

LEI Nº 3.609, DE 09 DE JULHO DE 2021.



**Altera a Lei de Vilas e Conjunto de Pequeno Porte e os parâmetros Urbanísticos relativos ao Bairro de Itacoatiara definida pelo Plano Urbanístico da Região Oceânica.**

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

**Art. 1º** Fica alterado o § 2º do art. 19 e o inciso I do art. 23 da Lei 1.968 de 04 de abril de 2002 - Plano Urbanístico da Região Oceânica, com a seguinte redação:

"Art. 19. ...

§ 2º Não se aplica o disposto no caput deste artigo nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre, nas frações urbanas ITA 2-C e ITA 2-D."

"Art. 23. ...

I - 55 dB (A) no período diurno e 50 dB(A) no período noturno: nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre, nas Zonas de Preservação da Vida Silvestre, nas unidades de conservação, nas frações urbanas exclusivamente residenciais - EM 2, MAR 4, ITA 1-A, ITA 1-B, ITA 2-A, ITA 2-B, ITA 2-C, ITA 2-D, ITA 2-E, ITA 2-F, PIR 7-A, PIR 7-B;"

**Art. 2º** Fica acrescido o § 2º ao art. 34 da Lei 1.968 de 04 de abril de 2002 - Plano Urbanístico da Região Oceânica, com a seguinte redação:

"Art. 34. ...

§ 2º O inciso II deste artigo não se aplica às novas construções de pousadas, hotéis e clubes e às ZCVSs 11 e 12 previstas nos incisos XI e XII do artigo 33 e nos limites do Bairro de Itacoatiara, ficando desta forma proibida a instalação de atividades industriais, comerciais, serviços, hotelarias e pousadas no Bairro."

**Art. 3º** Fica acrescido o parágrafo único ao artigo 39 da Lei 1.968, de 04 de abril de 2002, Plano Urbanístico da Região Oceânica, com a seguinte redação:

"Art. 39. ...

Parágrafo único. No Bairro de Itacoatiara (ITA 1-A E ITA 1-B) só será permitida uma unidade por lote de no mínimo 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), excetuando-se os parcelamentos aprovados e anteriormente a promulgação da Lei 2810/2011.

**Art. 4º** Ficam alterados os artigos 81 e 82 da Lei 1.968 de 04 de abril de 2002 - Plano Urbanístico da Região Oceânica e acrescenta-se o artigo 82-A, com a seguinte redação:

"Art. 81. As frações urbanas ITA 1-A E ITA 1-B correspondem a Itacoatiara."

"Art. 82. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para as frações urbanas ITA 1-A:

I - residencial individual, com altura máxima de 6,5 (seis metros e cinquenta centímetros), taxa de ocupação máxima igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados;

II - os comércios e serviços individuais, somente de atividades de caráter local, já instalados até 04 de abril de 2002, na Av. Mathias Sandri, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros);

III - fica proibido a instalação de hotéis e pousadas."

"Art. 82-A. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para a fração urbana ITA 1B:

I - residencial individual, com gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos, mais cobertura, taxa máxima de ocupação igual a 60% (sessenta por cento), taxa máxima de impermeabilização igual a 70% (setenta por cento), afastamentos mínimos laterais e de fundos dispensados."

**Art. 5º** As delimitações das frações urbanas ITA 1-A e ITA 1-B, substituem a fração urbana ITA 1 do Anexo I-D, da Lei Municipal nº 1.968 de 04 de abril de 2002, Plano Urbanístico da Região Oceânica, com a seguinte redação:

"ITA 1-A: Delimitada por uma linha poligonal com início na Avenida Doutor Luiz Orlando Marinho Gurgel (antiga Avenida Beira Mar), no ponto de coordenadas (EN 702022; 7457921); segue na direção Noroeste por esta Avenida até encontrar a divisa lateral direita do Lote 2 do Loteamento Praia de Itacoatiara; segue na direção Sudoeste por esta divisa contornando as divisas de fundos deste Lote e dos Lotes 1 e 3 (Pampo Clube) e pela divisa lateral esquerda do Lote 3 (Pampo Clube) daquele Loteamento até encontrar novamente a Avenida Doutor Luiz Orlando Marinho Gurgel (antiga Avenida Beira Mar), no ponto de coordenadas (EN 701144; 7458075); segue na direção Norte por esta Avenida até encontrar o limite da Zona de Conservação de Vida Silvestre 11 (ZCVS-11), no ponto de coordenadas (EN 701137; 7458086); segue na mesma direção por este limite até encontrar a lateral esquerda do Lote 42 da Quadra 1 do Loteamento Praia de Itacoatiara, no ponto de coordenadas (EN 701662;

7458575); a partir deste ponto, segue na direção Leste pela Rua das Hortênsias (inclusive) até encontrar a Rua dos Gerânios; segue na mesma direção por esta Rua (inclusive) até encontrar o limite da Zona de Conservação da Vida Silvestre 12 (ZCVS-12), no ponto de coordenadas (EN 701933; 7458606); segue na direção Sudeste por este limite até encontrar o limite do Parque Estadual da Serra da Tiririca, no ponto de coordenadas (EN 702246; 7458147); segue na direção Sul por este limite até encontrar novamente o limite da Zona de Conservação da Vida Silvestre 12 (ZCVS-12), no ponto de coordenadas (EN 702246; 7458108); segue na direção Oeste por este limite até encontrar o ponto inicial desta descrição."

