



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente**

**Niterói**

---

**Plano Diretor**  
**1992**

# Niterói

## Plano Diretor 1992

### Prefeitura de Niterói Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente

Prefeito:	Jorge Roberto Silveira
Vice - Prefeito:	Luiz Eduardo Travassos do Carmo
Secretário de Urbanismo e Meio Ambiente:	João Carlos de Almeida Sampaio
Procurador Geral:	Geraldo Moreira Barbosa
Secretário de Governo:	Michel Salim Saad
Secretário de Administração:	Jorgenel Vieira de Aguiar
Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico:	Euclides Bueno Neto
Secretário de Obras e Serviços Públicos	
Diretor Presidente da Empresa Municipal de Urbanismo e Saneamento:	José Roberto Vinagre Mocarzel
Secretário de Fiscalização Urbana e Ambiental:	José Henrique Serpa Pinto
Secretária de Desenvolvimento Social:	Lizair de Moraes
Secretário de Saúde /	
Presidente da Fundação Municipal de Saúde:	Gilson Cantarino O'Dwyer
Secretária de Educação /	
Presidente da Fundação Municipal de Educação:	Lia Ciomar Macedo de Faria
Secretário de Cultura:	Ítalo Campofiorito
Secretária de Esporte, Lazer e Turismo:	Leila Martini de Siqueira
Presidente Niterói Terminais Rodoviários - NITER:	Humberto José Ladeira Ramos
Presidente da Empresa Niteroiense de Turismo - ENITUR:	João Batista Medeiros
Presidente da Fundação Niteroiense de Arte - FUNIARTE:	Luiz Antonio Melo
Presidente do Instituto de Benefícios e Assistência aos Servidores Municipais - IBASM:	Paulo Cesar Bittencourt Pires
Diretor Presidente da Companhia de Limpeza Urbana de Niterói - CLIN:	Luiz Eduardo Travassos do Carmo
Secretário de Desenvolvimento da Região Oceânica:	Sergio Marcolini
Secretário de Desenvolvimento da Região de Pendotiba e Rio do Ouro:	Valmir Garcia da Silva
Secretário de Desenvolvimento da Região de Santa Bárbara e Caramujo:	Edgar Foly

## Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente

Secretário: João Carlos de Almeida Sampaio  
Superintendente de Meio Ambiente: Kátya Salomé Silva Corrêa  
Superintendente de Urbanismo: Jorge Raimundo Daher  
Assessora de Planos e Projetos: Sônia Aquino Mendes

### *Equipe Técnica*

Coordenação Técnica: Helio Novak  
Gerência de Urbanismo: Sônia Aquino Mendes  
Gerência de Meio Ambiente: Kátya Salomé Silva Corrêa  
Gerência Administrativa: Denise Rangel Vaz  
Arquitetos: Andrea Pinto Neves de Almeida  
Ferdinando de Moura Rodrigues  
Luiz André Falcão Vergara  
Luis Fernando Valverde Salandia  
Maria Lucia Borges de Faria  
Rute Tobal Barreto  
Estagiários: Ana Lúcia dos Santos Eczetes  
Adriano Marques Sasse  
Célia Lúcia Gonçalves Sasse  
Eleonora Virginia Bastos Lopes  
Gildésio Soares de Lima  
Roberto Peres Annuniação  
Sheila de Aquino Barbosa

## Secretaria de Cultura

Secretário: Ítalo Campofiorito  
Arquitetos: Gustavo Rocha-Peixoto  
Luiz Eduardo Pinheiro da Silva  
José Lucio da Silva Santos  
Denise Teixeira Nogueira  
Maria Cristina Monteiro  
Estagiários: Juan Carlos Rodrigues Roquez  
Walmir Roberto Ferreira  
Ana Claudia Vasconcellos de Oliveira Siqueira

## UFF - Universidade Federal Fluminense

*Curso de Pós-Graduação em Planejamento Ambiental  
Departamento de Geografia / Instituto de Geociências*

Coordenação: Professor Luiz Renato Vallejo

Equipe de Trabalho:

Geologia, Mineração, Geomorfologia, Solos e Focos de Erosão: Aluimar Rocha da Rosa  
Denise Maria Penna Kronemberger  
Hilda Leonor Cuevas A. Soares  
Valéria da Silva Quaresma

Condições Climatológicas e Bacias Hidrográficas: Adilson Roque dos Santos  
Priscila Silva Costa Moreira  
Solange Alves Duarte

Cobertura Vegetal, Flora e Unidades de Conservação: Alberto Luis Pinto Rodrigues  
Paulo Bidegain da Silveira Primo

*LASERE - Laboratório de Sensoriamento Remoto  
Departamento de Cartografia / Instituto de Geociências*

Coordenação: Professor Ivan de O. Pires

Equipe de Trabalho: Claudio Henrique Reis  
Gustavo Heres de Medeiros  
José Carlos Coutinho  
Samuel Bueno Pacheco

## FEEMA - Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente

*Divisão de Estudos Ambientais - DIVEA*

Chefe de Divisão: Tania Muniz Ferreira

Coordenador: João Batista Dias

Equipe Técnica: Henrique Ferreira Martins  
João Batista Dias  
Leila Rejane de Barcellos Fischer  
Maria Célia Vianna  
Roberto da Rocha e Silva  
Sonia Maria Moreira Carvalho de Oliveira  
Ruth Maria dos Santos Anthero (estagiária)  
Maria Ynes Veloso Tavares (estagiária)

Apoio Técnico: Departamento de Planejamento - DEP  
Divisão de Qualidade de Ar - DIAR  
Divisão de Qualidade da Água - DIAG  
Departamento de Controle Ambiental - DECON  
Divisão de Controle de Indústrias - DICIN  
Divisão de Controle de Atividades não  
Indústrias - DICAN  
Divisão de Vetores - DIVET  
Serviço de Controle da Poluição Acidental -  
DIVOC  
Seção de Monitoragem de Ruídos - DIVOC

# Câmara Municipal de Niterói

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

## *Título I*

# Da Política Urbana

## *Capítulo I*

### Dos Objetivos

**Art.1** - O Plano Diretor 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.2** - 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.3** - Constituem objetivos estratégicos do Plano Diretor:

*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 na utilização dos recursos naturais, da recuperação das áreas deterioradas e da preservação do patrimônio natural e paisagístico;*

# Câmara Municipal de Niterói

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

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

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

## Capítulo II

### Da Função Social da Propriedade

**Art.5** - 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 os direitos decorrentes da propriedade individual aos interesses da coletividade.

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

# Câmara Municipal de Niterói

**Art.6** - 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;*

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

## Capítulo III

### Dos Instrumentos

**Art.8** - O Poder Executivo poderá valer-se dos seguintes instrumentos implementadores do Plano Diretor, sem prejuízos daqueles relacionados no artigo 311 da Lei Orgânica do Município:

*I - o imposto progressivo sobre a propriedade territorial urbana, de acordo com o artigo 156, parágrafo 1º, da Constituição Federal;*

*II - o parcelamento e a edificação compulsórios, que poderão ser seguidos sucessivamente do imposto predial ou territorial urbano progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento mediante título da dívida pública, de acordo com artigo 182, parágrafo 4º, da Constituição Federal;*

*III - a concessão onerosa da autorização de construir (solo criado);*

*IV - a transferência do potencial construtivo;*

*V - as operações interligadas;*

*VI - a declaração de Áreas de Especial Interesse e a criação de unidades municipais de conservação ambiental;*

*VII - os Planos Urbanísticos Regionais (PUR);*

*VIII - o Fundo Municipal de Conservação Ambiental;*

*IX - o Fundo Municipal de Urbanização.*

**Parágrafo único** - 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.



# Câmara Municipal de Niterói

## Seção I

### Do Imposto Progressivo sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

**Art.9.** - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana poderá ser progressivo, nos termos da Lei Municipal nº 1032, de 27 de dezembro de 1991, nos seguintes locais:

- I - nos locais adensáveis da Zona Urbana, com infra-estrutura de saneamento básico;*
- II - nas Áreas de Especial Interesse Social.*

**Parágrafo 1º** - Ato do Poder Executivo definirá os terrenos dos locais indicados nos itens I e II deste artigo de acordo com o interesse do Município.

