



# NITERÓI

**PREFEITURA  
EXPLICA**  
Tire suas dúvidas  
sobre a nova Lei  
Urbanística P. 4

ALEX RAMOS / PREFEITURA DE NITERÓI

## A Niterói do futuro em debate

Elaboração da Lei  
Urbanística, que vai  
preparar a cidade para  
os próximos 50 anos de  
desenvolvimento, avança  
com a participação  
popular P. 2 e 3



# Projeto garante preservação ambiental de Niterói

Sugestões da população, através das oficinas participativas, estão sendo incluídas no texto

**A**nova legislação urbanística proposta pela Prefeitura de Niterói tem um cuidado especial com a preservação e conservação de bens naturais por sua importância em termos de biodiversidade, paisagismo, história e cultura. Niterói tem atualmente 56% de seu território em áreas verdes, e a Lei Urbanística em debate vai assegurar que o meio ambiente esteja protegido e preservado.

O projeto de lei encaminhado pela Prefeitura de Niterói para a Câmara de Vereadores propõe a preservação de 93% em todo o município dos parâmetros hoje em vigor. As atualizações foram pensadas para aproveitar a infraestrutura, principalmente de transportes, já existente na cidade.

O Plano Diretor de Niterói de 2019 já garantiu a preservação ambiental de mais da metade do município. A conservação dessas áreas verdes é pré-condição inegociável, conforme já declarou o prefeito Axel Graef.

A Lei Urbanística de Niterói, inclusive, não tem competência para modificar nenhuma Unidade de Conservação da cidade, pois o compromisso da Prefeitura é apoiar e avançar na política de implantação dessas áreas.

O PL da Lei Urbanística combate o espraiamento urbano, tipo de crescimento territorial que avança sobre as áreas verdes e torna a população dessas áreas altamente dependente de automóveis. A nova legislação preserva mais de 96% do território da Região Oceânica, com o restante correspondendo justamente às áreas centrais e aos eixos de estruturação do Plano Diretor.

Entre as principais medidas para preservar o ambiente natural da cidade estão o incentivo ao uso de energias renováveis como solar, eólica e gás natural e estimular o uso de tetos verdes.

O subsecretário municipal de Urbanismo, Fabrício Arriaga, tem acompanhado todas as oficinas, como a realizada no dia 23 em Pendotiba. Ele ressaltou que essa região tem um plano de urbanismo recente que precisa apenas se adequar ao novo projeto de lei.

“As oficinas participativas estão sendo muito produtivas e com muitas contribuições trazidas pela população. Sobre Pendotiba, essa região possui um Plano Urbanístico Regional (PUR) recente, que já se integra bem com as diretrizes da Lei Urbanística. Então, de forma geral, o Projeto de Lei praticamente não aponta alterações de parâmetros para essa região. O que estamos fazendo é apenas uma adequação em relação aos fundamentos propostos e integração ao processo de simplificação da legislação vigente em Niterói”.

De acordo com Fabrício, essas oficinas ampliam o debate popular, o aperfeiçoamento desse processo de participação que já vinha sendo feito é fundamental.

“Neste momento, estamos trabalhando com seis oficinas participativas, algumas reuniões dos conselhos de Política Urbana e de Meio Ambiente e teremos outra audiência pública. É todo um processo de participação que está sendo continuado e aperfeiçoado”, reforçou o subsecretário.



Cinco oficinas foram promovidas em todas as áreas da cidade, com participação de mais de mil pessoas



Nas oficinas, população conheceu detalhes do projeto e fez sugestões

ALEX RAMOS

LUCIANA CARNEIRO

# População pode participar até dia 31 via Colab

Última oficina acontece este sábado, na Zona Norte. Audiência pública complementa série de debates antes de projeto seguir para a Câmara

**D**uas importantes ferramentas de informação foram disponibilizadas para a participação da população na elaboração da nova Lei Urbanística de Niterói: as seis oficinas presenciais, realizadas em várias regiões da cidade, e o acesso na palma da mão, por meio do aplicativo Colab.