"ITA 1-B: Delimitada por uma linha poligonal com início na Avenida Mathias Sandri, no ponto de coordenadas (EN 701814; 7458594); segue na direção Oeste pela Rua das Hortênsias (exclusive) até encontrar a lateral esquerda do Lote 09 da Quadra C do Loteamento Praia de Itacoatiara e o limite do Parque Estadual da Serra da Tiririca, no ponto de coordenadas (EM 701664; 7458622); segue na direção Nordeste por este limite até encontrar o limite da Zona de Conservação da Vida Silvestre 11 (ZCVS-11), no ponto de coordenadas (EN 701676; 7458661); segue na direção Leste por este limite até encontrar novamente o limite do Parque Estadual da Serra da Tiririca, no ponto de coordenadas (EN 701736; 7458871); segue na direção Nordeste por este limite até encontrar novamente o limite da Zona de Conservação da Vida Silvestre 11 (ZCVS 11), no ponto de coordenadas (EN 701737; 7458947); segue na direção Norte por este limite até encontrar a Rua Particular de acesso ao Condomínio Village Itaipu; segue na direção Noroeste por esta Rua até encontrar a Estrada Francisco da Cruz Nunes; segue Nordeste por esta Estrada até encontrar a Estrada Gilberto de Carvalho; segue na direção Sudeste por esta Estrada até encontrar o limite da Zona de Conservação da Vida Silvestre 12 (ZCVS 12), no ponto de coordenadas (EN 702197; 7459198); segue na direção Sudeste por este limite até encontrar a Rua dos Gerânios (exclusive); segue por esta Rua (exclusive) até encontrar o ponto inicial desta descrição."

**Art. 6º** Fica alterado o Mapa 2 da Lei **1.968**, de 04 de abril de 2002, Plano Urbanístico Regional da Região Oceânica, conforme descrição do artigo 5º e o Mapa, Anexo Único desta Lei.

**Art. 7º** Redija-se assim o Título do Capítulo IV da Lei **1.968** de 04 de abril de 2002, Plano Urbanístico da Região Oceânica, que passa a ter a seguinte redação:"

#### Capítulo IV SUB-REGIÃO ITAIPU

#### SEÇÃO I DAS FRAÇÕES URBANAS

#### SUBSEÇÃO I DAS FRAÇÕES URBANAS ITA 1-A E ITA 1-B"

**Art. 8º** Fica alterado o § 1º do artigo 2º da Lei 1.390, de 17 de maio de 1995, Lei de Vilas e Conjunto de Pequeno Porte, com a seguinte redação:

"Art. 2º..

§ 1º Não será permitida a implantação de planos de vila e conjuntos de pequeno porte nas áreas indicadas como de Especial Interesse Agrícola, Ambiental ou Urbanístico, e na Zona de Restrição à Ocupação Urbana, até posterior regulamentação dessas áreas, nas frações urbanas ITA 1-A e ITA 1-B, e nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS)."

..

**Art. 9º** Fica alterado o § 3º do artigo 2º da Lei 1.390, de 17 de maio de 1995, Lei de Vilas, com a seguinte redação:

"Art. 2º..

§ 3º Será permitida a implantação de vilas e conjuntos de pequeno porte em terrenos que ultrapassem a área referida no caput deste artigo, desde que seja doado, em qualquer lugar do interesse do Município, 10% (dez por cento) da área total do terreno, com testada mínima de 18,00m (dezoito metros), acesso direto por logradouro público e declividade menor do que 20% (vinte por cento), devendo ainda ser usada a área de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) como base de cálculo do número de unidades habitacionais, da taxa de ocupação, da taxa de impermeabilização, da cota de densidade e da área total de construção.

.."

**Art. 10.** Fica alterado o art. 11 da Lei 1.390, de 17 de maio de 1995, Lei de Vilas e acrescente-se § 2º, com a seguinte redação:

"Art. 11. Não serão computadas para efeito de área total de construção, da taxa de ocupação nem do número total de pavimentos, as garagens e acessos em pavimento semienterrado, com até o máximo de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) acima do nível do solo em relação ao ponto médio da testada do terreno.

..

§ 2º As varandas em balanço com projeção máxima de 2,00m (dois metros) com duas faces sem fechamento, não serão computadas na área total de construção nem na taxa de ocupação."

**Art. 11.** Fica revogado o parágrafo único do art. 17 da Lei 1.390, de 17 de maio de 1995, Lei de Vilas.

**Art. 12.** Fica autorizada a implantação de Vilas nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre, desde que respeitando os parâmetros da própria ZCVS, excluindo ZCVS 11 e ZCVS 12, do Bairro de Itacoatiara.

**Art. 13.** Nas Legislações que fazem referência a ITA 01 considera-se ITA 01-A e ITA 01-B.

**Art. 14.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, 09 DE JULHO DE 2021.

AXEL GRAEL - PREFEITO

(PROJETO DE LEI Nº 262/2020 - AUTOR: MENSAGEM EXECUTIVA Nº 51/2020)

Publicado em 10 de julho de 2021

[Download do documento](#)