**Parágrafo 2º** - O imposto de que trata este artigo não incidirá sobre terrenos de até 450,00 m<sup>2</sup> cujos proprietários não tenham mais que 2 (dois) imóveis no município.

**Parágrafo 3º** - A incidência do imposto sobre a propriedade predial de que trata o "caput" deste artigo poderá ocorrer, quando as edificações estejam em ruínas, ou tenham sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio, ou que de outra forma não cumpram a função social da propriedade.

## Seção II

### Do Parcelamento e Edificação Compulsória

**Art.10** - O Poder Executivo poderá exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, sub-utilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena sucessivamente de:

- I - parcelamento e edificação compulsórios;*
- II - aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;*
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.*

**Art.11** - Lei municipal definirá os prazos aplicáveis a imposição do parcelamento ou edificação compulsórios e do imposto predial e territorial urbano progressivo.

**Art.12** - Fica autorizado o Poder Executivo a definir as áreas de aplicação deste instrumento.

## Seção III

### Da Concessão Onerosa da Autorização de Construir (Solo Criado)

**Art.13** - A concessão de autorização de construir poderá ser onerosa sempre que ficar caracterizado o solo criado, isto é, quando a área a ser edificada ultrapassar a área total de

# Câmara Municipal de Niterói

terreno, respeitando os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo estabelecidos para o local.

**Parágrafo 1º** - Pelo solo criado o proprietário pagará ao Município o valor correspondente ao valor venal por metro quadrado do terreno, multiplicado pela diferença entre a área total a ser edificada e a área total do terreno.

**Parágrafo 2º** - Para adequar o valor do solo criado à dinâmica do desenvolvimento urbano do município será aplicado fator de correção, variando de zero a um, diferenciado por bairros e por ano.

**Parágrafo 3º** - Decreto do Poder Executivo definirá o fator de correção a ser aplicado em cada bairro.

**Parágrafo 4º** - O fator de correção citado no parágrafo anterior será progressivo no tempo, sendo estabelecidos os seguintes valores máximos: 0,20 para o primeiro ano de vigência da lei; 0,40 para o segundo ano; 0,60 para o terceiro ano; 0,80 para o quarto ano e 1,00 para o quinto ano.

**Parágrafo 5º** - Não são computadas para cálculo de área total a ser edificada as áreas correspondentes à:

*I - garagens;*

*II - pavimentos de uso coletivo nas edificações multifamiliares.*

**Parágrafo 6º** - Ficam isentos do pagamento do solo criado:

*I - as edificações unifamiliares;*

*II - os hospitais;*

*III - as escolas;*

*IV - os hotéis e pousadas;*

*V - outras edificações a serem definidas por lei.*

**Art.14º** - O valor a ser pago pelo solo criado será fixado em UFINIT, ou outro índice utilizado pelo Município no momento da expedição da licença de construir, podendo o seu pagamento ser efetuado em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, a partir da data de licença de obras, ficando o respectivo aceite condicionado à quitação de todas as parcelas.

**Parágrafo único** - As receitas provenientes da concessão onerosa de construir, solo criado, reverterão exclusivamente para o Fundo Municipal de Urbanização, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

# Câmara Municipal de Niterói

## Da Transferência do Potencial Construtivo

**Art.15** - O potencial construtivo de lotes tornados não edificantes, total ou parcialmente, poderá ser transferido para outras áreas do município, a serem definidas por ato do Poder Executivo.

**Parágrafo 1º** - O lote ou parte do lote que tiver seu potencial construtivo transferido torna-se automaticamente de propriedade do Município.

**Parágrafo 2º** - Nos casos de desapropriações, as indenizações poderão ser efetuadas total ou parcialmente mediante a transferência do potencial construtivo.

**Art.16** - Os procedimentos de aplicação deste instrumento serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

### Seção V

## Da Operação Interligada

**Art.17** - As Operações Interligadas constituem a permissão de alteração de determinados parâmetros de uso e ocupação do solo por parte do Poder Público, de acordo com projeto urbanístico específico e com a participação de recursos da iniciativa privada e submetido à aprovação da Câmara Municipal.

**Parágrafo único** - Para efeito de utilização das operação interligadas serão estabelecidas as contrapartidas dos interessados, calculadas proporcionalmente à valorização acrescida ao empreendimento projetado, sob a forma de:

- I - recursos para o Fundo Municipal de Urbanização;*
- II - obras e serviços de infra-estrutura urbana;*
- III - terrenos e habitações destinadas à população de baixa renda;*
- IV - recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural;*
- V - terrenos destinados a implantação de equipamentos públicos.*

### Capítulo IV

## Dos Fundos

**Art.18** - Ficam criados o Fundo Municipal de Urbanização e o Fundo Municipal de Conservação Ambiental, de natureza financeira-contábil, vinculados à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, que se constituirão dos seguintes recursos:

- I - as dotações orçamentárias;*
- II - as receitas decorrentes da aplicação de instrumentos previstos nesta lei;*

# Câmara Municipal de Niterói

*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 doações, 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).*

**Parágrafo 1º** - 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.

**Parágrafo 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.

**Art. 19** - Os recursos do Fundo Municipal de Urbanização 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 planejamento da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

**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.



# Câmara Municipal de Niterói

## *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 Art. 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.

## *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:*

# Câmara Municipal de Niterói

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, subutilizado 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 à 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 e 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 destas 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.

# Câmara Municipal de Niterói

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

**Parágrafo 2º** - A Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente analisará, apreciará e encaminhará ao chefe do Poder Executivo as propostas de criação das Áreas de Especial Interesse.

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

**Parágrafo 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 Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal de Cultura.

**Parágrafo 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.

# Câmara Municipal de Niterói

## 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.*

## 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.*

# Câmara Municipal de Niterói

## 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:*

*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) operações interligadas;*

*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, esportes e lazer, será incentivada, desde que não comprometa a qualidade ambiental e paisagística.

# Câmara Municipal de Niterói

**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 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.

## 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 fundiária 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 à 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 à 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.*

## 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 e abastecimento de pescado;*
- II - preservar o direito das comunidades pesqueiras ao seu espaço vital;*
- III - apoiar especialmente a pesca de pequena escala com vista 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.*

# Câmara Municipal de Niterói

## 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 compulsórios, 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 realocização 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.

## 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.*

# Câmara Municipal de Niterói

## 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 Urbanismo e Meio Ambiente, 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 Art. 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 Art. 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 estaduais, federais e instituições de pesquisas;*

*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 Risco, 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;*

# Câmara Municipal de Niterói

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

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

## *Seção II*

### **Das Unidades de Conservação Ambiental**

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

**Parágrafo 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.

**Parágrafo 2º** - A Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente analisará, apreciará e encaminhará ao chefe do Poder Executivo as propostas de criação de unidades de conservação ambiental.

**Parágrafo 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.

**Parágrafo 4º** - As unidades municipais de conservação ambiental serão gerenciadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, 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*

# Câmara Municipal de Niterói

*e científicos de forma conciliada com a preservação dos 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 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 nº 458, de 11 de maio de 1983, que fica revogada.

**Parágrafo 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.

**Parágrafo 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.

**Parágrafo 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 nº 5353, 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;*

# Câmara Municipal de Niterói

*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 a 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 as 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 encontram-se descritos e mapeados, respectivamente, no Anexo III e no mapa 3 do Anexo VI, partes 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.

## 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.*

# Câmara Municipal de Niterói

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

**Art.49** - O ato de tombamento seguirá o disposto na Lei Municipal nº 827, de 25 de junho de 1990.

**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 a 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 à Câmara Municipal projeto de lei de 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 mobiliário 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.

