

Publicado em 04 de fevereiro de 1992

PLANO DIRETOR DE NITERÓI
LEI 1157/1992 ALTERADA PELA LEI 2123/2004

Lei n. ° 1157, de 29 de dezembro de 1992 modificada pela Lei 2123 de 04 de fevereiro de 2004 Incisos V e VI do art. 221 alterados pela Lei 1594/97 Capítulos III, IV e VI do Título V revogados com a promulgação dos Planos Urbanísticos das regiões Praias da Baía (Lei 1967 de 04 de abril de 2002) , Norte (Lei 2233 de 19 de outubro de 2005) e Oceânica (1968 de 04 de abril de 2002) **EM AZUL, ITÁLICO: MODIFICAÇÕES APROVADAS PELA LEI 2123/2004**

A Câmara Municipal de Niterói decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte deliberação:

Título I
DA POLÍTICA URBANA
Capítulo I
Dos Objetivos

Art. 1º - O Plano Diretor de Niterói é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, parte integrante do processo contínuo de planejamento, que deverá contar com a participação da coletividade, orientando agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão da cidade.

Art. 2º - O Plano Diretor tem como objetivo orientar o pleno desenvolvimento das diversas funções sociais da cidade e garantir o resgate da dignidade urbana, o bem estar e a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, com utilização de critérios ecológicos e de justiça social.

Parágrafo Único - Por função social da cidade entende-se o direito de todo o cidadão ter acesso à moradia, transporte público, saneamento básico, energia elétrica, iluminação pública, saúde, educação, segurança, cultura, lazer, recreação e à preservação, proteção e recuperação dos patrimônios ambiental, arquitetônico e cultural da cidade.

Art. 3º - Constituem objetivos estratégicos do Plano Diretor:

Rua Visconde de Sepetiba, 987, 6º andar, Centro - Niterói



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

I - compatibilizar o uso e a ocupação do solo com a proteção do meio ambiente natural e construído, reprimindo a ação especulativa e propiciando melhores condições de acesso à terra, habitação, trabalho, transportes, equipamentos públicos e serviços urbanos para o conjunto da população, evitando-se a ociosidade ou a saturação dos investimentos coletivos em infra-estrutura e equipamentos instalados;

II - estabelecer, considerando que o Município de Niterói integra a Região Metropolitana do Rio de Janeiro, novas alternativas de transportes com os municípios vizinhos e novas alternativas econômicas compatíveis com as condições naturais e econômicas da região onde se insere;

III - viabilizar a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas por população de baixa renda;

IV - estabelecer um sistema de planejamento urbano e ambiental, que garanta a integração dos agentes setoriais de planejamento e de execução da administração municipal e assegure a participação da sociedade civil nos processos de planejamento, implementação, avaliação e revisão das diretrizes do Plano Diretor;

V - proporcionar uma melhoria da qualidade ambiental através do controle da utilização dos recursos naturais, da recuperação das áreas deterioradas e da preservação do patrimônio natural e paisagístico;

VI - orientar o desenvolvimento econômico da cidade, respeitadas suas tradições e vocações, de forma a ampliar as oportunidades de desenvolvimento para a economia do município e, em particular, para os setores de serviços e de indústrias não poluentes;

VII - promover e incentivar o turismo como fator de desenvolvimento econômico e social, respeitando e valorizando o patrimônio cultural e natural e observando as peculiaridades locais;

VIII - valorizar o patrimônio cultural, reforçando o sentimento de cidadania e proporcionando o reencontro do habitante com sua cidade;

IX - estimular a implantação de sistemas de circulação viária e de transportes coletivos não poluentes e prevaletentes sobre o transporte individual, assegurando acessibilidade satisfatória a todas as regiões da cidade;

X - reduzir os deslocamentos casa-atividades por meio de criteriosa distribuição das atividades econômicas no território municipal;

XI - promover a distribuição dos serviços públicos e dos equipamentos urbanos e comunitários de forma socialmente justa e espacialmente equilibrada, garantindo reserva suficiente de terras públicas municipais, adequadas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, de áreas verdes e de programas habitacionais;

XII - definir instrumentos para a atuação conjunta do setor público e privado visando a efetivação das transformações urbanísticas necessárias ao desenvolvimento da cidade;

XIII - perseguir mecanismos para integração do Município de Niterói com o Estado do Rio de Janeiro, com a União e com os Municípios do Estado, especialmente com aqueles limítrofes, no que diz respeito aos interesses comuns.

Art. 4º- O Plano Diretor de Niterói orienta os processos de desenvolvimento urbano para a realização da política urbana e ambiental do Município.

§1º- As leis municipais de diretrizes orçamentárias, do orçamento plurianual de investimentos e do orçamento anual observarão as orientações e diretrizes estabelecidas nesta lei.

§2º- As intervenções de órgãos federais, estaduais e municipais na cidade de Niterói deverão estar de acordo com as determinações nesta lei.

Título I

Capítulo II

Da Função Social da Propriedade

Art.5º- O exercício do direito de propriedade dos bens imóveis atenderá a sua função social quando condicionado às funções sociais da cidade e às exigências desta lei, subordinando-se direitos decorrentes da propriedade individual aos interesses da coletividade.

Parágrafo Único - O direito de construir atenderá a função social da propriedade imobiliária.

Art. 6º - Para cumprir sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente, no mínimo as seguintes exigências:

I - aproveitamento e utilização para atividades inerentes ao cumprimento das funções sociais da cidade, em intensidade compatível com a capacidade de atendimento dos equipamentos e serviços públicos;



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

II - aproveitamento e utilização compatíveis com a preservação da qualidade do meio ambiente e do patrimônio cultural;

III - aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da vizinhança.

Art. 7º- O Município, por interesse público, usará os instrumentos previstos nesta lei para assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

Título I

Capítulo III

Dos Instrumentos em Geral

Art. 8º - Consideram-se instrumentos implementadores do Plano Diretor, sem prejuízo dos instrumentos urbanísticos relacionados no artigo 311 da Lei Orgânica do Município, com o objetivo de fazer cumprir a função social da propriedade urbana:

I - instrumentos de planejamento municipal:

- a) Plano Diretor;*
- b) Lei de Parcelamento,*
- c) Lei de Uso e Ocupação do Solo;*
- d) zoneamento ambiental;*
- e) planos, programas, projetos setoriais;*
- f) planos urbanísticos regionais (PUR);*
- g) Plano Plurianual;*
- h) Lei de Diretrizes Orçamentárias e orçamento anual;*
- i) gestão orçamentária participativa;*
- j) planos de desenvolvimento econômico e social;*
- l) Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA)*
- m) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).*

II - institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU);*
- b) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo;*
- c) Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária.*
- d) Fundo Municipal de Conservação Ambiental (FMCA);*
- e) contribuição de melhoria;*
- f) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;*

III - institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;*



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

- b) servidão administrativa;*
- c) limitações administrativas;*
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;*
- e) instituição de unidades de conservação;*
- f) instituição de Áreas de Especial Interesse;*
- g) concessão de direito real de uso;*
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;*
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;*
- j) usucapião especial de imóvel urbano;*
- l) direito de superfície;*
- m) direito de preempção;*
- n) outorga onerosa do direito de construir (solo criado) e de alteração de uso;*
- o) transferência do direito de construir;*
- p) operações urbanas consorciadas;*
- q) regularização fundiária;*
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;*
- s) referendo popular e plebiscito;*

§ 1º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas na forma da lei, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

§ 2º - Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta lei.

§ 3º - Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil através de:

- I – promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;*
- II - publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;*
- III - acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos;*
- IV - apreciação nos conselhos municipais competentes.*

§ 4º - Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar convênios, contratos e consórcios com outros municípios e órgãos da administração direta, indireta e fundacional do Estado e da União, para a consecução dos objetivos e diretrizes definidos nesta lei.



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

Título I

Capítulo III

Seção I

Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo

Art. 9º - Em caso de descumprimento das obrigações decorrentes da incidência de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, ou de qualquer de suas condições ou prazos, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) poderá ainda ser progressivo no tempo de forma a assegurar no tempo de forma a assegurar a função social propriedade, nos termos do art. 156, § 1º, da Constituição Federal de 1988, nos vazios urbanos e em Áreas de Especial Interesse Social criadas para fins de implantação de programas ou projetos habitacionais de baixa renda.

§ 2º - O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na mesma lei específica que determinar a incidência do parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 3º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa do Município proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, na forma da lei.

§ 4º - É vedada a concessão de reduções, isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 5º - O IPTU progressivo no tempo de que trata este artigo não incidirá sobre terrenos até duzentos e cinquenta metros quadrados, cujos proprietários não tenham mais outro imóvel urbano no Município de Niterói.

Título I

Capítulo III

Seção II



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

**Do Parcelamento e Edificação Compulsória
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS.**

Art. 10 - O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, sub-utilizado ou não utilizado poderão ser aplicados em toda a zona urbana do município de Niterói, devendo os prazos e as condições para implementação serem fixados em lei municipal específica.

§ 1º - Considera-se sub-utilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo a ser definido nos Planos Urbanísticos Regionais (PUR) ou em legislação específica.

§ 2º - O parcelamento e edificação compulsórios não poderão incidir sobre áreas de preservação permanente, Áreas de Especial Interesse Ambiental, unidades de conservação de proteção integral, Zonas de Conservação da Vida Silvestre, Zonas de Preservação da Vida Silvestre, Parques Urbanos, áreas que compõem a Zona de Restrição à Ocupação Urbana e sobre terrenos até duzentos e cinquenta metros quadrados, cujos proprietários não tenham mais outro imóvel urbano no município de Niterói.

§ 3º - A edificação ou utilização compulsória poderão ser exigidas quando as edificações estiverem em ruínas ou tenham sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio, ou que de outra forma não cumpram a função social da propriedade urbana.

§ 4º - Os prazos a que se referem o caput deste artigo serão:

I – de 01 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II –de 02 (dois) anos, no mínimo, e de 05 (cinco) anos, no máximo, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 6º - O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

I - A notificação far-se-á:



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

a) - por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

b) - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista na alínea a deste parágrafo/.

§ 7º - A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista no caput deste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º - O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

I - Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

II - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o valor real da indenização, que refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 6º deste artigo, e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Título I Capítulo III Seção III

"DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (SOLO CRIADO) E DA ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO"

Art. II - O direito de construir será oneroso em toda a zona urbana do município de Niterói, sempre que o coeficiente de aproveitamento do terreno for superior ao coeficiente básico de aproveitamento do terreno, respeitados os limites máximos dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para o local nos Planos Urbanísticos Regionais (PUR).

§ 1º - Os Planos Urbanísticos Regionais (PUR) poderão indicar frações urbanas isentas da outorga onerosa do direito de construir (solo criado).



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

§ 2º - *Estão isentas da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) as edificações residenciais individuais, hospitais, escolas, hotéis e pousadas, e empreendimentos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda classificada de acordo com legislação específica.*

§ 3º - *A cobrança da outorga onerosa do direito de construir será definida pela fórmula:*

SC = [(Ca – Cb)² / FC] x VV, sendo: SC = valor do solo criado, Ca = coeficiente de aproveitamento do terreno, Cb = coeficiente de aproveitamento básico, FC = fator de correção, VV = valor venal do terreno, utilizado para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana (IPTU).

§ 4º - *O coeficiente de aproveitamento do terreno (Ca) é obtido pela divisão da área edificável computável pela área do terreno.*

§ 5º - *Entende-se por área edificável computável a soma da área construída das unidades privativas situadas no embasamento e na cobertura e do somatório da área de todos os pavimentos da lâmina, descontadas as áreas de varandas e jardineiras.*

§ 6º - *Os Planos Urbanísticos Regionais (PUR) e a regulamentação das áreas de especial interesse definirão o coeficiente de aproveitamento básico e o fator de correção cada fração urbana.*

§ 7º - *O valor a ser pago como contrapartida do beneficiário será fixado pelo índice utilizado pelo Município no momento da expedição da licença de construir, podendo o seu pagamento ser efetuado em parcelas mensais e sucessivas, no prazo da licença de obras expedida e, no máximo, em trinta e seis parcelas, ficando o respectivo aceite condicionado à quitação de todas as parcelas.*

§ 8º - *O atraso no pagamento do valor a ser pago como contrapartida do beneficiário implicará na incidência sobre seu valor de multa de dez por cento, além de juros de mora de 0,3% ao dia. "DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR"*

Art. 12 - *O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local o direito de construir, ou aliená-lo, mediante escritura pública, quando o respectivo imóvel for considerado necessário para fins de:*

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse ambiental, arqueológico, cultural, histórico, paisagístico ou social;



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social

§ 1º - A mesma faculdade prevista neste artigo poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput deste artigo.

§ 2º - A aplicação do instrumento previsto no caput deste artigo fica condicionada ao abastecimento d'água e esgotamento sanitário no imóvel de recepção do direito de construir, e à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV nos casos em que o acréscimo de potencial transferido somado à área permitida enquadrar a edificação na exigência da sua elaboração.

§ 3º - A transferência do direito de construir será estabelecida por lei municipal específica, caso a caso, especificando-se:

I – definição do imóvel doador do direito de construir, do respectivo potencial de construção a ser transferido e da finalidade a ser dada ao mesmo imóvel;

II – definição do imóvel receptor, do potencial adicional de construção que o mesmo poderá receber e de todos os índices urbanísticos;

III – as recomendações do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

§ 4º – É vedada a aplicação da transferência do direito de construir de áreas de risco e de preservação permanente consideradas non aedificandi nos termos da legislação pertinente.

§ 5º - Não será permitida a transferência de área construída acima da capacidade da infra-estrutura local ou que gere impactos no sistema viário, degradação ambiental e da qualidade de vida da população local.

Título I

Capítulo III

Seção IV

"DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS"

Art. 13 - Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

§ 1º - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações dos índices urbanísticos, considerado o impacto ambiental delas decorrentes;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 2º - As operações urbanas consorciadas, após a elaboração Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e aprovação do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, serão aprovadas, caso a caso, por lei municipal específica, que delimitará a área para aplicação e estabelecerá o plano da operação, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área, com as medidas previstas nos incisos I e II do § 1º deste artigo que serão incluídas, definindo-se o potencial adicional de construção que a área poderá receber e os gabaritos máximos que deverão ser respeitados;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança e respectivo relatório com parecer conclusivo;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização das medidas previstas nos incisos I ou II do § 1º deste art.;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 3º - Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 4º - A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 14 - *A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.*



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

§ 1º - Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º - Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Título I Capítulo III Seção V

"DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS"

Art. 15 - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º - O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei, não podendo computar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º - Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, na forma da Lei.

