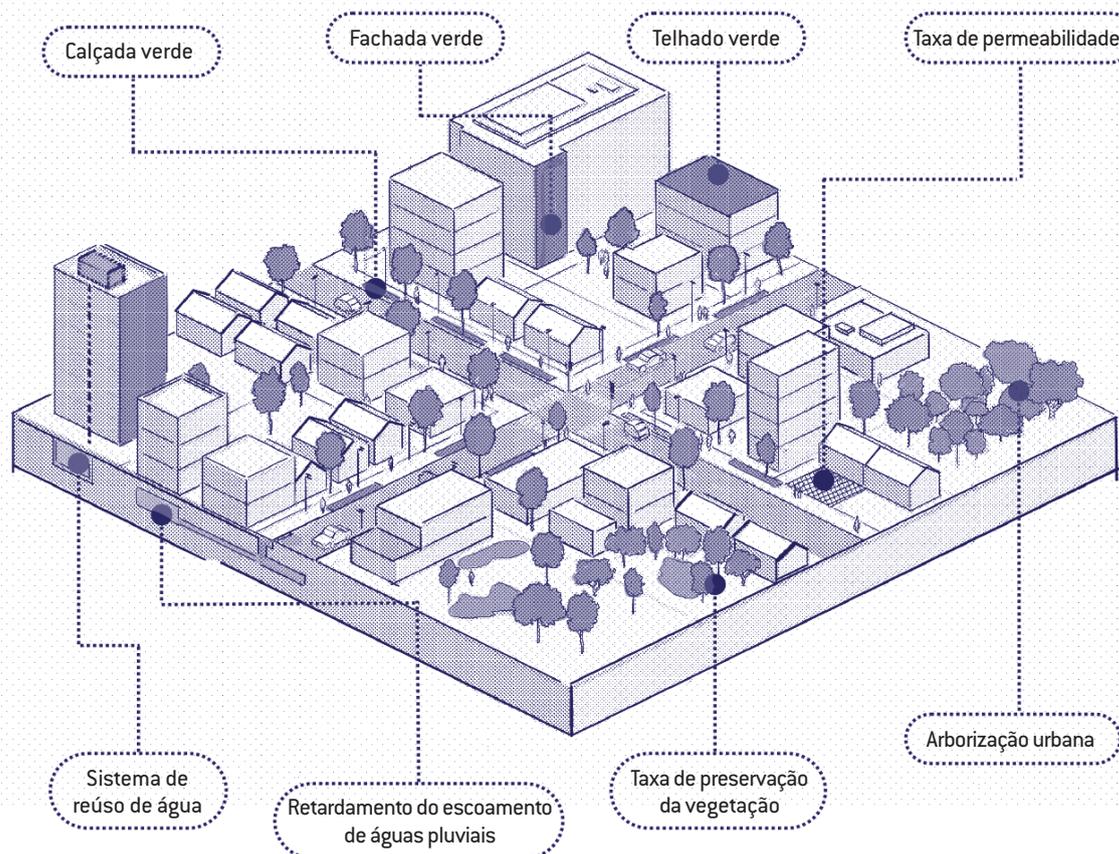
Fora esses parâmetros que buscam o melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, temos também outros que incentivam a construção de uma cidade mais verde e sustentável. Esses são chamados de Parâmetros Qualificadores do Meio Ambiente.

São trechos de vegetação rasteira, intercalados com o concreto da calçada, o que não apenas deixa 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.

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

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

Porção do terreno que não poderá ser coberta por materiais construtivos 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?



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.

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 à rede, reduzindo a chance de alagamentos.

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.

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



É muito interessante tudo isso que falamos sobre a Lei Urbanística, não é mesmo? Mas, me diz uma coisa, você já parou para pensar sobre o acesso à moradia na cidade?

Sabe, nem todos têm as mesmas oportunidades na cidade, certo? Algumas pessoas não conseguem morar perto de onde trabalham ou de onde estão os serviços que precisam, como escolas, hospitais, transporte público...



Como assim?

Entendi, mas como a lei pode ajudar nisso?

A lei pode definir, por exemplo, as chamadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que são áreas que necessitam de uma atenção especial para melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária para a população de baixa renda.