**Parágrafo 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 Meio Ambiente e de Cultura.

**Parágrafo 2º** - No caso de demolição ou modificação não licenciadas ou de ocorrência de sinistro, por decisão conjunta da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e de Cultura, poderá ser estabelecida a obrigatoriedade de reconstrução da edificação, mantidas as suas características originais.

# Câmara Municipal de Niterói

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

**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 Meio Ambiente 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 Meio Ambiente e de Cultura.

**Parágrafo único** - Qualquer alteração de projeto durante a execução da obra deverá ser submetida à aprovação das Secretarias de Urbanismo e Meio Ambiente 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 nº 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 ou reinserção no quadro ambiental urbano tradicional das edificações de interesse para a preservação, mediante proposta das Secretarias Municipais de Urbanismo e Meio Ambiente e de Cultura.

## 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, definindo, quando couber, faixas exclusivas;*

# Câmara Municipal de Niterói

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 plano 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 à 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;

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;

# Câmara Municipal de Niterói

*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 necessário 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, a CEDAE e a TELERJ, 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.

## *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 garantia da proteção dos ecossistemas aquáticos, da saúde humana e da balneabilidade das praias em todo o território municipal, a ampliação, implantação e

# Câmara Municipal de Niterói

complementação dos sistemas de esgoto sanitário conterão, no mínimo e obrigatoriamente, o tratamento secundário dos efluentes de acordo com 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.

## *Subseção II*

### **Do Abastecimento de Água**

**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 - reserva 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.*

# Câmara Municipal de Niterói

## Subseção III Da Limpeza Urbana

**Art.70** - A coleta e disposição final do lixo em todo o território municipal deverá obedecer 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;*

## 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 obedecerá as seguintes diretrizes:

*I - detalhamento das bacias e sub-bacias de drenagem em todo o 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 o 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.*

# Câmara Municipal de Niterói

## Seção II

### Dos Equipamentos de Educação

**Art.72** - Para 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;*

*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 à 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 a 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 a 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 as áreas necessárias à implantação dos equipamentos de educação, com previsão dos instrumentos para reserva dessas áreas.

## 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;*

# Câmara Municipal de Niterói

*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;*

*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.*

**Parágrafo 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.

**Parágrafo 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.

**Parágrafo 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.

## *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 serem 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;*

# Câmara Municipal de Niterói

## *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.

## *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 excessão 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.

# Câmara Municipal de Niterói

**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 uso público ou coletivo e 5% (cinco por cento) para lotes de destinação social.

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

**Parágrafo 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, exclusivas as áreas de preservação permanente.

**Parágrafo 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 e 5% (cinco por cento) para lotes de destinação social.

**Parágrafo 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.

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

**Parágrafo 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 10.000 m<sup>2</sup> (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.

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

**Parágrafo 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:

*1 - planta indicando a cobertura vegetal existente;*

# Câmara Municipal de Niterói

*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.*

## 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 a 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;*

*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 a 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.*

# Câmara Municipal de Niterói

**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** - As 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.

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

**Parágrafo 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.

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

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

**Parágrafo 3º** - Os projetos das edificações de uso público citados 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 do solo diferentes daqueles indicados nesta lei, que serão apreciados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

**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 Meio Ambiente, devendo ser sempre obedecidos os parâmetros relativos à implantação do prédio no terreno.

# Câmara Municipal de Niterói

**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 subcentros 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 terreno e sub-solo 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.

# Câmara Municipal de Niterói

## Título V

# 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 pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente e pelo Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

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

**Art.104** - O Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente é o órgão consultivo e de assessoria ao Poder Executivo para analisar e propor medidas relacionadas com as diretrizes estabelecidas nesta lei.

**Parágrafo único** - O Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente será formado pelos órgãos municipais da administração direta, indireta e fundacional responsáveis pelo planejamento, execução e controle das políticas setoriais, pelos órgãos municipais da administração descentralizada com atribuições de planejamento, execução e controle urbano a nível local, por representantes da Câmara Municipal e da sociedade civil organizada, na forma da lei.

**Art.105** - À Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, na qualidade de órgão central do Sistema de Planejamento Urbano e Ambiental, ficam atribuídas as seguintes funções, além daquelas que lhe 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 o 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.*

# Câmara Municipal de Niterói

*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.*

# Câmara Municipal de Niterói

**Art.106** - Fica garantida a participação popular no processo de planejamento urbano e ambiental, através de:

*I - representação da sociedade civil no Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente;*

*II - acesso às informações disponíveis;*

*III - encontros locais e de Câmaras Temáticas, a serem promovidos periodicamente pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.*

## 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 sub-divididas em sub-regiões definidas por analogias físicas e urbanísticas.

## Seção Única

### Dos Planos Urbanísticos Regionais

**Art.109** - Os Planos Urbanísticos Regionais (PUR) serão leis de iniciativa do Poder Executivo elaboradas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, 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;*

# Câmara Municipal de Niterói

*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 - Unidade 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 frequente, além do diário;*

*II - Sub região - composta por no mínimo 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 frequentes 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;*

*VI - outras definições que se façam necessárias para atender as 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;*

# Câmara Municipal de Niterói

*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**

**Art.114** - A Região das Praias da Baía compreende 5 (cinco) sub-regiões: Centro, Icaraí, Santa Rosa, São Francisco e Jurujuba, conforme Mapa 5 do Anexo VI, e descrição do Anexo V, ambas partes integrantes desta lei.

## *Seção I*

### **Da Sub-região do Centro**

**Art.115** - A sub-região do Centro compreende os bairros do Centro, Ponta d'Areia, São Domingos, Gragoatá, Fátima, Boa Viagem e Morro do Estado e parte de São Lourenço, Santana e Ingá.

**Art.116** - O modelo de organização territorial da sub-região do Centro corresponde a um centro urbano e mais 3 (três) unidades de vizinhança, assinaladas no Mapa 5:

*I - Centro Urbano onde situa-se a Área Central de Negócios que corresponde ao centro histórico da cidade e funciona como polarizador das atividades comerciais, institucionais e de serviços da sub-região e do município;*

*II - Unidade de Vizinhança Bairro de Fátima;*

*III - Unidade de Vizinhança Ponta d'Areia;*

*IV - Unidade de Vizinhança São Domingos.*

**Parágrafo único** - Para as unidades de vizinhança desta sub-região não foram definidos centros de bairros uma vez que as atividades características destes desenvolvem-se no Centro Urbano.

**Art.117** - Ficam criadas as Áreas de Preservação do Ambiente Urbano da Ponta d'Areia, do Centro e de São Domingos/Gragoatá/Boa Viagem, cujas delimitações estão descritas no Anexo VI desta lei, e ficam fixadas as seguintes diretrizes para suas regulamentações:

*I - estabelecer gabaritos para construção de forma que as novas edificações não excedam em altura, em cada caso, o número de pavimentos compatível com a preservação da ambiência tradicional, que são os seguintes:*

# Câmara Municipal de Niterói

a) 3 (três) pavimentos nas Áreas de Preservação do Ambiente Urbano da Ponta d'Areia e de São Domingos/Gragoatá/Boa Viagem;

b) 12 (doze) pavimentos no trecho Área de Preservação do Ambiente Urbano do Centro que compreende os seguintes logradouros: Av. Amaral Peixoto, da Av. Visconde do Rio Branco até a Rua Marquês do Paraná; a Rua Coronel Gomes Machado entre as Ruas Maestro Felício Toledo e Visconde de Sepetiba; a Rua Barão do Amazonas entre as Ruas da Conceição e São Pedro; a Rua Maestro Felício Toledo entre a Rua Coronel Gomes Machado e a Av. Amaral Peixoto; a Rua Visconde de Sepetiba entre a Rua Coronel Gomes Machado e a Av. Amaral Peixoto; a Rua da Conceição entre as ruas Maestro Felício Toledo e Visconde de Sepetiba; a Rua Feliciano Sodré e a Rua Dr. Celestino, exceto o trecho compreendido entre a Igreja de Nossa Senhora da Conceição e o Hospital da Beneficência Portuguesa, que é área de entorno para proteção da ambiência da Igreja de Nossa Senhora da Conceição, bem tombado a nível municipal;

c) 4 (quatro) pavimentos nos terrenos da área de Preservação do Ambiente Urbano do Centro não compreendidos no trecho descrito na alínea b deste ítem.