O secretário municipal de Urbanismo, Renato Barandier, explica que, além da consulta pública no Colab, os moradores da cidade podem participar dos encontros em formato de oficinas, a fim de que os cidadãos conheçam melhor as propostas e, também, possam oferecer suas contribuições.

“O processo de construção do planejamento urbanístico é participativo e contamos com a contribuição de todos.

Essa é mais uma etapa participativa da construção da Lei Urbanística. A ideia é incorporar essa participação e qualificar ainda mais o nosso projeto de lei”, afirmou o secretário.

## NOVA OFICINA NESTE SÁBADO

Para ampliar a participação popular, foram realizadas cinco oficinas em todas as regiões da cidade: no Centro, Região Oceânica, Praias da Baía, Região Norte, Região de Pendotiba. Neste sábado, vai acontecer a última das seis oficinas, no CIEP 307 Djanira (Rua Ewerton Xavier 417, Várzea das Moças), na Região Leste, das 8h30 às 12h.

Após as oficinas, haverá uma audiência pública no dia 11 de setembro. A previsão é que as discussões no âmbito do Executivo se encerrem no

dia 18 de setembro, com uma reunião do Conselho Municipal de Políticas Urbanas (Compur), que um órgão colegiado que reúne representantes do poder público e da sociedade civil com finalidade de assessorar, estudar e propor diretrizes para o desenvolvimento urbano. Depois dessas etapas, o projeto deverá passar por novas audiências públicas na Câmara Municipal.

## PARTICIPE PELO COLAB

Pelo aplicativo Colab, os moradores de Niterói podem dar suas contribuições para a nova legislação urbanística do município. A pesquisa, para ajudar no direcionamento de investimentos públicos voltados para o bem-estar da população, contém perguntas que podem ser respondidas

em cerca de 10 minutos e abordam temas como segurança, mobilidade, meio ambiente, habitações sociais, entre outras.

O coordenador de comunicação digital e relacionamento com o cidadão de Niterói, Fernando Stern, explica que a cidade já tem uma tradição de participação social pelo Colab, motivo pelo qual já foi indicada a prêmios internacionais. Ele ressalta que o aplicativo é um dispositivo muito importante para a definição de políticas públicas.

“Desde a implantação do Colab no município, o aplicativo se tornou mais uma forma de promover a participação social nas políticas públicas. Com a Lei Urbanística, não poderia ser diferente. Somos a única cidade do Brasil a utilizar essa ferramenta

para a discussão desse tema”, destacou Fernando Stern. O coordenador lembra ainda que esta é a segunda consulta pública sobre o assunto aberta no Colab. Em 2021, a ferramenta já tinha sido usada para uma 1ª rodada de discussões sobre o projeto da lei.

O novo Plano Urbanístico foi elaborado após a realização de 3 audiências públicas organizadas pelo Executivo municipal, uma consulta pública e a discussão com o Conselho Municipal de Política Urbana de Niterói (Compur). O secretário ressalta que a Lei segue as melhores práticas legislativas e de planejamento urbano nacionais e internacionais, motivo que levou Niterói a ocupar o 3º lugar em urbanismo entre todas as cidades do Brasil no ranking Connected Smart Cities.



ALEX RAMOS

Prefeitura de Niterói, por meio da equipe da Secretaria de Urbanismo, elaborou novo projeto de lei

## Nova legislação urbanística vai modernizar ocupação da cidade

Com o objetivo de reorganizar a área ocupada de Niterói, que triplicou de tamanho nos últimos 50 anos, e aproveitar as áreas ociosas com mais infraestrutura para absorver o crescimento populacional e promover a mistura de usos na região, a Prefeitura está elaborando, com a colaboração da sociedade civil, o novo Plano Urbanístico da cidade.

A legislação urbanística municipal tem como finalidade a regulação das atividades, construções, e parcelamentos do solo nas áreas urbanas, além de suprir as necessidades e definir os limites das ocupações e ações humanas em todo território. A nova Lei Urbanística de Niterói leva em conta os desafios e necessidades atuais da cidade e a importância de promo-

ver um desenvolvimento sustentável e a promoção da qualidade de vida.