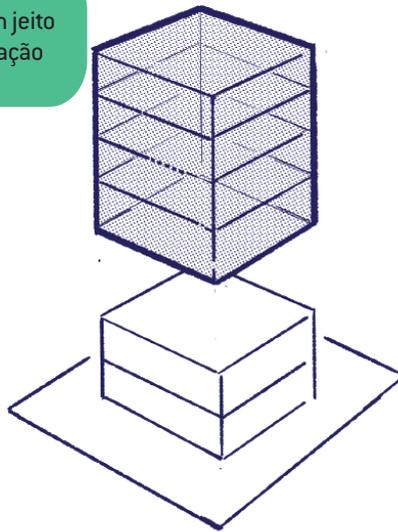
Nessas áreas são estabelecidos parâmetros especiais para garantir e facilitar a regularização de assentamentos precários. Isso é muito importante para a democratização do acesso à cidade.

Além disso, o incentivo à habitação em áreas com boa disponibilidade de serviços, comércio e lazer equilibra as oportunidades urbanas e democratiza o acesso à cidade.



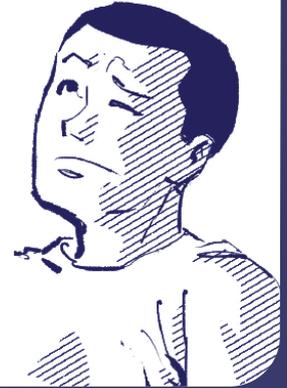
Assim, mais pessoas podem viver perto dessas facilidades, economizando tempo de deslocamento e podendo desfrutar melhor a cidade.

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



Certo, mas como a lei vai garantir os investimentos em habitação?