II - limitar a altura máxima por pavimento, a que se refere o item I deste artigo, a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de piso a piso, exceto o pavimento térreo que não deverá exceder 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

III - incentivar atividades turísticas, principalmente bares e restaurantes, e culturais, preservando a ambiência urbana e os aspectos culturais na Rua Barão de Mauá, na Área de Preservação do Ambiente Urbano da Ponta d'Areia e na Praça Leonir Ramos na Área de Preservação do Ambiente Urbano de São Domingos/Gragoatá/Boa Viagem, especialmente no prédio da antiga Estação da Cantareira;

IV - incentivar a preservação e intensificação do uso residencial na Área de Preservação do Ambiente Urbano do Centro, compatibilizando-o com os usos comerciais e de serviços;

V - manter na Área de Preservação do Ambiente Urbano do Centro os usos, a capacidade e a localização no pavimento térreo dos cinemas e salas de espetáculos existentes, tanto nos casos de obras de restauração como nos casos de reconstrução;

VI - declarar não edificante o trecho da orla da Baía de Guanabara ao longo da Rua Miguel Lemos, na Área de Preservação do Ambiente Urbano da Ponta d'Areia, garantido o pleno acesso público à beira do cais;

VII - evitar usos e atividades que guardem ou utilizem produtos perigosos ou que acarretem poluição sonora, bem como usos e atividades com grande movimentação de trânsito de carga e descarga;

VIII - dispensar das exigências em vigor quanto a estacionamento e vagas de garagem os projetos de restauração de imóveis de interesse para a preservação, mediante aprovação das Secretarias Municipais de Urbanismo e Meio Ambiente e de Cultura.

**Parágrafo 1º** - Ficam suspensos os licenciamentos de remembramento de lotes, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da data da publicação desta lei, nas Áreas de Preservação do Ambiente Urbano criadas no caput deste artigo.

**Parágrafo 2º** - A regulamentação das Áreas de Preservação do Ambiente Urbano, criadas no caput deste artigo, deverá conter a listagem dos imóveis de interesse para preservação de cada

# Câmara Municipal de Niterói

área, os critérios para uso do solo, condições edilícias e de execução de obras, de forma consentânea com a preservação ambiental e as formas de incentivo à conservação, recuperação e integração no quadro ambiental urbano das construções, logradouros, arborização e mobiliários urbanos.

**Art.118** - Ficam indicadas para criação as seguintes Áreas de Especial Interesse, de acordo com Capítulo II, do Título II desta lei, assinaladas no Mapa 5:

*I - Área de Especial Interesse Pesqueiro da Ponta d'Areia, localizada na Rua Barão de Mauá, indicada para apoio ao setor pesqueiro;*

*II - Área de Especial Interesse Urbanístico do Aterro Praia Grande Norte, indicada para:*

*a) construção do Terminal Norte;*

*b) construção de cais de apoio às atividades pesqueiras;*

*c) instalação da estação de tratamento de esgotos de Toque-Toque;*

*d) consolidação da Vila Olímpica;*

*e) duplicação da Av. Visconde do Rio Branco;*

*f) estabelecimento de projeto urbanístico que compatibilize os usos residencial, comercial e de serviços;*

*g) incentivo à construção de hotéis e de outros meios de hospedagem para apoio às atividades da Área Central de Negócios.*

*III - Área de Especial Interesse Urbanístico do Aterro Praia Grande Sul, indicada para:*

*a) remodelação do Terminal Sul;*

*b) consolidação do Centro de Espetáculos de São Domingos;*

*c) duplicação da Av. Visconde do Rio Branco.*

*IV - Áreas de Especial Interesse Social dos Morros da Penha, Estado, Arroz, Chácara e Fátima, indicadas para urbanização e regularização fundiária;*

*V - Área de Preservação do Ambiente Paisagístico da Boa Viagem, localizada ao longo da Av. Litorânea e Praia da Boa Viagem, indicada para preservação do entorno do conjunto tombado da Ilha da Boa Viagem;*

*VI - Área de Especial Interesse Urbanístico do Centro, situada no polígono formado pelas ruas Marquês do Paraná, São João, Visconde de Sepetiba e Coronel Gomes Machado, visando a implantação de parque público e o estabelecimento de condições especiais para edificação na sua parte plana, compatíveis com a preservação ambiental do morro, do conjunto de condições existentes no lado ímpar da Rua Visconde de Sepetiba, no trecho entre as Ruas São Pedro e Coronel Gomes Machado, e do muro de interesse histórico existente no seu interior;*

*VII - Área de Especial Interesse Urbanístico de São Domingos situado entre a via 100 e Av. Visconde do Rio Branco.*

**Art. 119** - São diretrizes para o uso e ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região Centro:

*I - direcionar preferencialmente o adensamento da sub-região para a Área Central de Negócios, respeitadas as diretrizes da Área de Preservação do Ambiente Urbano do Centro, estabelecendo tipologias de edificação compatíveis com as ambiências urbanas;*

# Câmara Municipal de Niterói

*II - definir atividades incentivando a diversidade de usos, com ênfase no uso residencial multifamiliar, para melhor utilização da infra-estrutura instalada;*

*III - definir, através de afastamentos e recuos, condições físicas adequadas para o trecho da ligação Centro-Icaraí, constituído pelas Ruas Paulo Alves, São Sebastião e Badger da Silveira;*

*IV - estabelecer medidas que disciplinem o estacionamento de veículos;*

*V - considerar na hierarquização das vias de circulação a criação de um corredor de passagem e ruas de uso restrito no miolo da Área Central de Negócios;*

*VI - proibir novos aterros na orla da Baía da Guanabara, devendo ser cadastrada a orla atual com o objetivo de melhor controle.*

*VII - estudar a adequação da Av. Litorânea (Boa Viagem) para suporte das atividades de lazer e turismo, características desta Avenida.*

**Art.120** - O Plano Diretor de Contenção, Estabilização e Proteção das Encostas, sujeitas a erosão e deslizamentos, deverá priorizar as áreas assinaladas no Mapa 5 e situadas:

*I - próxima à Rua Alberto de Oliveira, entre as cotas 75 e 100, no Morro do Abílio, Bairro de Fátima;*

*II - em 2 (dois) pontos próximos à Rua Jornalista Moacir Padilha, próximo a cota 35, no Morro do Estado ;*

*III - próxima à Rua São Sebastião, em frente ao Edifício dos Bancários, entre as cotas 50 e 75, no Morro do Estado;*

*IV - na encosta do Morro da Boa Viagem.*

**Art.121** - Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos e arqueológicos:

*I - Forte do Gragoatá;*

*II - Câmara Municipal;*

*III - Fórum;*

*IV - Biblioteca Municipal;*

*V - Praça da República, incluindo o monumento;*

*VI - Liceu Nilo Peçanha;*

*VII - Prédio da Secretaria da Polícia Civil;*

*VIII - Solar Norival de Freitas;*

*IX - Palácio São Domingos (Agência BANERJ - Rua Marechal Deodoro);*

*X - Casarão Condessa Pereira Carneiro;*

*XI - Casa Antonio Virzi;*

*XII - Teatro Municipal João Caetano;*

*XIII - Agência Central de Correios e Telégrafos;*

*XIV - Antigo Mercado Municipal (Depósito Público Estadual);*

*XV - Jardim São João;*

*XVI - Igreja Matriz de São João Batista;*

*XVII - Vila Pereira Carneiro;*

*XVIII - Paço Municipal de Niterói (Prédio da Secretaria Municipal de Educação);*