§ 6º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º deste artigo as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstos no art. 10 desta Lei.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

Título I Capítulo III Seção VI "DO DIREITO DE PREEMPÇÃO"

Art. 16 - O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, que poderá ser exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;*
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;*
- III - constituição de reserva fundiária;*
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;*
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;*
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;*
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;*
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico ou arqueológico.*

§ 1º - O direito de preempção será definido por lei municipal, que deverá enquadrar cada imóvel em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas no caput deste artigo, e deverá fixar o seu prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º - O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º deste artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 3º - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 4º - À notificação mencionada § 3º será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

§ 5º - O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos § 3º e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 6º - Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 7º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 8º - A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 9º - Ocorrida à hipótese prevista no § 8º deste artigo o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 17 - Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

§ 1º - O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.
- VIII - nível de ruídos;
- IX - qualidade do ar;
- X - vegetação e arborização urbana;
- XI - capacidade da infra-estrutura de saneamento.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

§ 2º - *Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.*

§ 3º - *A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.*

Título I *Capítulo IV* **Dos Fundos**

Art. 18 - Ficam criados o Fundo Municipal de Urbanização, Habitação Popular e Regularização Fundiária e o Fundo Municipal de Conservação Ambiental, de natureza financeira-contábil, vinculados às Secretarias Municipais de Urbanismo e de Meio Ambiente, que se constituirão dos seguintes recursos:

- I - as dotações orçamentárias;
- II - as receitas decorrentes da aplicação de instrumentos previstos nesta lei;
- III - o produto de operações de crédito celebradas com organismos nacionais ou internacionais;
- IV - as subvenções, contribuições, transferências e participações do Município em convênios, contratos e consórcios, relativos ao desenvolvimento urbano e à conservação ambiental;
- V - as dotações, públicas ou privadas;
- VI - o resultado da aplicação de seus recursos;
- VII - as receitas decorrentes da cobrança de multas por infração à legislação urbanística, edilícia e ambiental;
- VIII - as taxas de ocupação de terras públicas municipais;
- IX - as receitas decorrentes da concessão onerosa da autorização de construir (solo criado).

§ 1- As receitas decorrentes da cobrança de multas relativas à legislação ambiental constituirão recursos específicos do Fundo Municipal de Conservação Ambiental e as decorrentes da cobrança de multas relativas à legislação urbanística e edilícia constituirão recursos específicos do *Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária*.

§ 2º - O Poder Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data da publicação desta lei, regulamentará, mediante decreto, o funcionamento, a gestão e as normas de aplicação dos recursos dos Fundos Municipais criados no caput desse artigo.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

§3º - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir – solo criado – serão aplicados somente com as seguintes finalidades, garantida uma alocação mínima de 30% para as ações referidas nos itens I, II e III:

- I - regularização fundiária;*
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;*
- III - constituição de reserva fundiária;*
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;*
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;*
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;*
- VII - criação de unidade de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;*
- VIII - proteção de áreas de interesse arqueológico, histórico, cultural, ambiental ou paisagístico.*

Art. 19 - Os recursos do *Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária* serão aplicados nas Áreas de Especial Interesse, prioritariamente nas Áreas de Especial Interesse Social, e em planos e projetos estabelecidos pelo Poder Executivo para cumprimento das diretrizes fixadas no Plano Diretor, devendo ser garantido um mínimo de 5% (cinco por cento) dos recursos para as ações de planejamentos da Secretaria Municipal de Urbanismo e Controle Urbano.

Parágrafo único - Os recursos do Fundo Municipal de Conservação Ambiental serão aplicados na implantação e gerenciamento das unidades municipais de conservação ambiental e na realização das ações necessárias para o controle e recuperação ambiental.

Título II **Do Zoneamento Ambiental** *Capítulo I* **Do Macrozoneamento Ambiental**

Art. 20 - O macrozoneamento ambiental condiciona o uso e a ocupação do solo no território municipal, dividindo-o nas seguintes macrozonas, cuja delimitação encontra-se no Mapa 1, do Anexo VI, desta lei:

I - Zona Urbana - aquela adequada à urbanização, efetivamente ocupada ou destinada à expansão da cidade;

II - Zona de restrição à Ocupação Urbana - aquela que abrange as áreas cujas condições físicas são adversas à ocupação urbana por características geológicas, paisagísticas, topográficas, de cobertura vegetal e de importância para preservação de espécies nativas da flora e da fauna.

Parágrafo único - As áreas incluídas na Zona de Restrição à Ocupação Urbana terão seus critérios de uso e ocupação definidos segundo suas destinações, através de legislação específica ou dos Planos Urbanísticos Regionais, ficando garantidas as áreas de preservação permanente através das Áreas de Especial Interesse Ambiental, indicadas para criação no artigo 45 desta lei.

Art. 21 - Na Zona Urbana o adensamento será prioritariamente direcionado para os locais onde a infra-estrutura urbana instalada permita a intensificação controlada do uso e ocupação do solo, secundariamente para aqueles onde a infra-estrutura possa ser mais facilmente instalada e desestimulado nos locais que apresentem sinais de saturação.

Título II
Capítulo II
Das Áreas De Especial Interesse

Art. 22 - As Áreas de Especial Interesse, permanentes ou transitórias, poderão ser delimitadas no município, a fim de serem submetidas a um regime urbanístico específico, que definirá parâmetros e padrões de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo.

Art. 23 - As Áreas de Especial Interesse são instrumentos da política urbana e ambiental e caracterizam-se por um interesse público definido, sendo classificadas nas seguintes categorias:

I - Interesse Social:

a) Área de Especial Interesse Social, aquela que apresenta:

1) terreno público ou particular ocupado por favela ou conjunto habitacional de população de baixa renda ou outras formas de sub-habitação, onde se pretende promover a urbanização e regularização jurídica da posse de terra;

2) loteamento irregular, onde haja interesse público na promoção da regularização jurídica do parcelamento, da complementação da infra-estrutura urbana ou dos equipamentos comunitários;

3) terreno não edificado, sub-utilizado ou não utilizado necessário à implantação de programas habitacionais para população de baixa renda, cabendo aplicação dos Artigos 156 e 182 da Constituição Federal.

II - Interesse Ambiental:

a) Área de Especial Interesse Ambiental, aquela destinada à criação de unidades municipais de conservação ambiental e para delimitação de áreas de preservação permanente;

b) Área de Risco, aquela que pode expor as populações locais a riscos de vida e prejuízos econômicos, tais como encostas com acentuados processos erosivos e locais sujeitos a inundações;

c) Área de Preservação do Ambiente Paisagístico, aquela cuja ambiência contempla sítios ou paisagens de feição notável, naturais ou agenciadas pelo homem, que importem preservar.

III - Interesse Econômico

a) Área de Especial Interesse Turístico, aquela onde há interesse público em se aproveitar o potencial turístico e para a qual se façam necessários investimentos e intervenções visando ao desenvolvimento da atividade turística;

b) Área de Especial Interesse Agrícola, aquela onde há interesse público de preservar atividades agropecuárias e aquelas de apoio ao sistema da produção comercialização agrícola;

c) Área de Especial Interesse Pesqueiro, aquela onde há interesse público de preservar as atividades de pesca profissional e aquelas necessárias à preservação das espécies pesqueiras, bem como as de apoio às atividades de pesca;

d) Área de Especial Interesse Econômico, aquela onde há interesse em preservar, implantar e incentivar alguma outra atividade econômica definida.

IV - Interesse Urbanístico:

a) Área de Especial Interesse Urbanístico, aquela onde o Poder Público Municipal tem interesse na implantação de projetos visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais na cidade e provê-la de equipamentos urbanos e serviços públicos;

b) Área de Preservação do Ambiente Urbano, aquela que testemunha a formação da cidade e cujo significado se identifica ainda com a escala tradicional, devendo, por essa razão, ter protegidas e conservadas as principais relações ambientais dos seus suportes físicos, constituídos pelos espaços de ruas, praças e outros logradouros, bem como a volumetria das edificações em geral, e, ainda, para a qual deverão ser criados mecanismos de estímulo para atividades típicas ou compatíveis com objetivos de revitalização dessas áreas, preservando e estimulando seus aspectos sócio-econômicos e culturais.

Art. 24 - Além das Áreas de Especial Interesse criadas nesta lei, outras poderão ser instituídas posteriormente, por ato do Poder Executivo.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

§ 1º - O ato de que trata o caput deste artigo definirá seus limites, denominação e diretrizes que orientarão a sua regulamentação.

§ 2º - A Secretaria Municipal de Urbanismo e Controle Urbano analisará, apreciará e encaminhará ao chefe do Poder Executivo as propostas de criação das Áreas de Especial Interesse.

§ 3º - A regulamentação deverá ser feita no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias após sua instituição, mediante ato do Poder Executivo.

§ 4º - A análise, apreciação e elaboração do ato de criação e regulamentação de Áreas de Preservação do Ambiente Urbano e de Áreas de Preservação do Ambiente Paisagístico serão feitas conjuntamente pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Controle Urbano e pela Secretaria Municipal de Cultura.

§ 5º - Nas Áreas de Especial Interesse criadas o Poder Executivo poderá determinar, temporariamente, em prazo nunca superior a 360 (trezentos e sessenta) dias, a suspensão de concessão de alvarás e o licenciamento de obras de edificações e acréscimos, de modificação de uso em edificações, de parcelamento e remembramento do solo, da abertura de logradouros e a instalação de mobiliários urbanos.

Título III

Das Diretrizes Setoriais

Capítulo I

Do Desenvolvimento Econômico

Art. 25 - Com o objetivo de orientar o desenvolvimento econômico ficam estabelecidas as seguintes diretrizes gerais:

I - integração do Município de Niterói no processo de desenvolvimento econômico da Região Metropolitana e do Estado do Rio de Janeiro;

II - compatibilização do desenvolvimento econômico com a proteção do meio ambiente;

III - estímulo a empreendimentos absorvedores de mão-de-obra, em especial junto aos bairros populares;

IV - estabelecimento de mecanismos de cooperação com a Universidade Federal Fluminense - UFF - nas áreas de desenvolvimento econômico, científico e tecnológico;

V - estímulo à legalização das atividades econômicas informais com a simplificação dos procedimentos de licenciamento.

Título III



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

Capítulo I

Seção I

Das Atividades Industriais, Comerciais e de Serviços

Art. 26 - Com o objetivo de orientar o desenvolvimento e o ordenamento no território municipal, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para as atividades industriais, comerciais e de serviços:

I - distribuição e localização do comércio e serviços em centros estrategicamente situados nas áreas residenciais, visando orientar e disciplinar os fluxos de pedestres e veículos, de acordo com a estrutura urbana local, e evitar incômodos à vizinhança;

II - descentralização das atividades econômicas, com a coexistência do uso residencial com os de comércio, serviços e de indústrias de pequeno porte;

III - gestão junto ao Governo Federal para otimização do parque industrial naval instalado;

IV - estímulo à criação de micropolos para indústrias selecionadas cuja proximidade possa trazer benefícios à produtividade e ao aproveitamento de serviços comuns;

V - estímulo à atividade comercial e de serviços no centro da cidade, com vistas à sua revitalização.

Título III

Capítulo I

Seção II

Do Turismo, Esporte e Lazer

Art. 27 - Com o objetivo de promover e incentivar o desenvolvimento do turismo na cidade, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - promoção dos bens naturais e culturais da cidade como atrativos turísticos, através de:

a) melhoria da infra-estrutura de atendimento e serviços aos turistas na orla marítima, com a instalação de equipamentos e mobiliário urbano;

b) implantação e gestão de unidades municipais de conservação ambiental com condições de receber o turismo ecológico;

c) desenvolvimento de atividades culturais, de esporte e lazer nos imóveis públicos de valor arquitetônico, histórico ou cultural, buscando gestão municipalizada naqueles estaduais e federais;

II - promoção das características turísticas da cidade, através de:

Rua Visconde de Sepetiba, 987, 6º andar, Centro - Niterói



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

- a) divulgação dos atrativos e eventos de interesse turístico;
- b) implantação de postos de informação e de atendimento ao turista;
- c) implantação de sinalização turística.

III - crescimento e melhoria da rede hoteleira, através de:

- a) incentivos fiscais;
- b) legislação urbanística e edilícia adequada nas Áreas de Especial Interesse Turístico.

IV - incentivo à participação e patrocínio da iniciativa privada através de:

- a) suprimido;
- b) permissão de uso publicitário no mobiliário urbano de apoio;
- c) realização de eventos culturais e esportivos;
- d) colaboração na produção e veiculação de material de divulgação.

V - estímulo ao desenvolvimento das atividades esportivas, através de:

- a) inclusão da exigência de área de domínio público destinada à prática de esporte e de lazer nos projetos de loteamentos e condomínios;
- b) recuperação e construção de centros esportivos, praças e áreas de lazer em número compatível com a necessidade de cada região;
- c) aproveitamento das áreas de escolas públicas para implantação de equipamentos esportivos e de lazer, para utilização pela população local;
- d) não aplicação do imposto progressivo nos terrenos não edificados onde haja efetiva prática de esportes ou lazer e com interesse público na sua continuidade;
- e) garantia de áreas públicas com condições apropriadas para práticas esportivas nos Planos Urbanísticos Regionais (PUR).

Art.28 - Nas áreas com deficiência de infra-estrutura, especialmente de abastecimento de água e esgotamento sanitário, os projetos para empreendimentos turísticos deverão apresentar soluções para implantação da infra-estrutura básica necessária.

Art. 29 - A utilização da orla marítima do município para atividades de turismo, esporte e lazer, será incentivada, desde que não comprometa a qualidade ambiental e paisagística.

Art. 30 - Ficam isentos de pagamento de alvará e imposto sobre serviços durante 05 (cinco) anos, os meios de hospedagem - Hotéis, Hotéis de lazer, Pousadas e Hospedarias de Turismo - nas Áreas de Especial Interesse Turístico, que possam ser



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

classificados com um mínimo de 02 (duas) estrelas, de acordo com parâmetros da EMBRATUR, e tenham seus projetos de construção aprovados e licenciados após a data de publicação desta lei.

Art. 31- A elaboração e atualização do Plano Diretor de Turismo deverão observar o disposto nesta lei.

Título III

Capítulo I

Seção III

Da Atividade Agrícola

Art.32 - O Município apoiará a atividade agrícola, observando as seguintes diretrizes:

- I - organização do cadastro de produtores rurais;
- II - implementação do processo de regularização fundiárias em áreas já ocupadas por posseiros e com produção agropecuária;
- III- concessão de uso para produção de alimentos em áreas ociosas de propriedade municipal;
- IV - criação de mecanismos que visem a comercialização direta do produtor para o consumidor, melhorando o sistema de abastecimento;
- V - estabelecimento de legislação restritiva ao micro parcelamento nas Áreas de Especial Interesse Agrícola;
- VI - incentivo á produção sem agrotóxicos e à criação de pequenos animais;
- VII - orientação e estímulo às atividades adequadas às pequenas propriedades e que se harmonizem com o ambiente natural;
- VIII - estímulo à implantação de infra-estrutura de apoio à atividade.

Título III

Capítulo I

Seção IV

Da Atividade Pesqueira

Art. 33 - Com vistas ao estabelecimento de bases para a exploração racionalizada dos recursos pesqueiros, de forma equilibrada socialmente e preservando o meio ambiente, o Município deverá:

- I - apoiar a formação de infra-estrutura de suporte da pesca e da comercialização de pescado;
- II - preservar o direito das comunidades pesqueiras ao seu espaço vital;

III - apoiar especialmente a pesca de pequena escala com vistas à aquisição de seus insumos essenciais e à implantação de infra-estrutura própria, inclusive de acesso e atracação de barcos;

IV - garantir a conservação dos recursos pesqueiros.

Título III
Capítulo II
Da Habitação

Art. 34 - Para assegurar o direito à moradia ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - revisão da legislação urbanística e edilícia, com a alteração dos atuais parâmetros para parcelamento e edificação, de forma a ampliar o universo da população que hoje tem acesso ao mercado formal;

II - inserção das favelas e de loteamentos irregulares no planejamento da cidade, com vistas a constituírem bairros ou integrarem efetivamente aqueles em que se situam;

III - urbanização de áreas faveladas e ocupadas por população de baixa renda, independentemente da sua regularização fundiária;

IV - estabelecimento de Programas de Assentamento de População de Baixa Renda;

V - promoção de Programas de Regularização Fundiária.

Art. 35 - Os Planos Urbanísticos Regionais (PUR) deverão criar as Áreas de Especial Interesse Social passíveis de aplicação do imposto progressivo e do parcelamento e edificação compulsória, para execução dos Programas de Assentamento de População de Baixa Renda.