R\$

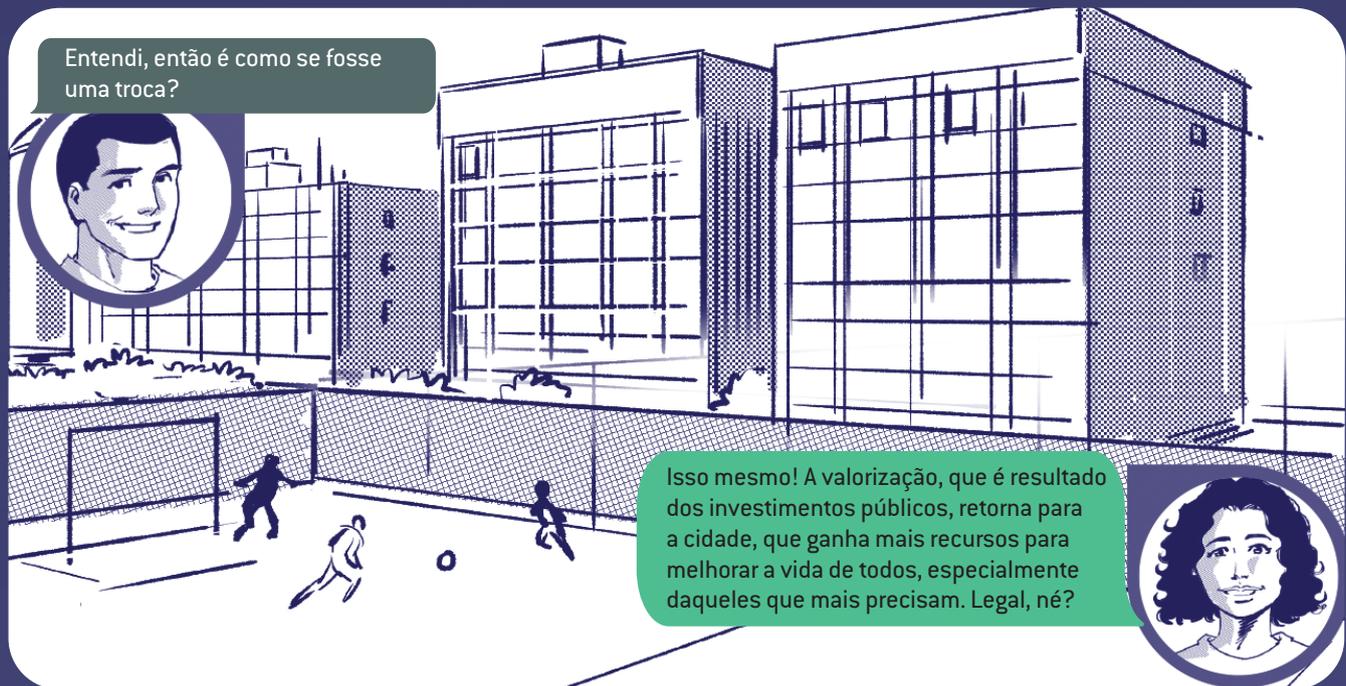


Vamos imaginar uma situação... Em um terreno com 1.000 m², uma pessoa deseja construir uma edificação de 2.000 m² de área construída computável. Nesse caso, pela Lei Urbanística, sobre o que excede a área do terreno, será calculado o valor da Outorga Onerosa.



Esse dinheiro vai para um fundo usado para construir mais moradias para pessoas de baixa renda ou em obras de infraestrutura por toda a cidade!

Entendi, então é como se fosse uma troca?



Isso mesmo! A valorização, que é resultado dos investimentos públicos, retorna para a cidade, que ganha mais recursos para melhorar a vida de todos, especialmente daqueles que mais precisam. Legal, né?





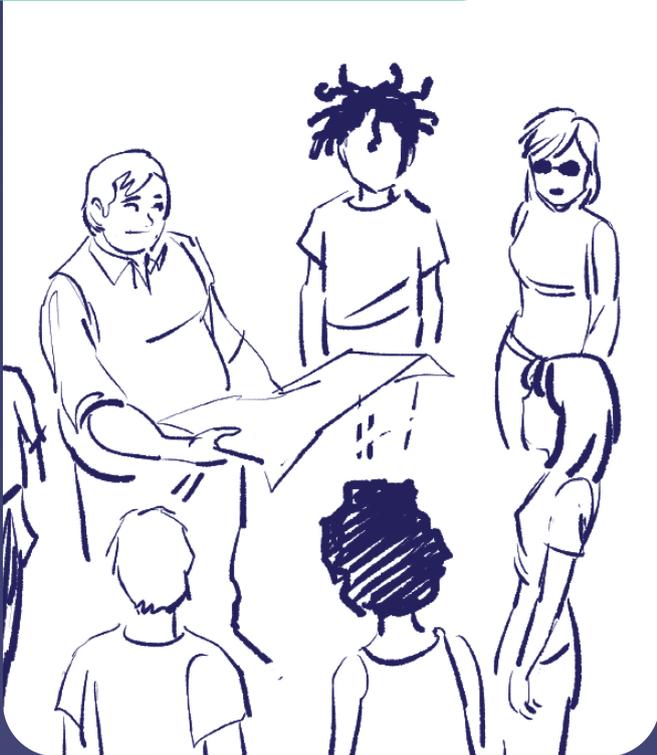
Nunca imaginei que eu pudesse ter uma participação ativa em como a minha cidade se desenvolve. Isso muda tudo!



Nossa, isso é demais! Já estou cheio de ideias para contribuir no processo participativo! Vou chamar até alguns amigos para colaborarem. Quem sabe não conseguimos juntos transformar Niterói em uma cidade ainda melhor?!



Ótimo! É essa energia que precisamos para construir uma cidade. Quando a nossa voz é ouvida, nossas ideias podem se tornar realidade. Participe! A cidade agradece!



TODOS OS FUNDAMENTOS TÉCNICOS DO PL DA LEI URBANÍSTICA SE ENCONTRAM TANTO NA DOCUMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE NITERÓI QUANTO NO MATERIAL DO PL DA LEI URBANÍSTICA DE NITERÓI. OS FUNDAMENTOS SÃO APRESENTADOS AO LONGO DE TODO O PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL.

ACOMPANHE O CALENDÁRIO DAS OFICINAS NO SITE.
TODO O MATERIAL PODE SER ACESSADO EM:
WWW.URBANISMO.NITEROI.RJ.GOV.BR/LEIURBANISTICA



ELABORADO PELA EQUIPE DO DEPARTAMENTO DE URBANISMO (UDU)
ILUSTRAÇÕES: WILLIAN RIBEIRO
AGOSTO / 2023



NITERÓI |
SEMPRE À FRENTE

450
Anos