*XIX - Palácio Araribóia;*

# Câmara Municipal de Niterói

- XX - Prédio do Corpo de Bombeiros;*
- XXI - Praia do Forte do Gragoatá;*
- XXII - Igreja Nossa Senhora da Conceição;*
- XXIII - Solar do Jambeiro;*
- XXIV - Prédios da Faculdade de Arquitetura - UFF;*
- XXV - Praia da Boa Viagem;*
- XXVI - Prédio da Secretaria Estadual de Fazenda;*
- XXVII - Ilha da Boa Viagem;*
- XXVIII - Ilha dos Cardos;*
- XXIX - Prédio da Companhia Docas do Rio de Janeiro (Antiga Estação Ferroviária);*
- XXX - Ruínas do primeiro sistema de abastecimento de água do Morro do Abílio;*
- XXXI - Morro dpo Abílio;*
- XXXII - Morro do Gragoatá;*
- XXXIII - Morro da CEDAE;*
- XXXIV - Morro da Ponta d'Areia;*
- XXXV - Morro do Arroz;*
- XXXVI - Morro do Solar do Jambeiro;*
- XXXVII - Praça General Gomes Carneiro (do RinK);*
- XXXVIII - Ruínas da Estação da Cantareira.*

**Art.122** - Ficam consideradas prioritárias para reflorestamento as encostas do Morros da Ponta da Armação, da Penha, do Estado, do Arroz, do Gragoatá e da Boa Viagem.

## *Seção II*

### **Da Sub-região de Icaraí**

**Art.123** - A sub-região de Icaraí compreende os bairros de Icaraí e Ingá e parte de Santa Rosa e Vital Brazil.

**Art.124** - O modelo de organização territorial corresponde a um centro urbano e 2 (duas) unidades de vizinhança, assinaladas no Mapa 5:

*I - Sub-Centro Urbano de Icaraí corresponde ao bairro do mesmo nome, cujas atividades comerciais e de serviço encontram-se distribuídas por toda a área, atendendo não apenas a esta sub-região como a todo o município;*

*II - Unidade de Vizinhança Praia da Flexas, cujo centro de bairro deverá ser estimulado nas ruas Tiradentes, Nilo Peçanha, Pereira Nunes e Presidente Pedreira;*

*III - Unidade de Vizinhança Ingá, atendida pelo centro de bairro da Unidade de Vizinhança Praia das Flexas.*

# Câmara Municipal de Niterói

**Art.125** - Ficam indicadas para criação, conforme Capítulo II, do Título II desta lei, as seguintes Áreas de Especial Interesse, assinaladas no Mapa 5, as Áreas de Especial Interesse Social dos Morros do Ingá, da Cotia e do Cavalão, indicadas para urbanização e regularização fundiária.

**Art.126** - São diretrizes para o uso e ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região de Icaraí:

*I - restringir o adensamento da sub-região através de cotas de densidade e de outras medidas adequadas .*

*II - manter para as edificações nas Praias de Icaraí e João Caetano (Praia das Flexas) o gabarito e demais condições em vigor, consolidando a volumetria existente;*

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

*IV - estudar a valorização paisagística dos Morros de Santa Tereza, da Pedreira, do Caniço e do Cavalão, protegendo em especial os promontórios divisórios das praias;*

*V - desestimular no Sub-centro Urbano de Icaraí as atividades geradoras de tráfego nas vias principais de circulação e naquelas onde a conveniência urbanística não recomende;*

*VI - em todo o Sub-centro Urbano de Icaraí, compatibilizar as atividades comerciais e de serviços com o uso residencial;*

*VII - hierarquizar as vias, estudando a possibilidade de estabelecer a circulação principal de trânsito de passagem nas vias periféricas e restringir o tráfego nas vias internas, destinando-as prioritariamente ao tráfego de moradores, serviços e estacionamento;*

*VIII - estudar a construção de canteiro central ou outra forma de bloqueio na Praia de Icaraí, restringindo as entradas à esquerda e prevendo a criação de bainhas para parada de ônibus e estacionamento;*

*IX - redefinir os percursos das linhas de transporte coletivo, tendo em vista o item V deste artigo.*

**Art.127** - O Plano Diretor de Contenção, Estabilização e Proteção das Encostas, sujeitas a erosão e deslizamentos, deverá priorizar as áreas de risco assinaladas no Mapa 5 e situadas:

*I - no Morro do Ingá, próxima à Rua "K" e à cota 60;*

*II - no Morro do Cavalão, na vertente de Icaraí, em cima do túnel Roberto Silveira, entre as cotas 25 e 50;*

*III - no Morro do Cavalão, entre a Rua Professora Elza Bittencourt e a Alameda Paris, entre as cotas 50 e 75*

**Art.128** - Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos:

*I - Prédio da Reitoria da Universidade Federal Fluminense;*

*II - Pedras da Itapuca e do Índio;*

*III - Palácio Nilo Peçanha (Palácio do Ingá);*

*IV - Morro da Pedreira;*

*V - Igreja Porciúncula de Santana;*

# Câmara Municipal de Niterói

- VI - Museu Antônio Parreiras;*
- VII - Praias das Flexas e Icaraí;*
- VIII - Campo de São Bento, incluindo o coreto;*
- IX - Faculdade de Direito - UFF;*
- X - Praça Getúlio Vargas;*
- XI - Igreja São Judas Tadeu;*
- XII - Conjunto Arquitetônico do Colégio São Vicente de Paula;*
- XIII - Colégio Aurelino Leal;*
- XIV - Morro do Arroz;*
- XV - Morro do Caniço*
- XVI - Morro do Cavalão;*
- XVII - Morro do Museu Antônio Parreiras;*
- XVIII - Prédio da Faculdade de Economia da UFF;*
- XIX - Igreja Anglicana (Rua Gavião Peixoto com Otávio Carneiro).*

**Art.129** - Ficam consideradas prioritárias para reflorestamento as encostas dos Morros do Cavalão, Caniço e Ingá.

## *Seção III*

### **Da Sub-região de Santa Rosa**

**Art.130** - A sub-região de Santa Rosa compreende o bairro do Pé Pequeno e parte de Santa Rosa, Vital Brazil, Cubango, Viradouro e Ititioca.

**Art.131** - O modelo de organização territorial da sub-região de Santa Rosa corresponde a 3 (três) unidades de vizinhança, assinaladas no Mapa 5, não comportando sub-centro urbano devido a sua proximidade de Icaraí que polariza as atividades:

*I - Unidade de Vizinhança do Largo do Marrão, com centro de bairro no entorno do Largo do Marrão;*

*II - Unidade de Vizinhança Martins Torres, cujo centro de bairro deverá ser estimulado no entorno do entroncamento da Rua Vereador Duque Estrada com a Rua Martins Torres;*

*III - Unidade de Vizinhança Mario Viana, com centro de bairro no entorno do entroncamento da Travessa Beltrão com a Rua Mario Viana (Largo do Beltrão).*

**Art.132** - Ficam indicadas para criação, conforme Capítulo II, Título II desta lei, assinaladas no Mapa 5, as Áreas de Especial Interesse Social da Rua Itaperuna, dos Morros de Atalaia, Alarico de Souza, Africano, Viradouro e Souza Soares, indicadas para urbanização e regularização fundiária.