Art. 36 - Para fins de assentamento de população de baixa renda deverão ser priorizadas:

I - a oferta de lotes urbanizados;

II - a construção de moradias populares para realocação de moradores removidos de Áreas de Risco, de áreas não edificantes e de outras áreas de Interesse público.

Art. 37 - Serão criadas Áreas de Especial Interesse Social nas favelas e nos locais ocupados por loteamentos clandestinos, irregulares, abandonados ou não titulados, para fins de regularização urbanística e fundiária.

Título III
Capítulo III

Do Meio Ambiente

Art. 38 - Para a garantia da proteção do meio ambiente natural e de uma boa qualidade de vida da população, são fixados os seguintes objetivos:

- I - conservar a cobertura vegetal;
- II - controlar atividades poluidoras;
- III - promover a utilização racional dos recursos naturais;
- IV - preservar e recuperar ecossistemas essenciais;
- V - proteger os recursos hídricos.

Título III
Capítulo III
Seção I
Das Diretrizes

Art. 39 - O Município instituirá o sistema municipal de meio ambiente, vinculado ao sistema municipal de planejamento urbano e ambiental, para execução da política municipal de meio ambiente.

Parágrafo único - O órgão central do sistema municipal de meio ambiente será a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, que terá a competência da gestão ambiental e exercerá o poder de polícia ambiental do Município.

Art. 40 - Para a realização dos objetivos fixados no artigo 38 desta lei, deverão ser observadas as seguintes diretrizes na gestão do meio ambiente:

- I - incorporação da proteção do patrimônio natural e paisagístico ao processo permanente de planejamento e ordenação do território;
- II - criação de instrumentos normativos, administrativos e financeiros para viabilizar a gestão do meio ambiente;
- III - consolidação das unidades de conservação ambiental no município;
- IV - formulação e execução de projetos de recomposição vegetal, inclusive visando a interligação de fragmentos de matas remanescentes ;
- V - implementação de programa de combate a incêndios florestais, de acordo com o artigo 326 da Lei Orgânica do Município, em conjunto com demais órgãos competentes;
- VI - implantação de processo de planejamento de arborização urbana.
- VII - estabelecimento de programas de mapeamento da vegetação, cadastramento da fauna e flora, inclusive da arborização urbana, em conjunto com órgãos ambientais e estaduais, federais e instituições de pesquisas;



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

VIII - integração dos procedimentos legais e administrativos de licenciamentos e das ações de fiscalização do Município com as dos órgãos ambientais do Estado e da União;

IX - criação de instrumentos administrativos e legais de controle específico das unidades municipais de conservação ambiental e de outros espaços naturais protegidos legalmente;

X - fixação de normas e padrões ambientais municipais, que assegurem a melhoria da qualidade do meio ambiente, e estabelecimento de respectivas penalidades e infrações;

XI - implementação de programas de controle da poluição;

XII - implantação de processo de avaliação de impacto ambiental;

XIII - estabelecimento da obrigatoriedade de colocação de placas indicativas contendo as principais informações de interesse público nas atividades poluidoras instaladas no município;

XIV - mapeamento das Áreas de Riscos, com desenvolvimento de estudos geotécnicos dos morros da cidade, priorizando aqueles com ocupação humana;

XV - formulação e execução de programas e projetos de recuperação de ecossistemas, diretamente ou mediante convênios;

XVI - incorporação do gerenciamento dos recursos hídricos às tarefas da gestão do meio ambiente do Município, de forma integrada aos órgãos do Estado e da União, que possibilite uma melhoria da qualidade da água dos corpos hídricos;

XVII - integração das Secretarias de Desenvolvimento Regional às tarefas da gestão ambiental;

XVIII - criação de um sistema permanente de informações sobre meio ambiente, aberta ao público.

Título III

Capítulo III

Seção II

Das Unidades de Conservação Ambiental

Art. 41 - As unidades de conservação ambiental municipais serão criadas pelo Poder Público para proteção de áreas representativas de ecossistemas naturais, impróprias à urbanização, ainda não degradadas ou recuperáveis.

§ 1º - O ato de criação de uma unidade municipal de conservação ambiental deverá definir a sua classificação, denominação e objetivos de sua criação e fixar sua delimitação.

§ 2º - As Secretarias Municipais de Urbanismo e Controle Urbano e de Meio Ambiente e Recursos Hídricos analisarão, apreciarão e encaminharão ao chefe do Poder Executivo as propostas de criação de unidades de conservação ambiental.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

§ 3º- O Poder Executivo poderá declarar como Área de Especial Interesse Ambiental uma determinada área de estudo para avaliação de seu interesse ambiental e definição de sua delimitação e classificação em uma unidade municipal de conservação ambiental ou em área de preservação permanente.

§ 4º- As unidades municipais de conservação ambiental serão gerenciadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, ficando autorizada para tanto a celebração de convênios com órgãos públicos e órgãos não governamentais.

Art. 42 - As unidades municipais de conservação ambiental classificam-se em:

I - Reserva Ecológica - de domínio público ou privado; destinada à proteção de mananciais, remanescentes da Mata Atlântica e demais formas de vegetação natural de preservação permanente, onde não serão permitidas quaisquer atividades modificadoras do meio ambiente e, quando existente em território de APA, constituirão zonas de preservação da vida silvestre;

II - Área de Proteção ambiental - APA - contém áreas de domínio privado ou público; destinada à proteção de sistemas naturais a fim de assegurar o bem estar das populações humanas e conservar ou melhorar as condições ecológicas locais, onde será definido um zoneamento que estabelecerá as permissões, limitações e proibições de uso e ocupação do solo para cada uma de suas zonas;

III - Parque Municipal - de domínio público; destinado à proteção da flora, fauna e belezas naturais, onde será permitida a visitação pública e a utilização para fins recreativos, educacionais e científicos de forma conciliada com a preservação de ecossistemas naturais existentes, para o que deverá ter um Plano de Manejo que contenha seu zoneamento e normas de uso;

IV - Reserva Biológica - de domínio público; destinada à preservação integral de ecossistemas naturais e de espécies raras, endêmicas ou ameaçadas de extinção da biota regional, onde serão proibidas quaisquer atividades modificadoras do meio ambiente, ressalvadas as atividades científicas autorizadas pelo órgão ambiental municipal;

V - Estação Ecológica - de domínio público; destinada à proteção de ecossistemas regionais ou locais representativos, à realização de pesquisas básicas e aplicadas de ecologia e ao desenvolvimento de educação ambiental, podendo ocorrer no interior de outras unidades de conservação ambiental.

Art. 43 - O Poder Executivo declarará como áreas de preservação permanente aquelas que, após avaliado o seu interesse ambiental, não se constituírem em unidades municipais de conservação ambiental, de acordo com a classificação estabelecida nesta lei, mas apresentarem características de declividade, altitude e cobertura vegetal que não



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

recomende sua utilização para ocupação humana ou para quaisquer atividades que importem na alteração do meio ambiente.

Parágrafo único - O ato de declaração das áreas de preservação permanente deverá conter sua delimitação e relação dos lotes ou glebas tornados não edificantes.

Art. 44 - Fica criada a Área de Proteção Ambiental - APA das lagunas e Florestas de Niterói, que substitui a Área de Proteção Ambiental - APA das lagunas de Piratininga e Itaipu, criada pela Lei Municipal n.º 458, de 11 de maio de 1983, que fica revogada.

§ 1º- A APA das Lagunas e Florestas de Niterói tem como objetivo proteger e melhorar a qualidade ambiental dos sistemas naturais - representados pelas lagunas de Piratininga e Itaipu, pela zona costeira e pelos remanescentes significativos de Mata Atlântica existentes nos morros e serras locais - e proporcionar um adequado desenvolvimento urbano da área.

§ 2º- A delimitação da APA das Lagunas e Florestas de Niterói encontra-se descrita e mapeada, respectivamente nos Anexos I e no mapa 2 do anexo VI, partes integrantes desta lei.

§ 3º- O Poder Executivo deverá, no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da data da publicação desta lei, definir de acordo com os itens a seguir, o zoneamento da APA das Lagunas e Florestas de Niterói, mediante decreto, ficando até a data de sua publicação, em vigor o Decreto Municipal nº5353, de 03 de junho de 1988;

I - Zona de Preservação da Vida Silvestre - ZPVS: onde serão proibidas quaisquer atividades que importem na alteração do meio ambiente, não sendo permitidas nesta zona novas edificações parcelamento do solo, abertura de vias, extração mineral ou quaisquer tipos de exploração de recursos naturais e desmatamentos;

II - Zona de Conservação da Vida Silvestre - ZCVS: onde serão definidos parâmetros restritivos de uso e ocupação do solo, na forma da lei, de forma assegurar a manutenção dos ecossistemas locais;

III - Zona de Uso Especial - ZUE: locais que sejam unidades de conservação ambiental ou outros espaços naturais protegidos legalmente;

IV - Zona de Uso Urbano - ZU: áreas próprias para ocupação urbana obedecidos os parâmetros na forma da lei.

Art. 45 - Para fins de avaliação de seu interesse ambiental, de forma a permitir a classificação e delimitação de unidades municipais de conservação ambiental, das áreas de

preservação permanente e de áreas cujos parâmetros de uso e ocupação do solo deverão ser restritivos, ficam indicadas para criação de Áreas de Especial Interesse Ambiental que se encontram descritas no Anexo II e assinaladas no Mapa 2 do Anexo VI desta lei.

Art. 46 - Fica suspensa, por um prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da data da publicação desta lei, a concessão de licenças de parcelamento do solo e de abertura de logradouros nas Áreas de Especial Interesse Ambiental indicadas para criação neste Plano Diretor.

Art. 47 - Fica transformado em Parque da Cidade a atual Estação Ecológica do Parque da Cidade de Niterói, mantendo-se os mesmos limites desta, que se encontram descritos e mapeados, respectivamente, no Anexo III e no Mapa 3 do Anexo VI, parte integrantes desta lei.

Parágrafo único - Fica fixado o prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da data da publicação desta lei, para elaboração do Plano de Manejo do Parque da Cidade, que deverá conter seu zoneamento e as normas de uso e propor seu desenvolvimento físico de acordo com o objetivo de preservar os ecossistemas e as belezas naturais ali existentes.

Título III

Capítulo IV

Do Patrimônio Cultural

Art. 48 - Com o objetivo de incorporar ao processo permanente de planejamento urbano e ambiental o pressuposto básico de respeito à memória construída e à identidade cultural da cidade e de suas comunidades, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - formulação e execução de projetos e atividades visando a revitalização, preservação e recuperação das Áreas de Preservação do Ambiente Urbano e de Áreas de Preservação do Ambiente Paisagístico;

II - destinação de áreas para instalação de novos espaços culturais e artísticos, especialmente aqueles que possam atender às demandas das comunidades carentes;

III - utilização do tombamento visando a preservação de bens naturais e construídos.

Parágrafo único - Os Planos Urbanísticos Regionais respeitarão as diretrizes fixadas neste artigo.

Art. 49 - O ato de tombamento seguirá o disposto na Lei Municipal n.º 827, de 25 de junho de 1990.



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

Parágrafo único - No ato de tombamento definitivo deverá constar as normas para o entorno do bem tombado, com sua delimitação.

Art. 50 - Para a compatibilização da preservação com continuidade da evolução urbana nas Áreas de Preservação do Ambiente Urbano os imóveis serão classificados como de interesse para preservação e passíveis de renovação.

Art. 51 - O Poder Executivo enviará a Câmara Municipal projeto de lei regulamentando as Áreas de Preservação do Ambiente Urbano, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir de sua criação, estabelecendo:

- I - a listagem dos imóveis de interesse para a preservação;
- II - a regulamentação do uso do solo e das obras, de forma consentânea com a preservação ambiental;
- III - as condições de ocupação dos terrenos pelas edificações nos lotes passíveis de renovação;
- IV - as formas de incentivo à conservação, recuperação e integração no quadro ambiental urbano das construções, logradouros, arborização e mobiliários urbanos.

Parágrafo único - No projeto de lei referido no caput deste artigo serão obedecidas as diretrizes e parâmetros estabelecidos neste Plano Diretor.

Art. 52 - Nos imóveis de interesse para preservação deverão ser respeitadas as características arquitetônicas, volumétricas, artísticas e decorativas, que compõem o conjunto de fachadas e telhados.

§ 1º- Os projetos de reconstrução total ou parcial dos prédios, recuperação, restauração, reconstituição, inclusive pintura ou qualquer reparo na fachada, de alterações internas, acréscimos, inclusive derrubadas ou acréscimos dos muros divisórios existentes, bem como a modificação de uso deverão ser submetidos à análise e aprovação conjunta das Secretarias Municipais de Urbanismo e Controle Urbano e de Cultura.

§ 2º- No caso de demolição ou modificação não licenciadas ou de ocorrência de sinistro, por decisão conjunta das Secretarias de Urbanismo e Controle Urbano e de Cultura, poderá ser estabelecida a obrigatoriedade de reconstrução da edificação, mantidas as suas características originais.

Art. 53 - Nos imóveis passíveis de renovação, bem como nos terrenos não edificados, os projetos de edificações deverão obedecer aos parâmetros fixados para a Área de Preservação do Ambiente Urbano onde se situa, a fim de integrar-se ao conjunto arquitetônico ao qual pertence.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

Art. 54 - As renovações e concessões de licenças de marquises, letreiros, anúncios ou quaisquer engenhos de publicidade nas Áreas de Preservação do Ambiente Urbano e de Preservação do Ambiente Paisagístico serão concedidas após análise e aprovação conjunta das Secretarias Municipais de Urbanismo e Controle Urbano e de Cultura.

Art. 55 - Para as Áreas de Preservação do Ambiente Urbano e de Preservação do Ambiente Paisagístico serão elaborados projetos específicos de mobiliário urbano, pavimentação, passeio público, arborização e ajardinamento, pelas Secretarias Municipais de Urbanismo e Controle Urbano e de Cultura.

Parágrafo único - Qualquer alteração de projeto durante a execução da obra deverá ser submetida à aprovação das Secretarias Municipais de Urbanismo e Controle Urbano e de Cultura.

Art. 56 - Nas Áreas de Preservação do Ambiente Urbano será obrigatória a especificação de acabamento e cor de todos os elementos visíveis externamente nos projetos em imóveis de interesse para preservação e nos imóveis passíveis de renovação.

Art. 57 - As primeiras Áreas de Preservação do Ambiente Urbano serão as delimitadas pelos então chamados Corredores Culturais de Niterói do Centro, de São Domingos/Gragoatá/Boa Viagem e da Ponta d'Areia, nos termos do Decreto Municipal n.º 6101, de 16 de abril de 1991.

Art. 58 - Nas Áreas de Preservação do Ambiente Urbano poderão ser concedidos incentivos fiscais temporários e renováveis para a recuperação, restauração e reinserção no quadro ambiental urbano tradicional das edificações de interesse para a preservação, mediante proposta das Secretarias Municipais de Urbanismo e Controle Urbano e de Cultura.

