



**Câmara Municipal de Niterói**  
**COMISSÃO DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE**

**Projeto Substitutivo ao**  
**Projeto de Lei Nº 50/2009**

**Altera a Lei de Vilas e Conjunto de Pequeno Porte e os parâmetros urbanísticos relativos ao bairro de Itacoatiara definida pelo Plano Diretor de Niterói e pelo Plano Urbanístico da Região Oceânica**

Art. 1º. Fica acrescido o § 2º ao artigo 34 da Lei 1968 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 as 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.”

Parágrafo Único – Renumere-se o Parágrafo Único do artigo 34, da Lei 1968 de 04 de abril de 2002.”

Art. 2º. Fica acrescido o parágrafo único ao artigo 39 da Lei 1968, 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 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).”

Art. 3º. 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, na



## Câmara Municipal de Niterói

### COMISSÃO DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE

**fração urbana ITA 1-A e ITA 1-B, e nas Zonas de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS).”**

“....”

Art.4º. O artigo 92 do Plano Diretor de Niterói, Lei 1157, de 29 de dezembro de 1992, modificada pela Lei 2123, de 04 de fevereiro de 2004, passa a ter a seguinte redação:

**“Art. 92 – As edificações de uso hoteleiro poderão se localizar em qualquer local do território municipal, com as seguintes exceções:**

- I – Nas Unidades de Conservação Ambiental, onde exista sua proibição;**
- II – Nas Zonas de Preservação Permanente;**
- III – Nas frações urbanas ITA 1-A e ITA 1-B, correspondentes ao bairro de Itacoatiara;**
- IV – Nas ZCVS 11 e 12, nos limites do bairro de Itacoatiara;**
- V – Nos 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, exceto nos locais vedados pela legislação.”**

Art. 5º. Acrescentar o artigo 92A, na Lei 1157, de 29 de dezembro de 1992, com a seguinte redação:

**“Art. 92A. As unidades unifamiliares, as edificações de uso institucional, 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, onde seja proibido ou em outros espaços naturais protegidos legalmente.**

**Parágrafo único – Os projetos das edificações de uso público, privado e filantrópicos citado no caput deste artigo deverão considerar as interferências no sistema viário e de vizinhança, sobretudo quando localizadas em vias arteriais e localidades residenciais.”**

Art. 6º. Ficam alterados os artigos 19 em seu § 2º, art. 23 em seu inciso I, art. 81 e art. 82 da Lei 1.968 de 04 de abril de 2002, Plano Urbanístico da Região Oceânica e acrescenta-se o art. 82-A, com a seguinte redação:



**Câmara Municipal de Niterói**  
**COMISSÃO DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE**

**“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, ITA2-E, ITA 2-F, PIR 7-A, PIR 7-B;”**

**“Art. 81. As frações urbanas ITA1-A e ITA1-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 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;**

**II - o comércio e serviços individual, somente de atividades de caráter local sem música ao vivo, já instalados até 04 de abril de 2002, na Av. Mathias Sandri, com até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área total construída, com gabarito máximo de 2 (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 1,5 m (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. 7º. 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:**



## **Câmara Municipal de Niterói**

### **COMISSÃO DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE**

**“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 Hortências (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 Hortências (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.”**



## Câmara Municipal de Niterói

### COMISSÃO DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE

Art.8º. Fica alterado o mapa 2 da Lei 1968, de 04 de abril de 2002, Plano Urbanístico Regional da Região Oceânica, conforme descrição do artigo 7º e o mapa, anexo único desta lei.

Art. 9º. 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. 10. 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 ao município 10% (dez por cento) da área total do terreno objeto do empreendimento, 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 10.000 m<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. 11. Fica alterado o art. 11 da Lei 1.390, de 17 de maio de 1995, Lei de Vilas e acrescenta-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 semi-enterrado, com até o máximo de 1,30 m (um metro e trinta centímetros) acima do nível do solo em todos os pontos 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.”**



**Câmara Municipal de Niterói**  
**COMISSÃO DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE**

Art. 12. Nas legislações que fazem referência a ITA 01, considera-se ITA 01-A e ITA 01-B .

Art.13. Fica revogado o parágrafo único do art. 17 da Lei 1.390, de 17 de maio de 1995, Lei de Vilas.

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

Sala das Comissões, 23 de dezembro de 2009

---

**Roberto Fernando Jales**  
*Presidente*

---

**Felipe dos Santos Peixoto**  
Membro da Comissão – Relator

---

**Carlos Macedo**  
Vice Presidente

---

**José Vitor Vieira Bissonho Júnior**  
Membro da Comissão

---

**Renato Cariello**  
Membro da Comissão

*Felipe dos Santos Peixoto*  
*Vereador*  
*Líder do PDT*

Justificativa:

O presente projeto substitutivo tem por finalidade unificar todas as emendas apresentadas ao Projeto de Lei 050/2009