**Art.133** - São diretrizes para o uso e ocupação do solo para a elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região de Santa Rosa:

# Câmara Municipal de Niterói

*I - intensificar a ocupação nas áreas dos centros de bairro do Largo do Marrão, Mario Viana e Martins Torres, incentivando o uso misto;*

*II - distribuir o adensamento populacional da sub-região para todas as unidades de vizinhança, restringindo o adensamento no Pé Pequeno e estabelecendo as tipologias de edificação compatíveis com as ambiências urbanas;*

*III - reservar área para implantação de terminal de ônibus no Viradouro e Martins Torres;*

*IV - garantir área, através de instrumentos apropriados, para o alargamento das ruas Dr. Paulo César, Noronha Torrezão, Mario Viana e Santa Rosa e estudar o entroncamento no centro de bairro do Largo do Marrão;*

*V - prever melhoria da ligação entre a Av. Ary Parreiras e a Rua Mario Viana.*

**Art.134** - O Plano Diretor de Contenção, Estabilização e Proteção das Encostas, sujeitas a erosão e deslizamentos, deverá priorizar as áreas de risco assinaladas no Mapa 5 e situadas:

*I - na favela Souza Soares, entre as cotas 25 e 75 acima da Rua José Dalossi;*

*II - no Morro Alarico de Souza, entre a Estrada Alarico de Souza e a Travessa Otávio Lana, entre as cotas 50 e 75;*

*III - em 3 (três) pontos de risco no Morro Alarico de Souza próximos a Estrada Alarico de Souza, no final da Rua Capitão Matar, entre as cotas 50 e 100.*

**Art.135** - O Plano Diretor de Macro e Microdrenagem deverá priorizar a área sujeita a enchentes situada na Rua Mario Viana, na altura do Largo do Viradouro e da Travessa Santa Marta.

**Art.136** - Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos:

*I - Morro do Querosene;*

*II - Morro do Cavalão;*

*III - Morro Souza Soares;*

*IV - Morro do Atalaia;*

*V - Igreja Nossa Senhora Auxiliadora;*

*VI - Igreja Santa Rosa do Viterbo;*

*VII - Monumento Nossa Senhora Auxiliadora;*

*VIII - Praça do Vital Brazil;*

*IX - Morro da Boa Vista;*

*X - Morro do Bumba.*

**Art.137** - Ficam consideradas prioritárias para reflorestamento as encostas dos Morros do Pé Pequeno, Querosene, Alarico de Souza, Atalaia, Souza Soares e Africano.

# Câmara Municipal de Niterói

## Seção IV

### Da Sub-região de São Francisco

**Art.138** - A sub-região de São Francisco compreende os bairros de São Francisco, Cachoeira e Charitas.

**Art.139** - O modelo de organização territorial corresponde a 4 (quatro) unidades de vizinhança, com centros de bairro sendo as atividades a nível de sub-centro desempenhadas pelos sub-centros Urbanos de Icaraí e do Largo da Batalha, assinalados no Mapa 5:

*I - Unidade de Vizinhança Praia de São Francisco, com centro de bairro em trecho da Av. Rui Barbosa;*

*II - Unidade de Vizinhança Alto São Francisco, cujo centro de bairro deverá ser estimulado em trecho da Av. Rui Barbosa;*

*III - Unidade de Vizinhança Charitas, cujo centro de bairro deverá ser estimulado no entorno da Rua Juiz Alberto Nader;*

*IV - Unidade de Vizinhança Cachoeira, com centro de bairro no Largo da Cachoeira e adjacências, em direção à Rua Fernandes Couto.*

**Art.140** - Ficam indicadas para criação as seguintes Áreas de Especial Interesse, conforme Capítulo II, Título II desta lei, assinaladas no Mapa 5:

*I - Área de Especial Interesse Turístico Charitas, localizada em toda a Unidade de Vizinhança Charitas, exceto a Área de Especial Interesse Urbanístico da Charitas, para incentivo às atividades turísticas;*

*II - Área de Especial Interesse Urbanístico da Charitas, localizada na área denominada Seminário São José, com fins de implantar terminal de transporte de massa à Região Oceânica, via túnel, integrado ao transporte coletivo existente e terminal hidroviário;*

*III - Área de Especial Interesse Turístico de São Francisco, localizada na orla da Praia de São Francisco, indicada para uso turístico principalmente de restaurantes e bares;*

*IV - Área de Preservação do Ambiente Urbano de São Francisco, localizada no entorno da Igreja de São Francisco, tombada pelo Patrimônio da União;*

*V - Área de Especial Interesse Social dos Morros do Preventório e da União, indicadas para urbanização e regularização fundiária.*

**Art.141** - São diretrizes para o uso e ocupação do solo para a elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região de São Francisco:

*I - manter a volumetria e a ambiência característica do bairro de São Francisco;*

*II - estimular o uso comercial na Av. Rui Barbosa, através dos centros de bairros, compatibilizado com o uso residencial;*

*III - estimular na Unidade de Vizinhança Charitas a implantação de hotéis, residenciais com serviços e equipamentos direcionados à recreação, para atender as finalidades da Área de Especial Interesse Turístico da Charitas;*

*IV - direcionar preferencialmente o adensamento da sub-região para a Unidade de Vizinhança Cachoeira;*

# Câmara Municipal de Niterói

*V - nas áreas de encosta já loteadas, rever parâmetros para as edificações compatibilizando a ocupação com a preservação;*

*VI - manter a legislação em vigor na Estrada Leopoldo Fróes;*

*VII - rever recuos e afastamentos para a Av. Rui Barbosa, especialmente no trecho entre a Av. Pres. Roosevelt e o Largo da Cachoeira;*

*VIII - estudar a implantação de uma via rodoviária turística ligando Charitas a Piratininga (Tibau);*

*IX - estudar o traçado de via de ligação entre Charitas e Piratininga (Cafubá) para implantação de transporte de massa, através de túnel no Morro do Preventório;*

*X - reservar área para implantação de terminal hidroviário na Praia de Charitas, incluindo estacionamento de carros e a integração com outros meios de transporte.*

**Art.142** - O Plano Diretor de Macro e Microdrenagem deverá priorizar as áreas sujeitas a enchentes situadas:

*I - junto ao córrego próximo à Rua Albino Pereira, na encosta do Morro da União voltada para a Unidade de Vizinhança, Cachoeira;*

*II - na bacia do canal na Av. Taubaté.*

**Art.143** - O Plano Diretor de Contenção, Estabilização e Proteção de Encostas, sujeitas a erosão e deslizamentos, deverá priorizar as áreas de risco assinaladas no Mapa 5 e situadas:

*I - no Morro da União, próxima à Rua Rute de Oliveira Ferreira, próxima a cota 75;*

*II - no Morro do Santo Inácio, acima da Rua Mário Joaquim Santana, entre as cotas 50 e 75.;*

*III - no Morro do Preventório, atrás do Hospital Psiquiátrico, entre as cotas 50 e 75;*

*IV - no Morro do Preventório, atrás do Hospital do ASPERJ entre as cotas 25 e 40;*

*V - no Morro do Preventório, atrás do Educandário Paula Cândido, abaixo da cota 50.*

**Art.144** - Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos:

*I - Morro do Santo Inácio;*

*II - Morro do Cavalão;*

*III - Morro da Viração;*

*IV - Morro do Preventório;*

*V - Morro do Sapezal;*

*VI - Ilha dos Amores;*

*VII - Parque da Cidade;*

*VIII - Igreja de São Francisco Xavier;*

*IX - Casarão de Charitas;*

*X - Cemitério de São Francisco Xavier;*

*XI - Praias de São Francisco, Charitas e da Areia Grossa;*

*XII - Morro Souza Soares.*

**Art.145** - Ficam consideradas prioritárias para reflorestamento as encostas dos Morros do Preventório e da União.

# Câmara Municipal de Niterói

## Seção V

### Da Sub-região de Jurujuba

**Art.146** - A sub-região de Jurujuba corresponde ao bairro de mesmo nome.

**Art.147** - O modelo de organização territorial da sub-região de Jurujuba, dadas as suas características especiais, corresponde a uma unidade de vizinhança com centro de bairro entre as Praias da Várzea e do Canal, assinaladas no Mapa 5.