Título III

Capítulo V

Do Transporte e Sistema Viário

Art. 59 - Para elaboração do Plano Diretor Viário ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - priorização da circulação de pedestres, garantidos os espaços a eles destinados nas principais vias de circulação, através da regulamentação do uso dos passeios e da implantação de sinalização horizontal e vertical;

II - planejamento e operação da rede viária com o estabelecimento da hierarquização das vias, para sua utilização prioritária para o transporte público de passageiros, definido, quando couber, faixas exclusivas;



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

III - estabelecimento de mecanismos para controle da velocidade dos veículos nas vias principais;

IV - definição da rede estrutural da cidade;

V - realização de estudo para implantação da ligação de Charitas-Piratininga (Cafubá), via túnel, prioritariamente para o transporte de massa;

VI - realização de estudo para implantação de via turística ligando Charitas/Piratininga (Tibau);

VII - indicação de melhorias necessárias na estrutura viária existente com vistas a resolver os problemas dos corredores congestionados e pontos críticos de tráfego;

VIII - estabelecimento de projetos de alinhamento (P.A), que deverão ser incorporados aos novos projetos de parcelamento, com vistas à integração e à adequação hierárquica da estrutura viária;

IX - estabelecimento de condições estruturais e de tráfego para a Alameda São Boaventura que visem separar o tráfego de passagem, intermunicipal ou de acesso a outras regiões do município, do tráfego local;

X - estabelecimento de projetos de alinhamento (P.A) para as rodovias, de forma a permitir nos trechos definidos como centros de atividades por esta lei a implantação de vias paralelas de serviço, de tráfego lento, independentes das faixas de tráfego rápido de passagem;

XI - elaboração de planos de ação para situações de emergência;

XII - ampliação, melhoria e manutenção permanente do sistema de comunicação visual de informação, orientação e sinalização nas vias, acompanhando os avanços tecnológicos;

XIII - estímulo a implantação e consolidação de estacionamentos de veículos na periferia dos centros de comércio e serviços, integrados ao sistema de transporte coletivo;

XIV - definição das ciclovias a serem implantadas, como complementação do sistema de vias de transporte;

XV - análise e monitoramento das atividades existentes geradoras de tráfego quanto aos impactos sobre o sistema viário, para sua adequação às condições de fluidez das vias;

XVI - melhoria da capacidade da atual ligação da Região Oceânica com o Largo da Batalha.

Art. 60 - Para elaboração do Plano Diretor de Transportes Públicos ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - adequação da oferta de transporte à demanda atual e projetada, procurando aproveitar seus efeitos indutores e compatibilizar a acessibilidade local às propostas de uso e ocupação do solo;

II - estímulo ao uso do transporte coletivo sobre o individual, orientando neste sentido os investimentos públicos e privados, tendo em vista democratizar o sistema viário;

III - estímulo à implantação de sistema integrado de transportes;



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

IV - melhoria dos terminais rodoviários existentes e criação de novos, com vistas à implantação do sistema integrado de transportes;

V - definição da viabilidade da implantação, de um sistema de transporte público de alta capacidade para ligação com São Gonçalo, utilizando-se o leito da Estrada de Ferro Leopoldina;

VI - definição de novas alternativas de ligação de diversos bairros de Niterói com São Gonçalo, através de sistema integrado de transportes coletivos;

VII - definição de itinerários facilitando a ligação interbairros, especialmente na Região Oceânica;

VIII - implantação de infra-estrutura de drenagem e pavimentação nas vias onde se faça necessária o transporte público;

IX - estabelecimento de medidas que levem ao disciplinamento do tráfego, em especial dos pontos de carga e descarga, de entrada e saída de colégios e dos estacionamentos irregulares;

X - estímulo à descentralização física do sistema de transporte hidroviário, considerando prioritariamente a ligação Charitas (Niterói)- Rio de Janeiro com objetivo de atender a Região Oceânica, Pendotiba, São Francisco, Charitas, Jurujuba e grande parte de Icaraí e Santa Rosa;

XI - definição de rotas para cargas perigosas;

XII - estímulo à adaptação dos veículos automotores a padrões de operação que reduzam as emissões de gases poluentes, resíduos em suspensão e poluição sonora;

XIII - estímulo à utilização e distribuição de gás natural em postos de abastecimento.

Art. 61 - As diretrizes aqui fixadas para os Planos Diretores Viário e de Transportes Públicos deverão ser igualmente respeitadas na elaboração dos Planos Urbanísticos Regionais.

Art. 62 - O Município deverá envidar esforços para uma ação integrada com outros órgãos federais e estaduais que busque a municipalização da gestão do sistema viário e dos transportes da cidade.

Art. 63 - O Município deverá estabelecer em conjunto com as concessionárias de serviço público, em especial a CERJ, as Águas de Niterói e a Telemar, o planejamento das obras nas vias da cidade, com o objetivo de evitar transtornos à população.

Art. 64 - O Município deverá estabelecer ação conjunta com o órgão responsável pelo licenciamento dos veículos, de forma a viabilizar ações fiscais municipais no disciplinamento do trânsito.

Título III



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

Capítulo VI

Dos Serviços Públicos e Equipamentos Urbanos e Comunitários

Seção I

Do Saneamento Básico

Subseção I

Da Coleta, Tratamento e Disposição de Esgotos Sanitários

Art. 65 - Para a garantia da proteção dos ecossistemas aquáticos, da saúde humana e da balneabilidade das praias em todo o território municipal, a ampliação, implantação e complementação dos sistemas de esgoto sanitário contereão, no mínimo e obrigatoriamente, o tratamento secundário dos efluentes de acordo com o artigo 328 da Lei Orgânica do Município, observando as seguintes diretrizes:

I - elaboração e execução dos planos, programas e projetos da empresa concessionária, de acordo com o planejamento urbano e ambiental do Município;

II - exigência de implantação, em cada caso, de sistema adequado nos novos loteamentos, condomínios, construções e empreendimentos, nos locais desprovidos de rede pública de esgotamento sanitário;

III - controle e orientação por parte do Poder Público para implantação de sistemas alternativos nos locais desprovidos de rede pública de esgotamento sanitário;

IV - reserva de áreas nos Planos Urbanísticos Regionais para instalação dos equipamentos necessários ao sistema de esgotamento sanitário, de acordo com os projetos para instalação e ampliação da rede pública.

Art. 66 - Para aprovação de projetos particulares de grande porte com sistemas de coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários, será exigido termo de compromisso da empresa concessionária ou do órgão municipal competente para operação dos mesmos.

Art. 67 - Fica autorizado o Município, diretamente ou por contratação de terceiros, a prestar serviços de manutenção dos sistemas alternativos individuais e coletivos, que deverão ser reembolsados pelos usuários.

Art. 68 - A empresa concessionária deverá apresentar anualmente ao Município os programas para implantação gradual, em todo o território municipal, dos sistemas de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários.

Título III

Capítulo VI

Seção I

Subseção II

Do Abastecimento de Água



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

Art. 69 - Deverá ser garantido o abastecimento de água para toda a população do município, observadas as seguintes diretrizes:

I - atuação junto à concessionária com vistas a priorizar a ampliação dos serviços públicos de distribuição de água potável de acordo com os parâmetros de expansão e adensamento da cidade estabelecidos nesta lei e nos Planos Urbanísticos Regionais;

II - realização de pesquisa de fontes alternativas, com garantia da qualidade da água de consumo;

III - controle eficaz da potabilidade das águas distribuídas por redes públicas de abastecimento;

IV - reservas de áreas nos Planos Urbanísticos Regionais para instalação dos equipamentos necessários ao sistema de abastecimento de água, de acordo com os projetos para instalação e ampliação da rede pública.

Título III
Capítulo VI
Seção I
Subseção III
Da Limpeza Urbana

Art. 70 - A coleta e disposição final do lixo em todo o território municipal deverá obedecer a critérios de controle da poluição e de minimização de custos ambientais e de transportes, observando as seguintes diretrizes:

I - avaliação do impacto sobre a circunvizinhança do aterro do Morro do Céu, com vistas

à recuperação do ambiente degradado;

II - instalação de usinas de reciclagem e compostagem no aterro do Morro do Céu e na Região Oceânica;

III - expansão de programas especiais de coleta em áreas de difícil acesso;

IV - implementação do sistema de coleta seletiva de lixo, para separação do lixo orgânico daquele reciclável, com orientação para separação na fonte do lixo domiciliar;

V - tratamento diferenciado dos resíduos sólidos provenientes dos serviços de saúde, desde o recolhimento nas unidades geradoras até a disposição final, ficando proibido o uso de incineradores para lixo hospitalar.

Título III
Capítulo VI
Seção I
Subseção IV

Da Drenagem

Art. 71- Considerando a importância do perfeito escoamento das águas pluviais para o bom funcionamento da cidade, o Plano Diretor de Macro e Microdrenagem obedecerão as seguintes diretrizes:

I - detalhamento das bacias e sub-bacias de drenagem em todo território municipal;

II - adequação das faixas marginais de proteção de todos os cursos d'água, considerando a calha necessária para as vazões máximas, o acesso para manutenção e a preservação da vegetação marginal existente;

III - levantamento dos pontos de estrangulamento dos cursos d'água, estabelecendo as intervenções necessárias, de forma a possibilitar a adequada drenagem;

IV - estabelecimento dos greides dos logradouros e de cotas de soleira nas áreas de baixada para fins de aprovação de edificações e parcelamentos e de pavimentação das vias;

V - indicação das áreas onde se faça necessário reflorestamento para garantia da eficácia do sistema de drenagem;

VI - implantação de um cadastro técnico de rede de drenagem permanentemente atualizado;

VII - elaboração de programa de manutenção e limpeza da rede de drenagem;

VIII - programação de execução de rede de drenagem e pavimentação das vias em áreas de aclave acentuado;

IX - definição de índices de impermeabilização para cada bacia, que sirvam de parâmetros para uso e ocupação do solo;

X - realização de estudos para definição de vazões específicas;

XI - estabelecimento das exigências a serem cumpridas nos projetos de drenagem para aprovação de parcelamentos e outros empreendimentos.

Título III

Capítulo VI

Seção II

Dos Equipamentos de Educação

Art. 72 - Par garantir condições ao cumprimento do dever do Município para com a educação, ficam fixadas as seguintes diretrizes gerais;

I - determinação de áreas para implantação de unidades de educação com características adequadas às peculiaridades do tipo de atendimento ofertado;

II - planejamento da rede de educação considerando a demanda local e deslocamento mínimo;



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

III - garantia da qualidade do padrão arquitetônico da rede de ensino público com ambientes, além das salas de aula, que permitam educação integral de qualidade, inclusive com condições para livre trânsito dos deficientes físicos.

Art. 73 - Caberá a Fundação Pública Municipal de Educação realizar o censo escolar, periodicamente, no espaço máximo de 5 (cinco) anos.

Art. 74 - Para garantia do atendimento integral para o ensino público de 1º grau, o déficit de salas de aula deverá ser suprido em curto prazo, considerando-se a rede pública estadual e a privada.

Parágrafo único: A oferta do ensino público de 1º grau deverá acompanhar as novas demandas levantadas nos censos escolares.

Art. 75 - O Município deverá ofertar escolas de 1º grau em horário integral.

Art. 76 - As localidades de comunidades de baixa renda ficam consideradas prioritárias para instalação de equipamentos de ensino pré-escolar através da implantação de Casas da Criança (pré-escolar de horário integral).

Art. 77 - A Fundação Pública Municipal de Educação buscará influenciar o planejamento do 2º grau, de competência estadual, integrado à rede do 1º grau.

Art. 78 - Nos Planos Urbanísticos Regionais deverão estar indicadas às áreas necessárias à implantação dos equipamentos de educação, com previsão dos instrumentos para reserva dessas áreas.

Título III

Capítulo VI

Seção III

Dos Equipamentos de Saúde

Art. 79 - Para a garantia de acesso igualitário e universal à prestação de serviços de saúde, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para alocação de equipamentos urbanos em saúde:

- I - implementação das ações preventivas e promotoras de saúde;
- II - cobertura integral pelo serviço público municipal da demanda de vigilância epidemiológica e sanitária e de controle de zoonoses;
- III - compatibilização do planejamento da rede de serviços com a distritalização das ações de saúde;



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

IV - dimensionamento da rede de serviços prevendo os três níveis de atenção à saúde, privilegiando o primeiro e pressupondo suficiência no segundo nível e em urgências, obstetrícia e tratamento hospitalar eletivo nas grandes áreas clínicas no terceiro nível.

§ 1º- Os médicos de família e os postos ou unidades de saúde garantirão suficiência nas ações de saúde pública pertinentes ao perfil epidemiológico local e nas demandas assistenciais em clínica e odontologia básicas, referenciando aos demais níveis quando necessário.

§ 2º- Os Distritos Sanitários deverão buscar auto-suficiência em atendimento ambulatorial especializado e tratamento hospitalar eletivo, cuja magnitude indique ser indispensável sua descentralização, bem como em urgências e emergências, garantindo agilidade e eficiência na prestação destes serviços.

§ 3º- Ao Município compete as ações que garantam a integralidade da atenção em saúde, em conjunto ou não com outros Municípios, Estado ou União.

Art. 80 - Os locais para implantação dos equipamentos de saúde necessários, bem como a previsão de instrumentos para reserva dessas áreas, deverão ser fixados nos Planos Urbanísticos Regionais.

Título III

Capítulo VII

Do Patrimônio Imobiliário Municipal

Art. 81- Com o objetivo de manter um patrimônio imobiliário municipal capaz de atender as demandas de áreas públicas para equipamentos e serviços urbanos, em benefício da coletividade, o Poder Executivo deverá:

I - regularizar juridicamente os imóveis municipais sem registro em cartório;

II - promover a reintegração de posse dos bens municipais indevidamente ocupados por terceiros, de acordo com o interesse do Município;

III - estabelecer utilização onerosa dos bens municipais indevidamente ocupados por terceiros em que não haja interesse para reintegração de posse;

IV - permitir o uso privativo dos bens municipais situados em loteamentos já implantados, quando houver restrição do acesso da população a estes bens, mediante imediata remuneração, podendo estes bens ser permutados por outros de no mínimo a mesma área, de acordo com o interesse do Município, ficando vedada a permuta das áreas das vias de circulação;

V - identificar e reservar, através de instrumentos legais, terras para implantação de equipamentos urbanos, serviços públicos e projetos urbanísticos e habitacionais, com a finalidade de suprir a deficiência de terras municipais.

Título IV
Do Uso e Ocupação do Solo

Art. 82 - A legislação municipal urbanística, edilícia e ambiental, que ordena e controla o uso e ocupação do solo, será composta de:

- I - Lei de Parcelamento;
- II - Lei de Uso e Ocupação do solo;
- III - Leis de Edificações, que comporão o Código de Obras;
- IV - Planos Urbanísticos Regionais (PUR);
- V - Legislação específica para as Áreas de Especial Interesse;
- VI - Código Municipal de Meio Ambiente;
- VII - Código de Postura;
- VIII - Leis ordinárias, que disciplinem as matérias referidas e seus respectivos regulamentos e demais normas admissíveis pertinentes.

Parágrafo único - A legislação em vigor deverá ser consolidada e revista, no que couber, a fim de se adequar as disposições desta lei, e deverá ser elaborado o Código Municipal de Meio Ambiente.

Título IV
Capítulo I
Do Parcelamento do Solo

Art. 83 - A lei estabelecerá os seguintes parâmetros para parcelamento do solo, dentre outros, observado o disposto nesta lei:

- I - dimensões dos lotes;
- II - dimensões e características técnicas dos logradouros;
- III - percentagem e características das áreas a serem destinadas ao uso público;
- IV - áreas não edificáveis.

Art. 84 - Os projetos de parcelamento ou remembramento não poderão conter disposições sobre o uso e ocupação do solo, com exceção das áreas destinadas ao uso público e das áreas não edificáveis.

Art. 85 - Nos parcelamentos de glebas que possuam áreas de preservação permanente, estas, embora integrantes do projeto, não serão consideradas para efeito do cálculo de áreas públicas ou coletivas.