## OUTORGA ONEROSA

Entre as propostas do projeto de lei, está a iniciativa da outorga onerosa do direito de construir. Com a aprovação da outorga, aquelas construções de maior porte – como é o caso de novos edifícios na cidade, por exemplo – deverão

pagar uma contrapartida como prerrogativa de edificar acima do limite básico estabelecido pelo Plano Diretor da Cidade. Esta medida já é prevista no projeto.

O secretário de Urbanismo e Mobilidade, Renato Barandier, explica que a nova lei urbanística vai facilitar também a legalização das casas que, segundo o secretário, emperra em conflitos de legislações an-

tigas e as mais atuais, gerando insegurança jurídica.

“Essa simplificação vai permitir que milhares de pessoas busquem a formalização e a regularização de seus imóveis e, com isso, espera-se promover, neste processo pós-pandemia e de retomada da economia, toda uma cadeia produtiva relacionada à construção civil, gerando trabalho e renda”, ressaltou Barandier.

# Tire suas dúvidas sobre principais pontos da lei

## Por que a Lei Urbanística é importante?

Resposta: O projeto de Lei Urbanística enviado pela Prefeitura de Niterói para a Câmara de Vereadores é uma exigência do Plano Diretor, aprovado em 2019. A legislação urbanística está em vigor há 20 anos e tem normas da década de 1970. Com a Lei Urbanística, a Prefeitura atualiza a legislação à nova realidade do município e prepara Niterói para se desenvolver pelos próximos 50 anos.

## A Lei Urbanística pode mudar a cidade da forma como ela cresceu até hoje?

Resposta: Sim. A nova Lei Urbanística busca, por exemplo, combater o espraiamento urbano, que acontece quando a cidade começa a se espalhar para longe do Centro, ocupando mais espaço. É como se a cidade fosse se esticando, mas de forma menos adensada, ou seja, com menos prédios e mais casas. Esse crescimento horizontal da cidade compromete a mobilidade, já que as pessoas precisam percorrer maiores distâncias para chegar onde querem.

## Como fica o meio ambiente neste caso?

Resposta: O avanço da cidade

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

## Haverá um possível aumento do gabarito em detrimento da redução das áreas verdes? O plano diretor vai colocar mais prédios na cidade?

Resposta: É exatamente o contrário disso. O Plano Dire-

tor de 2019 interrompeu décadas de crescimento horizontal da cidade em direção às áreas verdes. O que se quer agora é uma cidade mais compacta, sustentável e que continue preservando as áreas verdes, um patrimônio da cidade. A Lei Urbanística vai materializar esses pontos.

## A Lei Urbanística prevê que parâmetro para a faixa entre a Avenida Acúrcio Torres e a Lagoa de Piratininga?

Resposta: O Projeto de Lei está prevendo a redução dos quatro pavimentos atualmente vigente pelo PUR da Região

Oceânica para dois pavimentos. Essa alteração da nova Lei Urbanística é uma das diversas reduções de gabarito atualmente em vigor que serão modificadas para a preservação dos ecossistemas ambientalmente sensíveis, como as margens das lagoas de Piratininga e de Itaipu, bem como ao longo do Rio João Mendes.

## O que está previsto para a área ao lado da saída do Túnel Charitas-Cafubá?

Resposta: O gabarito neste local está sendo mantido em relação ao que já é permitido pela legislação atual. Não serão permitidas verticalizações no local.

## Haverá construção na área próxima à Lagoa de Itaipu?

Resposta: Não haverá construções nas áreas próximas à Lagoa de Itaipu. O projeto de lei não conflita com a Faixa Marginal de Proteção e sequer teria poderes para isto.

## NOVA LEI URBANÍSTICA.

VAMOS CONSTRUIR JUNTOS  
A NITERÓI QUE QUEREMOS.

AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE  
A NOVA LEI URBANÍSTICA

**11/9/23**  
PARTICIPE!



Prefeitura de Niterói niteroiipref

Participe da consulta **Colab** sobre a Lei Urbanística. Queremos ouvir você.  
[consultas.colab.re/leiurbanismo](https://consultas.colab.re/leiurbanismo)



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

**450**  
Anos