**Art.148** - Ficam indicadas para criação as seguintes Áreas de Especial Interesse, conforme Capítulo II, Título II desta lei, assinaladas no Mapa 5:

*I - Área de Especial Interesse Turístico de Jurujuba, localizada na orla da Baía de Guanabara, situada entre o limite da sub-região de Jurujuba com a de São Francisco e o ponto final da Praia do Canal, indicada para estimular a implantação de hotéis, residenciais com serviços, pousadas e outros meios de hospedagem, bem como de serviços de apoio às atividades turísticas, coexistindo em harmonia com as atividades pesqueiras;*

*II - Área de Especial Interesse Pesqueiro de Jurujuba, localizada nas Praias do Canal, da Várzea e de Jurujuba, indicada para dar apoio ao setor pesqueiro;*

*III - Área de Preservação do Ambiente Paisagístico de Jurujuba, abrangendo toda a sub-região, indicada para preservar o ambiente urbano e a paisagem local ;*

*IV - Áreas de Especial Interesse Social do Peixe Galo e Salina, do Lazareto, de Nova Brasília e do Pau Ferro, indicadas para urbanização e regularização fundiária.*

**Art.149** - São diretrizes para o uso e ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região de Jurujuba:

*I - direcionar preferencialmente o adensamento populacional da sub-região para a Área de Especial Interesse Turístico de Jurujuba, através de cotas de densidade e de outras medidas adequadas à finalidade de incentivo à instalação de hotéis e residenciais com serviços, compatível com a vocação turística da região, condicionado à implantação de infra- estrutura de esgotamento sanitário;*

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

*III - implementar instrumentos que permitam a legalização das construções existentes;*

*IV - verificar a situação de controle ambiental das indústrias de beneficiamento de pescado desta sub-região, com vistas à adequação aos usos residencial e turístico, podendo inclusive determinar a transferência de unidades produtivas;*

*V - estabelecer critérios para que as novas edificações localizadas na orla, nos terrenos situados entre a orla marítima e a Av. Carlos Ermelindo Marins, no trecho entre o limite desta sub-região com a de São Francisco e o ponto inicial da Praia da Várzea, tenham altura não superior ao greide da referida avenida;*

*VI - estabelecer critérios para ocupação dos lotes entre a Av.Carlos Ermelindo Marins e a orla marítima de forma a garantir a visão da Baía de Guanabara;*

# Câmara Municipal de Niterói

*VII - estudar soluções viárias para os pontos de estrangulamento no trecho entre o Clube Naval e a Praia de Jurujuba;*

*VIII - estudar a viabilidade da abertura de um canal ligando a Praia da Várzea e a Praia do Forte Rio Branco com o objetivo de melhorar a qualidade da água na enseada de Jurujuba*

**Art.150** - O Plano Diretor de Contenção, Estabilização e Proteção das Encostas, sujeitas à erosão e deslizamentos, deverá priorizar a área de risco situada na favela do Pau-Ferro, entre as cotas 25 e 75, acima da Av. Carlos Ermelindo Marins.

**Art.151** - Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos:

*I - Morro do Morcego;*

*II - Morro do Macaco e do Pico;*

*III - Morro do Ourives;*

*IV - Praia do Adão;*

*V - Praia da Eva;*

*VI - Forte do Rio Branco;*

*VII - Fortaleza de Santa Cruz;*

*VIII - Forte São Luiz;*

*IX - Praias da Várzea, do Canal, de Jurujuba e de Fora;*

*X - Igreja de Nossa Senhora da Conceição;*

*XI - Igreja de São Pedro.*

## Capítulo IV

### Da Região Norte

**Art.152** - A Região Norte compreende 4 (quatro) sub-regiões: Barreto, Engenhoca, Fonseca e Caramujo, conforme Mapa 6, do Anexo VI, e descrição do Anexo V, ambas partes integrantes desta lei.

#### Seção I

### Da Sub-região do Barreto

**Art.153** - A sub-região do Barreto compreende os bairros do Barreto, Santana, São Lourenço e Ilha da Conceição, parte da Engenhoca e as Ilhas do Caju, Mocanguê, Mocanguê Pequeno, do Vianna, de Santa Cruz e de Manoel João.

**Art.154** - O modelo de organização territorial da sub-região do Barreto corresponde a uma comunidade urbana composta de 5 (cinco) unidades de vizinhança, assinaladas no Mapa 6:

# Câmara Municipal de Niterói

*I - Unidade de Vizinhança do Largo do Barradas, com o Centro de Bairro no Largo do Barradas;*

*II - Unidade de Vizinhança do Barreto, cujo sub-centro Urbano, para atendimento de toda a sub-região, deverá ser estimulado no entorno da Praça do Barreto;*

*III - Unidade de Vizinhança Luiz Palmier que não comporta centro de bairro, sendo atendida pelo sub-centro Urbano do Barreto;*

*IV - Unidade de Vizinhança São Lourenço, com centro de bairro localizado no Ponto Cem Réis;*

*V - Unidade de Vizinhança da Ilha da Conceição, cujo centro de bairro deverá ser estimulado no entorno das Ruas Caraíbas e Dr. Salo Brand e Mario Neves.*

**Art.155** - Ficam indicadas para criação as seguintes Áreas de Especial Interesse, de acordo com Capítulo II, do Título II desta lei, assinaladas no Mapa 6:

*I - Área de Interesse Pesqueiro da Ilha da Conceição, situada na orla leste da Ilha da Conceição, indicada para apoio ao setor pesqueiro;*

*II - Área de Interesse Econômico da Ilha da Conceição, indicada para implantação de um micropolo de indústrias de equipamentos náuticos;*

*III - Área de Preservação do Ambiente Urbano da Igreja de São Lourenço dos Índios, no entorno da própria igreja, indicada para sua revitalização;*

*IV - Área de Interesse Urbanístico do Parque do Barreto, indicada para criação de parque esportivo e de lazer nos terrenos ocupados por armazéns e pelo pátio da Leopoldina, com o objetivo de suprir a carência de áreas livres, atendendo, ainda, ao adensamento populacional induzido por esta lei para a unidade de vizinhança;*

*V - Área de Preservação do Ambiente Urbano do Ponto Cem Réis e seu entorno, indicada para sua revitalização e preservação do conjunto arquitetônico;*

*VI - Áreas de Especial Interesse Social da Ilha da Conceição, do Aterrado São Lourenço e dos Morros do Mic, do Holofote, Boa Vista, do Maruí e do Buraco do Boi, indicadas para urbanização e regularização fundiária.*

**Art.156** - São diretrizes para o uso e ocupação e uso do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região do Barreto:

*I - direcionar preferencialmente o adensamento da sub-região para as Unidades de Vizinhança do Barreto, do Largo do Barradas e de São Lourenço, esta no polígono formado pelos eixos da Rua Padre Augusto Lamago, da Travessa Luiz Paulino, da Av. Feliciano Sodré, da rua Washington Luiz, da Av. Jansen de Melo, da Rua São Lourenço e da Rua Benjamin Constant, através de cotas de densidade e outras medidas adequadas a esta finalidade, resguardando os imóveis de valor histórico e estimulando o uso residencial multifamiliar, especialmente nos centros de atividades;*

*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 - indicar áreas para instalação de novas indústrias com definição das tipologias adequadas, considerando o nível de saturação dos poluentes no ambiente e a compatibilidade com o uso residencial;*

# Câmara Municipal de Niterói

*IV - utilizar para atividades de lazer, com intenso tratamento paisagístico, as áreas sob os viadutos de acesso à Ponte Rio-Niterói;*

*V - buscar soluções em conjunto com São Gonçalo para os problemas dos principais eixos da sub-região que estão localizados na área de conurbação das duas cidades;*

*VI - considerar a alteração da demanda de transporte para a ligação com São Gonçalo decorrente da construção do Terminal Porto da Madama;*