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

Art. 86 - Os novos projetos de parcelamento na forma de loteamento e de condomínio deverão reservar da área total do empreendimento, excluídas as áreas de preservação permanente, 35% (trinta e cinco por cento) para o uso público ou coletivo e 5% (cinco por cento) para lotes de destinação social.

§ 1º- Os lotes de destinação social serão utilizados obrigatoriamente em programas habitacionais para população de baixa renda, ficando autorizada a sua alienação pelo Município.

§ 2º- Nos parcelamentos em forma de loteamento, serão doadas ao Município as áreas de uso público e os lotes de destinação social, que deverão totalizar 40% (quarenta por cento) da área do empreendimento, exclusive as áreas de preservação permanente.

§ 3º- Nos parcelamentos em forma de condomínio, da área total do empreendimento, excluídas aquelas de preservação permanente, 30% (trinta por cento) serão destinadas ao uso coletivo do condomínio e 10% (dez por cento) serão doadas ao Município, sendo 5% (cinco por cento) para uso público 5% (cinco por cento) para lotes de destinação social.

§ 4º- As áreas a serem doadas ao Município deverão ter frente para via pública, podendo situar-se fora dos limites do parcelamento, resguardados no mínimo o mesmo percentual de que trata os parágrafos 2º e 3º deste artigo e o interesse do Município.

§ 5º- O aceite das obras de loteamentos e condomínios dependerá da definição no respectivo memorial das áreas a serem doadas ao Município.

§ 6º- Em qualquer forma de parcelamento deverá ser garantido o livre acesso aos bens de uso comum do povo, tais como praias, mares, lagunas, costões rochosos, rios e praças através de logradouro público.

Art. 87- Nos desmembramentos de glebas superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados), excluídas as áreas de preservação permanente, deverá ser doada ao Município área correspondente a 10% (dez por cento) do total para equipamentos públicos e lotes com destinação social, a juízo do Poder Executivo.

§ 1º- Na aprovação do projeto dependerá da definição no respectivo memorial das áreas a serem doadas ao Município.

§ 2º- As áreas a serem doadas ao Município deverão ter frente para via pública, podendo situar-se fora dos limites da área desmembrada, resguardados no mínimo o percentual de que trata o caput deste artigo e o interesse do Município.

Art. 88 - Os projetos de parcelamento do solo deverão conter ainda:

- I - planta indicando a cobertura vegetal existente;
- II - definição e delimitação das áreas verdes propostas, que se incluirão no percentual de áreas com destinação de uso público;
- III - projeto paisagístico, inclusive de arborização das vias, com utilização prioritária de espécies vegetais nativas e aproveitamento das árvores já existentes.

Título IV
Capítulo II
Do Uso e Ocupação do Solo

Art. 89 - Ficam definidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo, a serem considerados pela legislação:

- I - cota de controle de densidade - CD: é a variável que determina o número de unidades habitacionais possíveis de serem construídas em cada lote, expressando a área mínima de terreno por unidade habitacional;
- II - número admissível de unidades habitacionais - NUH: obtido pelo resultado da divisão da área do lote pela cota de controle de densidade - CD de onde se situa;
- III - taxa de ocupação do lote - TO: é a relação percentual entre a projeção do pavimento tipo e a área do terreno;
- IV - gabarito de altura - G: é o número total de pavimentos de uma construção, com exceção dos pavimentos enterrados e semi-enterrados - aqueles que tenham enterrado no mínimo 50% (cinquenta por cento) do seu pé direito;
- V - taxa máxima de impermeabilização do lote - TI: é a porcentagem máxima da superfície do lote possível de ser coberta ou pavimentada;
- VI - número de vagas para estacionamento;
- VII - limite de profundidade de ocupação: é a profundidade máxima que qualquer construção poderá alcançar a partir de um alinhamento e perpendicularmente a este na direção do interior da quadra;
- VIII - afastamentos das construções: são as distâncias que separam os planos de fachadas de outras construções (afastamento entre construções), divisas laterais (afastamento lateral), da divisa de fundos (afastamento de fundos) ou da testada do terreno (afastamento frontal);
- IX - recuo: é à parte do afastamento frontal da construção estabelecido pelos projetos de alinhamento das vias que deverá passar obrigatoriamente ao domínio do Município;
- X - investidura: é a incorporação a um lote de área do terreno a ele adjacente e pertencente a logradouro público, a fim de recompor seu alinhamento;



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

XI - faixa não edificável: área que não pode ser ocupada, visando o interesse público na proteção de corpos hídricos, encostas e para passagem de redes de serviços públicos;

XII - prisma de iluminação e ventilação: é à parte da área dos pavimentos que é destinada à iluminação e à ventilação dos seus compartimentos internos, que não pode ser edificada;

XIII - área mínima da unidade habitacional.

Art. 90 - A cota de controle de densidade poderá ser igual a 0 (zero), ficando, neste caso, indeterminado o número admissível de unidades residenciais, como estímulo ao adensamento.

Art. 91- A leis de edificações deverão estabelecer tipologias de edificações que permitam uma diversidade de padrões arquitetônicos e uma simplificação das exigências, de forma compatível com os modelos de organização territorial e com as diretrizes de uso e ocupação do solo indicadas nesta lei para as sub-regiões de planejamento, garantindo, ainda, condições mínimas de saúde e segurança.

§ 1º- O número de vagas de garagem deverá ser definido considerando-se as características urbanísticas e sócio-econômicas locais.

§ 2º- Nas unidades multifamiliares a edificação da cobertura poderá se constituir em unidade independente, limitada a 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo.

Art. 92 - As unidades residenciais unifamiliares, as edificações de uso institucional e hoteleiro, os equipamentos escolares e de saúde públicos, filantrópicos e particulares poderão se localizar em qualquer local do território municipal, exceto nas unidades de conservação ambiental e em outros espaços naturais protegidos legalmente.

§ 1º- Para efeito do que trata o caput deste artigo, as edificações de uso residencial com serviços não são consideradas de uso hoteleiro.

§ 2º- Os empreendimentos hoteleiros quando localizados em áreas com uso multifamiliar, permitido e em centros de atividades deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos para estes locais e quando localizados em áreas de uso unifamiliar poderão ter no máximo 03 (três) pavimentos.

§ 3º- Os projetos das edificações de uso público citado no caput deste artigo deverão considerar as interferências no sistema viário, sobretudo quando localizadas em vias de tráfego intenso.

Art. 93 - Os projetos de edificações de uso público e de relevante interesse social poderão ter parâmetros de uso e ocupação dos solos diferentes daqueles indicados



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

nesta lei, que serão apreciados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Controle Urbano, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 94 - A indústria, cuja tipologia requer edificação com parâmetros diferentes dos estabelecidos na legislação para o seu funcionamento, terá seu projeto apreciado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Controle Urbano, devendo ser sempre obedecidos os parâmetros relativos à implantação do prédio no terreno.

Parágrafo único - Para fins de concessão de licença de localização de indústrias, deverá ser considerado o potencial poluidor da indústria e o nível local de saturação dos poluentes no ambiente, a fim de resguardar a qualidade ambiental.

Art. 95 - Deverão ser permitidas atividades de serviços nos locais indicados para uso comercial.

Art. 96 - Ficam limitadas em 2 (duas) a construção de unidades residenciais unifamiliares por lote em todo o município.

Art. 97 - A construção de mais de 2 (duas) unidades residenciais unifamiliares por lote deverá obedecer a legislação de planos de vila, permitidos em todo o município, exceto nos centros de bairros e sub-centros urbanos, nas áreas agrícolas definidas por este Plano Diretor, nas unidades de conservação ambiental e em outros espaços naturais protegidos legalmente.

Art. 98 - Os parâmetros de uso e ocupação do solo para construção em encostas, a serem estabelecidos nos Planos Urbanísticos Regionais ou em legislação ordinária, deverão estabelecer baixa taxa de ocupação e uma morfologia que não descaracterize o seu perfil, com vistas à preservação ambiental e à segurança.

Art. 99 - As taxas de ocupação de térreo e subsolo de edificações deverão assegurar uma impermeabilização que garanta uma adequada drenagem local.

Art. 100 - Os afastamentos das construções, a serem estabelecidos pela legislação urbanística, deverão compatibilizar as novas edificações com a morfologia e ambiências existentes ou desejadas.

Art. 101 - Deverão ser delimitadas na Zona de Restrição à Ocupação Urbana, estabelecida nesta lei, as áreas de preservação permanente, de acordo com a avaliação das Áreas de Especial Interesse Ambiental, indicadas para criação nesta lei, devendo ser fixados para as áreas remanescentes parâmetros restritivos de uso e ocupação do solo.

Título V



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

Do Sistema e Processo de Planejamento

Capítulo I

Do Sistema de Planejamento

Art. 102 - O Poder Executivo instituirá o Sistema Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental que garantirá a implantação, revisão e acompanhamento deste Plano Diretor, composto pelos órgãos municipais responsáveis pela gestão ambiental e urbanística e pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 103 - A Secretaria Municipal de Urbanismo e Controle Urbano é o órgão central do sistema, responsável por sua coordenação.

Art. 104 - Fica criado o Conselho Municipal de Política Urbana, órgão colegiado que reúne representantes do poder público e da sociedade civil, permanente e deliberativo conforme suas atribuições, integrante da administração pública municipal, tendo por finalidade assessorar, estudar e propor diretrizes para o desenvolvimento urbano com participação social e integração das políticas fundiária e de habitação, de saneamento ambiental e de trânsito, transporte e mobilidade urbana.

§1º - O Conselho Municipal Política Urbana é parte integrante do Sistema Nacional de Conselhos de Cidades e do Sistema Municipal de Planejamento, e ficará vinculado funcionalmente ao Órgão Gestor da Política Urbana Municipal.

§2º - O Plenário do Conselho Municipal de Política Urbana será composto de 18 (dezoito) membros titulares e de 18 (dezoito) membros suplentes, respeitando a seguinte proporcionalidade entre os segmentos, estabelecida pela Conferência Nacional das Cidades para o Conselho Nacional das Cidades: 5 (cinco) representantes indicados pelo Poder Executivo 2 (cinco) representantes indicados pelo Poder Legislativo 5 (cinco) representantes indicados pelos Movimentos sociais e populares 2 (dois) representantes indicados pelo Segmento empresarial 2 (dois) representantes indicados pelos Trabalhadores 1 (um) representante indicado pelas Entidades profissionais e acadêmicas 1 (um) representante indicado pelo Organizações não governamentais

§ 3º - No cumprimento de suas finalidades, são atribuições do Conselho Municipal de Política Urbana:

I. Propor, debater e aprovar diretrizes para a aplicação de instrumentos da política de desenvolvimento urbano e das políticas setoriais em consonância com as deliberações da Conferência Nacional das Cidades.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

II. Propor, debater e aprovar diretrizes e normas para a implantação dos programas a serem formulados pelos órgãos da administração pública municipal relacionados à política urbana.

III. Acompanhar e avaliar a execução da política urbana municipal e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos.

IV. Propor a edição de normas municipais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de criação e de alteração da legislação pertinente ao desenvolvimento urbano.

V. Emitir orientações e recomendações referentes à aplicação da Lei Federal 10.257/2001 "Estatuto da Cidade" e demais legislação e atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano municipal.

VI. Propor aos órgãos competentes medidas e normas para implementação, acompanhamento, avaliação da legislação urbanística, e em especial do Plano Diretor.

VII. Sugerir eventos destinados a estimular a conscientização sobre os problemas urbanos e o conhecimento da legislação pertinente, e a discutir soluções alternativas para a gestão da Cidade, bem como outros temas referentes à política urbana e ambiental do Município

VIII. Propor a criação de mecanismos de articulação entre os programas e os recursos municipais de impacto sobre o desenvolvimento urbano.

IX. Promover mecanismos de cooperação entre os governos da União, Estado, e os municípios da Região Metropolitana e a sociedade na formulação e execução da política municipal e regional de desenvolvimento urbano.

X. Promover a integração da política urbana com as políticas sócio-econômicas e ambientais municipais e regionais.

XI. Promover a integração dos temas da Conferência das Cidades com as demais conferências de âmbito municipal e regional.

XII. Dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões.

XIII. Convocar e organizar a cada dois anos a etapa preparatória municipal da Conferência Nacional das Cidades.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

XIV. Propor a realização de estudos, pesquisas, debates, seminários ou cursos afetos a política de desenvolvimento urbano.

XV. Opinar sobre todos os assuntos que lhe forem remetidos, pela sociedade civil organizada e pelo Poder Público, relativos à política urbana e aos instrumentos previstos no Plano Diretor.

XVI. Elaborar e aprovar o regimento interno e formas de funcionamento do Conselho e das suas Câmaras Setoriais

§ 4º - As deliberações do Conselho Municipal de Política Urbana deverão estar articuladas com os outros conselhos setoriais do Município, buscando a integração das diversas ações e políticas responsáveis pela intervenção urbana, garantindo a participação da sociedade em nível regional.

§ 5º - O Poder Executivo indicará a Presidência do Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 105 - As Secretarias Municipais de Urbanismo e Controle Urbano e de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, na qualidade de órgãos centrais do Sistema de Planejamento Urbano e Ambiental, ficam atribuídas as seguintes funções, além daquelas que lhes são cometidas pela legislação aplicável:

I - coordenar a implantação, revisão, acompanhamento e avaliação do Plano Diretor e dos demais planos urbanísticos;

II - elaborar, apreciar, analisar e encaminhar propostas de legislação urbanística, edilícia e ambiental, inclusive dos instrumentos implementadores da política urbana, previstos nesta lei;

III - implantar, coordenar e manter atualizado o Cadastro Técnico Municipal, composto de um sistema de informações sobre a cidade, que acompanhe seu desenvolvimento e transformações;

IV - promover e executar as medidas necessárias à aplicação desta lei, desempenhando as demais atividades que para tanto se façam necessárias.

Art. 106 - Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – Conselho Municipal de Política Urbana, com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos sociais;

II – Conselho Municipal de Meio Ambiente, com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos sociais;

III - debates, audiências e consultas públicas;



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

- IV - conferências sobre assuntos de interesse urbano e ambiental;
- V - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- VI – acesso às informações disponíveis;
- VII – encontros locais e de Câmaras Temáticas, a serem promovidos periodicamente pelos órgãos municipais responsáveis;
- VIII – integração dos conselhos de políticas setoriais no Conselho Municipal de Política Urbana.

Parágrafo único - No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea ‘i’ do inciso I do art. 8º desta lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Capítulo II **Do Processo de Planejamento**

Art. 107 - As diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor serão desenvolvidas, resguardando-se as características locais, através da legislação urbanística de que trata o artigo 82 desta lei, em especial dos Planos Urbanísticos Regionais (PUR) e da legislação específica das Áreas de Especial Interesse.

Art. 108 - Para a aplicação do artigo 107 desta lei, o território municipal fica dividido em 5 (cinco) regiões de planejamento, com base em critérios de homogeneidade em relação à paisagem, à tipologia, ao uso das edificações e ao parcelamento do solo, considerados, ainda, aspectos sócio-econômicos e físicos, em especial as bacias hidrográficas, conforme o Mapa 4 do Anexo VI desta lei:

- I - Região das Praias da Baía;
- II - Região Norte;
- III - Região de Pendotiba;
- IV - Região Oceânica;
- V - Região Leste;

Parágrafo único - As regiões de planejamento são subdivididas em sub-regiões definidas por analogias físicas e urbanísticas.

Seção Única **Dos Planos Urbanísticos Regionais**



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

Art. 109 - Os Planos Urbanísticos Regionais (PUR) são leis de iniciativa do Poder Executivo, elaborados pelos órgãos municipais responsáveis pela gestão urbanística e ambiental, que estabelecem o modelo de uso e ocupação do solo para cada região de planejamento, devendo obedecer às condicionantes estabelecidas pelo diagnóstico ambiental e viário municipal, cuja existência é condição para a elaboração do PUR, garantida a ampla participação da comunidade local, observadas as diretrizes fixadas na presente lei e considerando:

- I - as particularidades locais, ouvidas as comunidades diretamente envolvidas;
- II - as diretrizes traçadas neste Plano Diretor, em especial as diretrizes setoriais;
- III - os modelos de organização territorial definidos neste Plano Diretor para cada uma das sub-regiões de planejamento.

Art.110 - Os modelos de organização territorial estabelecem por sub-região as unidades de planejamento, definidas a seguir, organizadas espacialmente conforme o número de habitantes na sua área de influência, indicando respectivos centros de atividades - comerciais, de serviços públicos e privados, religiosas, de lazer e culturais - existentes ou a serem estimulados.

I - Unidades de Vizinhança - formada pelo conjunto de 5.000 (cinco mil) a 15.000 (quinze mil) habitantes, atendidos por um centro de atividades denominado Centro de Bairro, onde localizam-se comércio e serviços de uso freqüente, além do diário;

II - Sub-Região - composta por no máximo 2 (duas) unidades de vizinhança, espacialmente próximas, com um centro de atividades denominado Centro ou Sub-Centro Urbano, onde localizam-se comércio e serviços de uso ocasional e especializado, além dos freqüentes e diário.

Art. 111 - Os Planos Urbanísticos Regionais (PUR) detalharão os modelos de organização territorial das sub-regiões, onde deverão constar:

I - a delimitação das unidades de planejamento e de seus centros de atividades a nível de centro ou sub-centro urbano e centro de bairro indicados nesta lei, assim como os centros de atividades locais para comércio e serviços de interesse diário da população;

II - a especificação das tipologias das edificações e de parcelamento dos solos adequados à morfologia urbana de cada área, através do estabelecimento de índices para os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis;

III - a indicação das atividades de comércio e de serviços compatíveis com os centros de atividades;

IV - a indicação das áreas necessárias para implantação dos equipamentos urbanos públicos e previsão dos instrumentos para reserva dessas áreas;

V - a indicação das áreas cujo adensamento deverá ser estimulado ou restringido e os instrumentos para atingir estes objetivos;



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

VI - outras definições que se façam necessárias para atender às diretrizes estabelecidas nesta lei.

Art. 112 - Além do detalhamento dos modelos de organização territorial, os Planos Urbanísticos Regionais também poderão:

I - propor o traçado de novas vias de circulação, inclusive ciclovias;

II - hierarquizar e definir funcionalmente a rede viária, indicando também as modificações, alargamentos e outros melhoramentos necessários nas vias existentes;

III - propor a implantação de novos meios de transporte coletivo, assim como alterações necessárias no sistema de transporte;

IV - definir, em conjunto com as Fundações Municipais de Educação e Saúde, a carência de atendimento em cada nível por unidade de planejamento e escolher as áreas apropriadas para implantação dos equipamentos destinados a supri-la;

V - efetuar as recomendações cabíveis quanto aos aspectos ambientais, econômicos ou sociais de maior relevância;

VI - indicar os locais adequados para as áreas destinadas ao lazer e à prática de esportes.

Art.113 - Os Planos Urbanísticos Regionais e demais leis urbanísticas deverão obedecer as diretrizes de uso e ocupação do solo estabelecidas nesta lei para as sub-regiões de planejamento da cidade.

Capítulo III

Da Região das Praias da Baía

(Diretrizes consubstanciadas na Lei 1967, de 04/04/2002)

Título V

Capítulo IV

Da Região Norte

(Diretrizes consubstanciadas na Lei 2233, de 19/10/2005)

Título V

Capítulo V

Da Região de Pendotiba

Art. 183- A Região de Pendotiba compreende 3 (três) sub-regiões: Ititioca, Largo da Batalha e Vila Progresso, conforme Mapa 7, do Anexo VI, e descrição do Anexo V, ambas partes integrantes desta lei.

Título V

Capítulo IV

Seção I

Da Sub-região de Ititioca



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

Art. 184- A sub-região de Ititioca compreende os bairros Sapê e Ititioca.

Art.185- O modelo de organização territorial da sub-região de Ititioca corresponde a 2 (duas) unidades de vizinhança, assinaladas no Mapa 7, não comportando um sub-centro urbano devido a sua proximidade com o Largo da Batalha que polariza as atividades:

I - Unidade de Vizinhança Ititioca, cujo centro de bairro deverá ser estimulado na Rua Padre José Euger e no entorno da Escola Vila Costa Monteiro;

II - Unidade de Vizinhança Sapê, cujo centro de bairro deverá ser estimulado na Estrada do Sapê no entorno da Escola Municipal Levy Carneiro;

Art.186- Ficam indicadas para criação as seguintes Áreas de Especial Interesse, conforme Capítulo II, do Título II desta lei, assinaladas no Mapa 7:

I - Área de Especial Interesse Social do Morro do Bumba, do Poço Largo, Mato Grosso e do Meu Cantinho, para urbanização e regularização fundiária;

II - Área de Especial Interesse Social da Rua Portugal. para implantação de programas habitacionais para população de baixa renda;

Art.187- São diretrizes para uso e ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região de Ititioca:

I - direcionar preferencialmente o adensamento da sub-região para a Unidade de Vizinhança Sapê, através das cotas de densidade e outras medidas adequadas a esta finalidade, condicionado à implantação de infra-estrutura de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e drenagem;

II - estabelecer as tipologias de edificação compatíveis com as ambiências urbanas fixadas para cada unidade de planejamento através de parâmetros referentes à morfologia urbana;

III - estimular a legalização das construções existentes, mediante o estabelecimento de padrões especiais para ocupação que levem em consideração particularidades socioeconômicas da sub-região;

IV - reservar áreas para implantação de programas habitacionais de caráter popular, especialmente lotes urbanizados, tendo como instrumento a criação de Áreas de Especial Interesse Social;

V - estabelecer recuos com vistas ao alargamento da Estrada do Sapê no trecho correspondente ao centro de bairro;

VI - estudar a implantação de terceira pista nos aclives da ligação entre Largo da Batalha e Cubango, constituída pelas Estradas Alarico de Souza e do Viçoso Jardim e pela Rua Padre José Euger, garantindo área com a utilização de instrumentos apropriados;



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

VII – estudar implantação de nova ligação entre o Largo da Batalha e Viçoso Jardim, iniciando na Estrada Erasmo Braga e terminando na Estrada do Viçoso Jardim, garantindo área com a utilização de instrumentos apropriados;

VIII - considerar prioritária a pavimentação da Rua Portugal, para permitir a implantação de programa habitacional na Área de Especial Interesse Social da Rua Portugal;

IX - permitir atividades comercial, industrial de pequeno porte e residencial multifamiliar na Estrada do Sapê, fora do centro de bairro, desde que em terrenos com área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros).

Art. 188- O Plano Diretor de Contenção, Estabilização e Proteção de Encostas, sujeitas a erosão e deslizamentos, deverá priorizar a área de risco situada no Morro do Céu entre a Estrada Viçoso Jardim e a Rua Dr. Ignácio Bezerra de Menezes, entre as cotas 150 e 170.

Art.189 -Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos urbanísticos e paisagísticos:

I - Morro entre a Estrada do Sapê e a Estrada da Fazendinha;

II - Morro entre a Estrada do Sapê e a Estrada do Caramujo.

Título V

Capítulo IV

Seção II

Da Sub-região do Largo da Batalha

Art.190- A sub-região do Largo da Batalha compreende os bairros do Largo da Batalha, Maceió e Badu e parte do Cafubá e Cantagalo.

Art.191- O modelo de organização territorial da sub-região do Largo da Batalha, corresponde a 4 (quatro) unidades de vizinhança, assinalada no Mapa 7:

I - Unidade de Vizinhança Largo da Batalha, cujo sub-centro urbano localiza-se na Área de Especial Interesse Urbanístico criada no interior do anel viário do Largo da Batalha, atendendo a todas as unidades de vizinhança desta sub-região, bem como as de Vila Progresso, Ititioca e Rio do Ouro;

II - Unidade de Vizinhança União, não dispõe de centro de bairro, sendo atendida pelo sub-centro do Largo da Batalha;

III - Unidade de Vizinhança Badu, cujo centro de bairro está localizado na Estrada Caetano Monteiro, entre as Estradas do Sapê e a Estrada Alcebíades Pinto;



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

IV - Unidade de Vizinhança Cantagalo, cujo centro de bairro está localizado no entorno do entroncamento da Estrada Francisco da Cruz Nunes com a Estrada Alcebíades Pinto;

Art.192- Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico do Largo da Batalha delimitada por uma linha paralela externa, distando 50m (cinquenta metros) do anel viário que começa no entroncamento da Estrada Engenheiro Pacheco de Carvalho (Estada Velha de Itaipu) com a Avenida Rui Barbosa (Cachoeira), seguindo pela primeira até a Travessa Souza Soares; continuando por esta até a Estrada Francisco da Cruz Nunes; deste ponto por uma linha imaginária até o entroncamento da Estrada Caetano Monteiro com a Rua Amadeu Gomes, seguindo pela última até a Estrada Municipal e por esta até a Estrada do Sapê (Washington Luiz), por onde segue até o encontro das Estradas Francisco da Cruz Nunes e Reverendo Armando Pereira, por onde segue até o ponto inicial.

Parágrafo único - O Objetivo da Área de Especial Interesse Urbanístico do Largo da Batalha criada no caput deste artigo é a implantação de projeto urbanístico que contenha a criação do anel viário, a implantação de equipamentos públicos, a reserva de área para terminal rodoviário de integração, a criação de área de lazer compatível com a importância do sub-centro urbano e a definição das condições específicas de uso e ocupação do solo.

Art. 193- Ficam indicadas para criação, conforme Capítulo II, do Título II desta lei, com objetivo de urbanização e regularização jurídica, as Áreas de Especial Interesse Social do Morro do Caranguejo, Vila Atalaia, Estrada do Monan Grande, Estrada do Monan Pequeno, Morros do Cantagalo e Matogrosso, Loteamento Santo Inácio e toda a Unidade de Vizinhança União, assinaladas no Mapa 7.

Art. 194- São diretrizes para o uso e ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região do Largo da Batalha:

I - direcionar o adensamento da sub-região para o sub-centro e centros de bairro, através de cotas de densidade e outras medidas adequadas a esta finalidade, condicionando a edificação multifamiliar à implantação de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e drenagem;

II - estabelecer as tipologias de edificação compatíveis com as ambiências urbanas fixadas para cada unidade de planejamento através de parâmetros referentes à morfologia urbana;

III - criar instrumentos para permitir a legalização das construções existentes e padrões especiais para a ocupação horizontal que levem em consideração particularidades sócio-econômicas da sub-região;

IV - considerar para fins de planejamento o anel viário no Largo da Batalha, conforme indicado no Mapa 7, periférico ao centro comunal, em pista de mão única,



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

funcionando como rótula para onde confluirão as principais vias de acesso às outras sub-regiões, compatibilizando os tráfegos de veículos de passagem e o gerado pelo centro comunal, bem como o de pedestres;

V - estudar a implantação de rótula de articulação da Estrada Alcebíades Pinto, com a estrada Caetano Monteiro;

VI - garantir, através de instrumentos apropriados, área para implantação de terceira faixa nos trechos em aclive da Estrada Francisco da Cruz Nunes, entre o Largo do Viradouro e o Largo da Batalha;

VII - direcionar preferencialmente as atividades comerciais coletivas para os centros de atividades;

VIII - permitir atividades comercial e industrial de pequeno porte nas Estradas Francisco da Cruz Nunes e Caetano Monteiro, fora dos centros de bairro, desde que implantadas em lotes com área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros).

Art.195- Ficam considerados prioritárias para reflorestamento as encostas dos Morros de Santo Inácio, no Maceió e do Africano, no Viradouro.

Art.196- O Plano Diretor de Macro e Microdrenagem deverá priorizar as áreas sujeitas a enchentes situadas:

I - ao longo do Rio Sapê, no lado norte da Estrada Caetano Monteiro e na Rua Guilhermina Bastos, e ao longo de seu afluente na Travessa Alcebíades Pinto e na Rua Eduardo Barbosa de Carvalho;

II - no Maceió, no rio entre a Estrada Demétrio de Freitas e o antigo Caminho do Maceió;

III - no Morro da União, na região da Rua Pedra Branca, próxima à Estrada da Cachoeira;

Art.197- O Plano Diretor de Contenção, Estabilização e Proteção de Encostas, sujeitas a erosão e deslizamentos, deverá priorizar as áreas de risco assinaladas no Mapa 7 e situadas:

I - na Rua N, do Jardim Boa Esperança, Cantagalo, próxima à cota 50;

II - na interseção das Ruas N e F, do Jardim Boa Esperança, entre as cotas 150 e 175;

III - no morro ao leste da Estrada do Monan Pequeno e norte da Estrada Francisco da Cruz Nunes, entre as cotas 125 e 150;

IV - entre as Ruas Roberto Lyra (Rua H) e Rua A no Loteamento Santo Inácio, Cantagalo, entre as cotas 100 e 140;

V - próxima às Ruas Vereador Oto Bastos e 11, entre as cotas 100 e 125, no Morro da União, Largo da Batalha;



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

VI - próxima à Rua 12, entre as cotas 75 e 50, no Morro da União, Largo da Batalha;

VII - abaixo da Estrada General Castro Guimarães, entre as cotas 100 e 60, 100 (cem metros) a oeste do encontro com a Travessa São Luiz, no Morro da União, Largo da Batalha;

VIII - entre a Estrada Francisco da Cruz Nunes e o córrego abaixo da Estrada General Castro Guimarães, entre as cotas 75 e 100, no Morro da União, Largo da Batalha;

IX - entre a Estrada Francisco da Cruz Nunes e o córrego abaixo da Estrada General Castro Guimarães, 150m (cento e cinquenta metros) a noroeste da Ponte dos Arcos, entre as cotas 75 e 55, Morro da União, Largo da Batalha.

Art.198- Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos;

I - Morro do Cantagalo;

II - Morro do Sapezal;

III - Escola Estadual Paulo Assis Ribeiro (Polivalente);

IV - Ponte dos Arcos na Estrada General Castro Guimarães;

V - Casa do Sítio do Caranguejo.

Título V

Capítulo IV

Seção III

Da Sub-região de Vila Progresso

Art.199 - A sub-região de Vila Progresso compreende os bairros de Vila Progresso, Maria Paula e Matapaca e parte do Muriqui.

Art. 200 - O modelo de organização territorial corresponde a 2 (duas) unidades de vizinhança, assinaladas no Mapa 7, não comportando um sub-centro urbano devido a sua proximidade com o Largo da Batalha:

I - Unidade de Vizinhança Maria Paula, cujo centro de bairro deverá ser estimulado no entorno do entroncamento da Av. França com a Estrada Velha de Maricá;

II - Unidade de Vizinhança Vila Progresso, cujo centro de bairro deverá ser localizado ao longo da Estrada Caetano Monteiro, prioritariamente no trecho entre a Rua Chile e a Rua Ceará.

Art.201- Fica indicada para criação a Área de Especial Interesse Social da Rua Portugal, abrangendo a Rua Portugal e a Av. França, conforme Capítulo II, do Título II desta lei, para implantação de programas habitacionais para população de baixa renda, assinaladas no Mapa7.



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

Art.202 - São diretrizes para o uso e ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região de Vila Progresso:

I - direcionar preferencialmente o adensamento da sub-região para a Rua Portugal e Av. França, através de cotas de densidade e outras medidas adequadas a esta finalidade, condicionando a edificações multifamiliares à implantação de infra-estrutura de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e drenagem;

II - estabelecer as tipologias de edificação compatíveis com as ambiências urbanas fixadas para cada unidade de planejamento através de parâmetros referentes à morfologia urbana;

III - em toda a Unidade de Vizinhança Vila Progresso, exceto no centro de bairro, estabelecer os novos parcelamentos lotes com área mínima de 2000m² (dois mil metros quadrados) e com testada mínima de 20m (vinte metros);

IV - na Estrada Caetano Monteiro e na Estrada Velha de Maricá, exceto nos centros de bairro nelas situados, na Av. Independência, na Estrada Brígido Tinoco, na Estrada 22 de Outubro, na Estrada Coração de Pedra, na Estrada Muriqui e na Estrada Muriqui Pequeno, estabelecer para os novos parcelamentos lotes com área mínima 2.000m² (dois mil metros quadrados) e com testada mínima de 20m (vinte metros);

V - priorizar a pavimentação da Rua Portugal e da Av. França, a fim de viabilizar a implantação da Área de Especial Interesse Social da Rua Portugal e a ligação entre Maria Paula, Santa Bárbara e Caramujo;

VI - garantir área, através da aplicação de instrumentos apropriados, para a implantação de vias de serviço na Estrada Velha de Maricá e na Estrada Caetano Monteiro, nos trechos correspondentes aos centros de bairros;

VII - priorizar a execução de acostamentos e passeios para pedestres na Estrada Caetano Monteiro;

VIII - direcionar preferencialmente as atividades comerciais coletivas para os centros de bairros;

IX - permitir atividades comercial e industrial de pequeno porte nas Estradas Velha de Maricá e Caetano Monteiro, fora dos centros de atividades, desde que implantados em lotes com área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros).

Art.203 - O Plano Diretor de Macro e Microdrenagem deverá priorizar as áreas sujeitas a enchentes situadas:

I - em Maria Paula, ao longo do Rio Caramujo, entre as Ruas Hungria e França;

II - em Matapaca, no trecho 250m (duzentos e cinquenta metros) do Rio Pendotiba, ao sul da ponte da Estrada de Matapaca;

III - em Maria Paula, no trecho 700m (setecentos metros) do Rio Muriqui, ao sul da Estrada Velha de Maricá.



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

Art.204 - Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos:

- I - Morro do Cantagalo;
- II - Serra Grande;
- III - Morro entre a Estrada do Muriqui Pequeno e a Estrada Caetano Monteiro;
- IV - Morro entre a Estrada do Muriqui e a Estrada do Muriqui Pequeno;
- V - Morro entre a Rua Portugal e a Estrada Matapaca;
- VI - Morro entre as Estradas Fazendinha e Caetano Monteiro;
- VII - Igreja de Santa Edwiges;
- VIII - Morro da antena da EMBRATEL.

Título V

Capítulo VI

Da Região Oceânica

(Diretrizes consubstanciadas na Lei 1968, de 04/04/2002)

Título V

Capítulo VII

Da Região Leste

Art.235 - A Região Leste compreende 2 (duas) sub-regiões: Várzea das Moças e Rio do Ouro, conforme Mapa 10, do Anexo VI, e descrição do Anexo V, ambas partes integrantes desta Lei. Dada a sua baixa densidade populacional não comporta a implantação de um sub-centro urbano, sendo sua população atendida pelo sub-centro urbano do Maravista.

Título V

Capítulo VII

Seção I

Da Sub-região de Várzea das Moças

Art.236 - A sub-região de Várzea das Moças compreende o bairro do mesmo nome.

Art.237 - O modelo de organização territorial, dadas as suas características especiais, corresponde a uma única unidade de vizinhança, cujo centro de bairro está localizado no entorno do Largo de Várzea das Moças, conforme assinalada no Mapa 10.

Art.238 - Ficam indicadas para criação as seguintes Áreas de Especial Interesse, de acordo com Capítulo II, do Título II desta lei, assinaladas no Mapa 10:



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

I - Área de Especial Interesse Social da Serrinha, indicada para regularização fundiária e urbanização;

II - Área de Especial Interesse Agrícola de Várzea das Moças, situada na Rua Itália e ruas adjacentes, indicada para preservar uma das últimas áreas pouco parceladas no município.

Art.239 - São diretrizes para o uso e ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região de Várzea das Moças:

I - restringir o adensamento na Área de Especial Interesse Agrícola de Várzea das Moças e ao longo da Estrada do Engenho do Mato através de cotas de densidade e outras medidas adequadas a esta finalidade;

II - estabelecer as tipologias de edificação compatíveis com as ambiências urbanas fixadas para cada unidade de planejamento através de parâmetros referentes à morfologia urbana;

III - na Área de Especial Interesse Agrícola de Várzea das Moças, estabelecer para os novos parcelamentos lotes com área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros);

IV - ao longo da Rodovia Amaral Peixoto e da Av. Ewerton Xavier, com exceção do centro de bairro, estabelecer para os novos parcelamentos lotes com área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros), permitindo os usos comercial e industrial de pequeno porte somente em lotes com estas dimensões;

V - na Rodovia Amaral Peixoto, permitir atividades industriais, devendo ser estimulada preferencialmente a instalação de agroindústrias, desde que implantadas em lote mínimo de 2.000m² (dois mil metros quadrados);

VI - permitir atividades agropecuárias em todas as propriedades da sub-região, criando regulamentação específica para aquelas adjacentes às áreas de preservação permanente;

VII - definir como prioritários o calçamento e a instalação de rede de águas pluviais no núcleo populacional da Estrada da Serrinha e da Estrada Noruega, com vistas à extensão do transporte coletivo à primeira e ao aumento do tráfego na segunda;

VIII - estabelecer, em conjunto com o DER-RJ, afastamentos e recuos de construção para implantação de via paralela de serviços ao longo da Rodovia Amaral Peixoto, onde se fizer necessário;

IX - estudar alteração do tráfego no centro de bairro de Várzea das Moças, com a incorporação da Estrada Noruega após sua pavimentação;

X - promover a interligação das linhas de ônibus de Várzea das Moças e de Rio do Ouro.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

Art.240 - O Plano Diretor de Macro e Microdrenagem deverá priorizar a área sujeita a enchentes situada ao longo do Rio da Aldeia, no trecho próximo à Estrada do Engenho do Mato e à Estrada Velha de Maricá.

Art.241- Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos urbanísticos e paisagísticos:

- I - Serra da Tiririca e Morro do Cordovil;
- II - Morro entre a Rua Itália e a Estrada da Serrinha;
- III - Morro entre a Rua Itália e o Morro do Cordovil.

Título V
Capítulo VII
Seção II

Da Sub-região do Rio do Ouro

Art. 242 - A sub-região do Rio do Ouro compreende o bairro do Rio do Ouro e parte do Muriqui.

Art. 243- O modelo de organização territorial, dadas as suas características especiais, corresponde a uma única unidade de vizinhança, com centro de bairro no entorno do Largo do Rio do Ouro e na Estrada Senador Fernandes da Cunha até o entroncamento com a via de acesso ao Hospital do IPCT, assinalada no Mapa 10.

Art. 244 - Fica indicada para criação, conforme Capítulo II, do Título II desta lei, a Área de Especial Interesse Agrícola do Rio do Ouro, assinalada no Mapa 10.

Art. 245 - São diretrizes para o uso e ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região do Rio do Ouro:

I - direcionar o adensamento para o centro de bairro e para a Estrada Velha de Maricá, através de cotas de densidade e outras medidas adequadas a esta finalidade;

II - estabelecer as tipologias de edificação compatíveis com as ambiências urbanas fixadas para cada unidade de planejamento através de parâmetros referentes à morfologia urbana, mantendo a horizontalidade em toda a sub-região;

III - ao longo da Estrada Velha de Maricá e da Rodovia Amaral Peixoto, estabelecer para os novos parcelamentos lotes com área mínima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros);

IV - na Estrada Velha de Maricá e na Rodovia Amaral Peixoto, permitir atividades industriais, desde que implantadas em lote mínimo de 2.000m² (dois mil metros quadrados);



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

V - permitir atividades agropecuárias em todas as propriedades da sub-região, criando regulamentação específica para aquelas adjacentes às áreas de preservação permanente;

VI - estabelecer, através de afastamentos e recuos, adequadas condições para implantação das atividades econômicas na Estrada Velha de Maricá;

VII - estabelecer, em conjunto com o DER-RJ, recuos e afastamentos de construção para implantação de via auxiliar de serviço ao longo do centro de bairro da Rodovia Amaral Peixoto.

VIII - na Área de Especial Interesse Agrícola de Rio do Ouro, estabelecer para os novos parcelamentos lotes com área mínima de 2.000m² (dois mil quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros).

Art. 246 - Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos urbanísticos e paisagísticos:

I - Morro entre a Estrada do Muriqui e Muriqui Pequeno;

II - Serra Grande, do Malheiro e Morro do Jacaré;

III - Morro entre a Rua Jean de Moulliac e a Estrada Senador Fernandes da Cunha;

IV - Capela de Nossa Senhora das Dores, na Estrada Velha de Maricá.

Título VI

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 247 - Permanecem em vigor a legislação vigente de uso e ocupação do solo, de parcelamento da terra e de construções e edificações em geral, naquilo que contraria esta lei.

Art.248 - Fica o Poder Executivo autorizado abrir crédito especial para acorrer às despesas do Fundo Municipal de Urbanização e do Fundo Municipal de Conservação Ambiental, podendo para tanto alterar total ou parcialmente dotações do orçamento vigente.

Art. 249 – Para assegurar o cumprimento das diretrizes estabelecidas para as regiões de planejamento passam a vigorar a partir da data de publicação desta lei:

I – revogado

II – as dimensões de lotes para novos parcelamentos;

III – os usos permitidos nas condições estabelecidas para a Rodovia Amaral Peixoto, Estrada do Sapé, Estrada Francisco da Cruz Nunes, Estrada Caetano Monteiro, Estrada Velha de Maricá e Av. Ewerton Xavier.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

Art. 250 - Fica o Poder Executivo autorizado a suspender temporariamente, mediante decreto, a concessão de alvarás, o licenciamento de obras de edificações e acréscimos, de exploração mineral e desmontes, de modificação de uso e de parcelamentos e a instalação de mobiliários urbanos nas regiões objeto de estudo de Plano Urbanístico Regional (PUR) durante o período de sua elaboração.

Art. 251 - O Município deverá, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, criar as Áreas de Especial Interesse Agrícola indicadas nesta Lei em razão de sua destinação, na forma do que dispõe o artigo 303 da Lei Orgânica do Município de Niterói, sem prejuízo de obrigatoriedade da comunicação ao Município, pelo interessado, no caso da impossibilidade do aproveitamento do imóvel para fins rurais, atendida a legislação federal pertinente.

Art. 252 - Nos imóveis cuja destinação econômica não seja agrícola, ainda que cadastrados nos órgãos federais competentes, o Município procederá os lançamentos do tributo referente ao Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), a partir do exercício de 1993.

Parágrafo único - Para efeito do caput deste artigo o Município oficiará aos órgãos federais, para fim de baixa em seus cadastros, relativamente ao lançamento do Imposto Territorial Rural (ITR) no exercício de 1993, determinando a retificação do registro de imóveis competente, anulando os lançamentos anteriores do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), desde que comprovado pagamento do Imposto Territorial Rural (ITR) nos exercícios anteriores.

Art. 253 - Ainda que destinados à exploração agrícola, pecuária ou agropastoril, os imóveis de área inferior ao que dispõe a lei federal, estarão sujeitos ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e como urbanos devem ser considerados.

Art. 254 - Para o licenciamento das obras de modificação, acréscimos e de modificação de imóveis situadas nas Áreas de Preservação do Ambiente Urbano do Centro, Ponta d'Areia, Gragoatá e São Domingos, os respectivos projetos deverão sofrer análise e aprovação conjunta pela Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e de Cultura, para adequação aos objetivos da sua criação, da data de publicação desta Lei, até sua regulamentação observado o disposto no artigo 117.

Art. 255 - *O Executivo nomeará os membros titulares e suplentes indicados para compor o Conselho conforme previsto no § 2º do Art. 104, no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da aprovação da presente lei.*



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

Art. 256 - A lei que institui o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Art. 257 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

OUTRAS DETERMINAÇÕES APLICÁVEIS AO PLANO DIRETOR APROVADAS PELA LEI 2123, de 03/02/2001

Art. 17 - A primeira revisão do atual Plano Diretor deverá ser realizada dentro do mesmo prazo estabelecido pelo Art. 50 da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001.

Art. 18 – Fica revogado o instrumento denominado “Operações Interligadas” que passa a ser substituído pelas “Operações Urbanas Consorciadas”, aplicável de acordo com as normas definidas na Lei Federal 10257/2001 e nesta Lei.

Art. 19 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis nº 1.732, de 06 de maio de 1999 e nº 1.824, de 09 de maio de 2001, e o Decreto nº 8.088, de 28 de junho de 1999.

Lei 2123, de 03 de Fevereiro de 2004

A CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI DECRETA E EU SANCIONO E
PROMULGO A SEGUINTE LEI:

Estabelece instrumentos municipais da política urbana, adicionando, modificando e substituindo artigos da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), nos termos da Lei Federal 10.257 de 10.07.2002 – Estatuto da Cidade.

Art. 1º - O artigo 8º da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor, passa a vigorar com a seguinte redação: "DOS INSTRUMENTOS EM GERAL. Art. 8º - Consideram-se instrumentos implementadores do Plano Diretor, sem prejuízo dos instrumentos urbanísticos relacionados no artigo 311 da Lei Orgânica do Município, com o objetivo de fazer cumprir a função social da propriedade urbana:

I - instrumentos de planejamento municipal:

- a) Plano Diretor;
- b) Lei de Parcelamento,
- c) Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- d) zoneamento ambiental;
- e) planos, programas, projetos setoriais;
- f) planos urbanísticos regionais (PUR);
- g) Plano Plurianual;
- h) Lei de Diretrizes Orçamentárias e orçamento anual;
- i) gestão orçamentária participativa;
- j) planos de desenvolvimento econômico e social;
- l) Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA)
- m) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

II - institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU);
- b) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo;
- c) Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária;
- d) Fundo Municipal de Conservação Ambiental (FMCA);



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

- e) contribuição de melhoria;
- f) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

III - institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de Áreas de Especial Interesse;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir (solo criado) e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;

§ 1º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas na forma da lei, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

§ 2º - Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta lei.

§ 3º - Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil através de:

- I – promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- II - publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;
- III - acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos;



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

IV - apreciação nos conselhos municipais competentes.

§ 4º - Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar convênios, contratos e consórcios com outros municípios e órgãos da administração direta, indireta e fundacional do Estado e da União, para a consecução dos objetivos e diretrizes definidos nesta lei.

Art. 2º - O artigo 9º da Lei nº 1157, de 29 de Dezembro de 1992 - Plano Diretor, passa a vigorar com a seguinte redação: "DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU) PROGRESSIVO NO TEMPO"

Art. 9º - Em caso de descumprimento das obrigações decorrentes da incidência de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, ou de qualquer de suas condições ou prazos, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) poderá ainda ser progressivo no tempo de forma a assegurar a função social da propriedade, nos termos do art. 156, § 1º, da Constituição Federal de 1988, nos vazios urbanos e em Áreas de Especial Interesse Social criadas para fins de implantação de programas ou projetos habitacionais de baixa renda.

§ 2º - O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na mesma lei específica que determinar a incidência do parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 3º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa do Município proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, na forma da lei.

§ 4º - É vedada a concessão de reduções, isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 5º - O IPTU progressivo no tempo de que trata este artigo não incidirá sobre terrenos até duzentos e cinquenta metros quadrados, cujos proprietários não tenham mais outro imóvel urbano no Município de Niterói.

Art. 3º - O artigo 10 da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor, passa a vigorar com a seguinte redação: "DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS” Art. 10 - O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, sub-utilizado ou não utilizado poderão ser aplicados em toda a zona urbana do município de Niterói, devendo os prazos e as condições para implementação serem fixados em lei municipal específica.

§ 1º - Considera-se sub-utilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo a ser definido nos Planos Urbanísticos Regionais (PUR) ou em legislação específica.

§ 2º - O parcelamento e edificação compulsórios não poderão incidir sobre áreas de preservação permanente, Áreas de Especial Interesse Ambiental, unidades de conservação de proteção integral, Zonas de Conservação da Vida Silvestre, Zonas de Preservação da Vida Silvestre, Parques Urbanos, áreas que compõem a Zona de Restrição à Ocupação Urbana e sobre terrenos até duzentos e cinquenta metros quadrados, cujos proprietários não tenham mais outro imóvel urbano no município de Niterói.

§ 3º - A edificação ou utilização compulsória poderão ser exigidas quando as edificações estiverem em ruínas ou tenham sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio, ou que de outra forma não cumpram a função social da propriedade urbana.

§ 4º - Os prazos a que se referem o caput deste artigo serão:

I – de 01 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II – de 02 (dois) anos, no mínimo, e de 05 (cinco) anos, no máximo, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 6º - O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

I - A notificação far-se-á:

a) - por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

b) - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista na alínea a deste parágrafo.

§ 7º - A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista no caput deste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º - O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

I - Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

II - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o valor real da indenização, que refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 6º deste artigo, e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.”

Art. 4º - O artigo 11 da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor, passa a vigorar com a seguinte redação: "DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (SOLO CRIADO) E DA ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO”
Art. 11 - O direito de construir será oneroso em toda a zona urbana do município de Niterói, sempre que o coeficiente de aproveitamento do terreno for superior ao coeficiente básico de aproveitamento do terreno, respeitados os limites máximos dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para o local nos Planos Urbanísticos Regionais (PUR).

§ 1º – Os Planos Urbanísticos Regionais (PUR) poderão indicar frações urbanas isentas da outorga onerosa do direito de construir (solo criado).

§ 2º - Estão isentas da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) as edificações residenciais individuais, hospitais, escolas, hotéis e pousadas, e empreendimentos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda classificada de acordo com legislação específica.

§3º - A cobrança da outorga onerosa do direito de construir será definida pela fórmula: $SC = [(Ca - Cb)^2 / FC] \times VV$, sendo: SC = valor do solo criado, Ca = coeficiente



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

de aproveitamento do terreno, Cb = coeficiente de aproveitamento básico, FC = fator de correção, VV = valor venal do terreno, utilizado para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana (IPTU).

§ 4º - O coeficiente de aproveitamento do terreno (Ca) é obtido pela divisão da área edificável computável pela área do terreno.

§ 5º - Entende-se por área edificável computável a soma da área construída das unidades privativas situadas no embasamento e na cobertura e do somatório da área de todos os pavimentos da lâmina, descontadas as áreas de varandas e jardineiras.

§ 6º - *Os Planos Urbanísticos Regionais (PUR) e a regulamentação das áreas de especial interesse definirão o coeficiente de aproveitamento básico e o fator de correção cada fração urbana.*

§ 7º - *O valor a ser pago como contrapartida do beneficiário será fixado pelo índice utilizado pelo Município no momento da expedição da licença de construir, podendo o seu pagamento ser efetuado em parcelas mensais e sucessivas, no prazo da licença de obras expedida e, no máximo, em trinta e seis parcelas, ficando o respectivo aceite condicionado à quitação de todas as parcelas.*

§ 8º - O atraso no pagamento do valor a ser pago como contrapartida do beneficiário implicará na incidência sobre seu valor de multa de dez por cento, além de juros de mora de 0,3% ao dia.”

Art. 5º - O artigo 12 da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), passa a vigorar com a seguinte redação: "DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR" Art. 12 - O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local o direito de construir, ou aliená-lo, mediante escritura pública, quando o respectivo imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse ambiental, arqueológico, cultural, histórico, paisagístico ou social;
- III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e implantação de habitação de interesse social.

§ 1º - A mesma faculdade prevista neste artigo poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput deste artigo.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

§ 2º - *A aplicação do instrumento previsto no caput deste artigo fica condicionada ao abastecimento d'água e esgotamento sanitário no imóvel de recepção do direito de construir, e à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV nos casos em que o acréscimo de potencial transferido somado à área permitida enquadrar a edificação na exigência da sua elaboração.*

§ 3º - *A transferência do direito de construir será estabelecida por lei municipal específica, caso a caso, especificando-se:*

- I – definição do imóvel doador do direito de construir, do respectivo potencial de construção a ser transferido e da finalidade a ser dada ao mesmo imóvel;
- II – definição do imóvel receptor, do potencial adicional de construção que o mesmo poderá receber e de todos os índices urbanísticos;
- III – as recomendações do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

§ 4º - *É vedada a aplicação da transferência do direito de construir de áreas de risco e de preservação permanente consideradas non aedificandi nos termos da legislação pertinente. § 5º - Não será permitida a transferência de área construída acima da capacidade da infra-estrutura local ou que gere impactos no sistema viário, degradação ambiental e da qualidade de vida da população local.*

Art. 6º - Os artigos 13 e 14 da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor, passam a vigorar com a seguinte redação: "DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS" Art. 13 - Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 1º - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações dos índices urbanísticos, considerado o impacto ambiental delas decorrentes;
- II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 2º - As operações urbanas consorciadas, após a elaboração Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e aprovação do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, serão aprovadas, caso a caso, por lei municipal específica, que delimitará a área para aplicação e estabelecerá o plano da operação, contendo, no mínimo:



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa básico de ocupação da área, com as medidas previstas nos incisos I e II do § 1º deste artigo que serão incluídas, definindo-se o potencial adicional de construção que a área poderá receber e os gabaritos máximos que deverão ser respeitados;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV - finalidades da operação;
- V - estudo prévio de impacto de vizinhança e respectivo relatório com parecer conclusivo;
- VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização das medidas previstas nos incisos I ou II do § 1º deste art.;
- VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 3º - Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 4º - A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 14 - A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º - Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º - Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Art. 7º - O artigo 15 da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor, passa a vigorar com a seguinte redação: "DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS" Art. 15 - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º - *O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei, não podendo computar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.*

§ 3º - Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, na forma da Lei.

§ 6º - *Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º deste artigo as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 10 desta Lei..*

Art. 8º - O artigo 16 da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992, que institui o Plano Diretor, passa a vigorar com a seguinte redação: "DO DIREITO DE PREEMPÇÃO".
Art. 16 - O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, que poderá ser exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico ou arqueológico.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

§ 1º - O direito de preempção será definido por lei municipal, que deverá enquadrar cada imóvel em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas no caput deste artigo, e deverá fixar o seu prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º - O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º deste artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 3º - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 4º - À notificação mencionada § 3º será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 5º - O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos § 3º e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 6º - Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 7º - *Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.*

§ 8º - A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 9º - Ocorrida à hipótese prevista no § 8º deste artigo o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 9º - O artigo 17 da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor, passa a vigorar com a seguinte redação: "DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA Art. 17 - Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

§ 1º - O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.
- VIII - nível de ruídos;
- IX - qualidade do ar;
- X - vegetação e arborização urbana;
- XI - capacidade da infra-estrutura de saneamento.

§ 2º - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

§ 3º - A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 10 – Fica adicionado o §3º ao art. 18 da Lei 1157, de 29 de dezembro de 1992 – Plano Diretor, com a seguinte redação: §3º - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir – solo criado – serão aplicados somente com as seguintes finalidades, garantida uma alocação mínima de 30% para as ações referidas nos itens I, II e III:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidade de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse arqueológico, histórico, cultural, ambiental ou paisagístico.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

Art. 11 – O Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, previsto pelo art. 102 da Lei 1157, de 29 de dezembro de 1992 - Plano Diretor, passa a denomina-se Conselho Municipal de Política Urbana, passando o referido artigo a vigorar com a seguinte redação: "DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE Art. 102 - O Poder Executivo instituirá o Sistema Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental que garantirá a implantação, revisão e acompanhamento deste Plano Diretor, composto pelos órgãos municipais responsáveis pela gestão ambiental e urbanística e pelo Conselho Municipal de Política Urbana."

Art. 12 - O artigo 104 da Lei n.º 1.157, de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 104 - Fica criado o Conselho Municipal de Política Urbana, órgão colegiado que reúne representantes do poder público e da sociedade civil, permanente e deliberativo, conforme suas atribuições, integrante da administração pública municipal, tendo por finalidade assessorar, estudar e propor diretrizes para o desenvolvimento urbano com participação social e integração das políticas fundiária e de habitação, de saneamento ambiental e de trânsito, transporte e mobilidade urbana.

§1º - O Conselho Municipal Política Urbana é parte integrante do Sistema Nacional de Conselhos de Cidades e do Sistema Municipal de Planejamento, e ficará vinculado funcionalmente ao Órgão Gestor da Política Urbana Municipal.

§2º - O Plenário do Conselho Municipal de Política Urbana será composto de 18 (dezoito) membros titulares e de 18 (dezoito) membros suplentes, respeitando a seguinte proporcionalidade entre os segmentos, estabelecida pela Conferência Nacional das Cidades para o Conselho Nacional das Cidades: 5 (cinco) representantes indicados pelo Poder Executivo 2 (dois) representantes indicados pelo Poder Legislativo 5 (cinco) representantes indicados pelos Movimentos sociais e populares 2 (dois) representantes indicados pelo Segmento empresarial 2 (dois) representantes indicados pelos Trabalhadores 1 (um) representante indicados pelas Entidades profissionais e acadêmicas 1 (um) representante indicados pelas Organizações não governamentais

§ 3º - No cumprimento de suas finalidades, são atribuições do Conselho Municipal de Política Urbana:

I. Propor, debater e aprovar diretrizes para a aplicação de instrumentos da política de desenvolvimento urbano e das políticas setoriais em consonância com as deliberações da Conferência Nacional das Cidades.

II. Propor, debater e aprovar diretrizes e normas para a implantação dos programas a serem formulados pelos órgãos da administração pública municipal relacionados à política urbana.



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

III. Acompanhar e avaliar a execução da política urbana municipal e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos.

IV. Propor a edição de normas municipais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de criação e de alteração da legislação pertinente ao desenvolvimento urbano.

V. Emitir orientações e recomendações referentes à aplicação da Lei Federal 10.257/2001 - "Estatuto da Cidade" e demais legislação e atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano municipal.

VI. Propor aos órgãos competentes medidas e normas para implementação, acompanhamento, avaliação da legislação urbanística, e em especial do Plano Diretor.

VII. Sugerir eventos destinados a estimular a conscientização sobre os problemas urbanos e o conhecimento da legislação pertinente, e a discutir soluções alternativas para a gestão da Cidade, bem como outros temas referentes à política urbana e ambiental do Município.

VIII. Propor a criação de mecanismos de articulação entre os programas e os recursos municipais de impacto sobre o desenvolvimento urbano.

IX. Promover mecanismos de cooperação entre os governos da União, Estado, e os municípios da Região Metropolitana e a sociedade na formulação e execução da política municipal e regional de desenvolvimento urbano.

X. Promover a integração da política urbana com as políticas sócio-econômicas e ambientais municipais e regionais.

XI. Promover a integração dos temas da Conferência das Cidades com as demais conferências de âmbito municipal e regional.

XII. Dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões.

XIII. Convocar e organizar a cada dois anos a etapa preparatória municipal da Conferência Nacional das Cidades.

XIV. Propor a realização de estudos, pesquisas, debates, seminários ou cursos afetos a política de desenvolvimento urbano. Opinar sobre todos os assuntos que lhe forem remetidos, pela sociedade civil organizada e pelo Poder Público, relativos à política urbana e aos instrumentos previstos no Plano Diretor. Elaborar e aprovar o regimento interno e formas de funcionamento do Conselho e das suas Câmaras Setoriais

§ 4º - As deliberações do Conselho Municipal de Política Urbana deverão estar articuladas com os outros conselhos setoriais do Município, buscando a integração das diversas ações e políticas responsáveis pela intervenção urbana, garantindo a participação da sociedade.

§ 5º. – O Poder Executivo indicará a Presidência do Conselho Municipal de Política Urbana.



PREFEITURA DE NITERÓI

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO BIBLIOTECA

Art. 13 - O artigo 106 da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), passa a vigorar com a seguinte redação: “Art. 106 - Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I – Conselho Municipal de Política Urbana, com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos sociais;
- II – Conselho Municipal de Meio Ambiente, com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos sociais;
- III - debates, audiências e consultas públicas;
- IV - conferências sobre assuntos de interesse urbano e ambiental;
- V - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- VI – acesso às informações disponíveis;
- VII – encontros locais e de Câmaras Temáticas, a serem promovidos periodicamente pelos órgãos municipais responsáveis;
- VIII – integração dos conselhos de políticas setoriais no Conselho Municipal de Política Urbana.

Parágrafo único - No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea ‘i’ do inciso I do art. 8º desta lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 14 - O artigo 109 da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), passa a vigorar com a seguinte redação: “**Art. 109** - Os Planos Urbanísticos Regionais (PUR) são leis de iniciativa do Poder Executivo, elaborados pelos órgãos municipais responsáveis pela gestão urbanística e ambiental, que estabelecem o modelo de uso e ocupação do solo para cada região de planejamento, devendo obedecer às condicionantes estabelecidas pelo diagnóstico ambiental e viário municipal, cuja existência é condição para a elaboração do PUR, garantida a ampla participação da comunidade local, observadas as diretrizes fixadas na presente lei e considerando:

- I - as particularidades locais, ouvidas as comunidades diretamente envolvidas;
- II - as diretrizes traçadas neste Plano Diretor, em especial as diretrizes setoriais;
- III - os modelos de organização territorial definidos neste Plano Diretor para cada uma das sub-regiões de planejamento.

Art. 15 - O artigo 255 da Lei nº 1.157, de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), passa a vigorar com a seguinte redação: “Art. 255 - O Poder Executivo nomeará os membros titulares e suplentes indicados para o Conselho Municipal de Política Urbana,



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

conforme previsto no § 2o do artigo 104, no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da aprovação da presente lei.”.

Art. 16 - A Lei Municipal 1.157, de 29 de dezembro de 1992 (Plano Diretor), passa a vigorar acrescida de um novo artigo 256, renumerando-se o artigo subsequente que passa a ser art. 257: “Art. 256 - A lei que institui o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.”

Art. 17 - A primeira revisão do atual Plano Diretor deverá ser realizada dentro do mesmo prazo estabelecido pelo Art. 50 da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001.

Art. 18 – Fica revogado o instrumento denominado “Operações Interligadas” que passa a ser substituído pelas “Operações Urbanas Consorciadas”, aplicáveis de acordo com as normas definidas na Lei Federal 10257/2001 e nesta Lei.

Art. 19 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis nº 1.732, de 06 de maio de 1999 e nº 1.824, de 09 de maio de 2001, e o Decreto nº 8.088, de 28 de junho de 1999.

Prefeitura Municipal de Niterói, 03 de fevereiro de 2004.

Godofredo Pinto - Prefeito