*VII - estudar a implantação de transporte rápido de alta capacidade para a ligação com São Gonçalo no leito da Estrada de Ferro Leopoldina, integrado à estação hidroviária de Niterói;*

*VIII - estabelecer hierarquia e dimensionar a estrutura viária para melhoria do fluxo de veículos, eliminando os pontos de conflito e gargalos existentes, em especial na Rua Benjamin Constant, no trecho inicial da Rua Luiz Palmier e nos cruzamentos na Praça Eneas de Castro (Largo do Barreto);*

*IX - estabelecer novos percursos para o transporte coletivo, compatibilizando-os com o afluxo de pessoas e veículos aos centros de atividades;*

*X - indicar logradouros públicos prioritários para a arborização urbana;*

*XI - levantar as atividades industriais localizadas na sub-região e respectiva situação de controle ambiental, visando a adoção de medidas que permitam a compatibilização com uso residencial, inclusive podendo determinar a transferência de unidades produtivas.*

**Art.157** - Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos:

*I - Casa Oliveira Viana;*

*II - Morro do Holofote;*

*III - Morro Boa Vista;*

*IV - Parque Municipal Monteiro Lobato (Horto do Barreto);*

*V - Capela de São Pedro do Maruí;*

*VI - Cemitério do Maruí;*

*VII - Igreja São Lourenço dos Índios;*

*VIII - Igreja São Lourenço do Ponto Cem Réis;*

*IX - Ruínas da Estação do Maruí*

*X - Estação da Estrada de Ferro Leopoldina;*

*XI - Companhia Fluminense de Tecidos;*

*XII - Vila Operária da Cia. Fluminense de Tecidos;*

*XIII - Casa da Baronesa de Goitacazes (Colégio Macedo Soares);*

*XIV - Seminário São José;*

*XV - Museu da Eletricidade;*

*XVI - Morro da Ilha da Conceição;*

*XVII - Igreja de São Sebastião;*

*XVIII - Morro do Abílio.*

**Art.158** - O Plano Diretor de Macro e Microdrenagem deverá priorizar a área sujeita a enchentes situada ao longo do Rio Maruí, incluindo a Rua Coronel Guimarães, Av. Dr. Renato Silva, Rua Assis de Vasconcelos, Rua General Castrioto e Rua do Maruí Grande.

# Câmara Municipal de Niterói

**Art.159** - O Plano Diretor de Contenção, Estabilização e Proteção de Encostas, sujeitas a erosão e deslizamentos, deverá priorizar as áreas de risco assinaladas no Mapa 6 e situadas:

*I - no Morro Boa Vista, próxima à Rua Lino Passos, em São Lourenço, em 2 (dois) pontos próximos às cotas 25 e 100;*

*II - no Morro de São Lourenço, próxima à cota 25 na Ladeira de São Lourenço.*

**Art.160** - Ficam consideradas prioritárias para reflorestamento as encostas dos Morros da Ilha da Conceição, dos Marítimos, Boa Vista e do Holofote.

## Seção II

### Da Sub-região da Engenhoca

**Art.161** - A sub-região da Engenhoca compreende os bairros Tenente Jardim e Engenhoca.

**Art.162** - O modelo de organização territorial da sub-região da Engenhoca corresponde a 2 (duas) unidades de vizinhança, assinaladas no Mapa 6:

*I - Unidade de Vizinhança da Engenhoca Sul, cujo centro de atividades está localizado no Largo de São Jorge e adjacências, devendo ser estimulado o seu crescimento para tornar-se um sub-centro Urbano;*

*II - Unidade de Vizinhança da Engenhoca Norte, com centro da bairro a ser estimulado no Largo do Bonfim.*

**Art.163** - Ficam indicadas para criação as Áreas de Especial Interesse Social do Morro do Correia, de Nova Brasília, dos Marítimos e de Santo Cristo, assinaladas no Mapa 6, visando sua urbanização e regularização jurídica, conforme Capítulo II, do Título II desta lei.

**Art.164** - São diretrizes para uso e ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região da Engenhoca:

*I - direcionar preferencialmente o adensamento da sub-região para a Avenida Professor João Brazil e para os centros de atividades, através de cotas de densidade e outras medidas adequadas a esta finalidade, condicionado a edificação multifamiliar à implantação de infra-estrutura de esgotamento sanitário no trecho não servido;*

*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 - transformar para uso de lazer a área da Rua Coronel Leôncio assinalada no Mapa 6;*

*IV - reservar área para uso de lazer no centro comunal da Unidade de Vizinhança da Engenhoca Sul;*

*V - estimular a legalização das construções existentes, mediante o estabelecimento de padrões de ocupação especiais;*

# Câmara Municipal de Niterói

*VI - estabelecer, em conjunto com a Prefeitura de São Gonçalo, afastamentos e recuos para a Av. Professor João Brazil, de forma a adequá-la ao adensamento previsto e a sua função de via arterial;*

*VII - indicar logradouros prioritários para arborização urbana.*

**Art.165** - O Plano Diretor de Macro e Microdrenagem deverá priorizar a área sujeita a enchentes situada ao longo do Rio Maruí, incluindo a Rua Coronel Guimarães, Av. Dr. Renato Silva e Rua Assis de Vasconcelos.

**Art.166** - O Plano Diretor de Contenção, Estabilização e Proteção de Encostas, sujeitas a erosão e deslizamentos, deverá priorizar as áreas de risco assinaladas no Mapa 6 e situadas:

*I - no Morro dos Marítimos, próxima à cota 75, entre a Rua Monteiro Lobato e a Travessa Assumpção e entre as cotas 25 e 50, acima da Escola Mululo da Veiga;*

*II - no Morro do Correia, entre as cotas 50 e 75, no final das Travessas Elias David Sili e Irani Avelino da Silva;*

*III - no Morro de São José, na Travessa Francisco Angelo, próxima à cota 50;*

*IV - no Morro dos Marítimos, entre as cotas 50 e 75, próxima à Travessa Gonçalves.*

**Art.167** - Ficam consideradas prioritárias para reflorestamento as encostas dos Morros do Holofote, Santo Cristo, Tenente Jardim e dos Marítimos.

## Seção III

### Da Sub-região do Fonseca

**Art.168** - A sub-região do Fonseca compreende o bairro do Fonseca e parte do Cubango, Viçoso Jardim, Caramujo, Ititioca e Baldeador.

**Art. 169** - O modelo de organização territorial da sub-região do Fonseca corresponde a um sub-centro urbano e 2 (duas) unidades de vizinhança, assinaladas no Mapa 6:

*I - Sub-centro Urbano do Fonseca, que corresponde ao bairro do mesmo nome, onde as atividades comerciais e de serviços distribuem-se linearmente ao longo da Alameda São Boaventura, atendendo a sub-região e a todo o Município, em serviços especializados;*

*II - Unidade de Vizinhança Cubango, cujo centro de bairro está localizado na Rua Noronha Torrezão, entre a Rua Hugo Franco e a Travessa Nossa Senhora de Lourdes;*

*III - Unidade de Vizinhança Viçoso Jardim, cujo centro de bairro está localizado na Estrada do Viçoso Jardim próximo à Rua Retiro Saudoso.*

**Art.170** - Ficam indicadas para criação as seguintes Áreas de Especial Interesse, de acordo com Capítulo II, do Título II desta lei, assinaladas no Mapa 6:

# Câmara Municipal de Niterói

*I - Áreas de Especial Interesse Social da Vila Ipiranga, Palmeiras, Bonfim, Travessa Filgueiras e Morros do Saraiva, de São Feliciano, Boa Vista, Nossa Senhora de Lourdes, do Querosene e do Bumba, indicadas para regularização jurídica e urbanização;*

*II - Área de Especial Interesse Urbanístico no terreno do Instituto Penal Ferreira Neto, na Alameda São Boaventura, indicada para implantação de áreas de lazer, esportes, educação e cultura, destinada ao atendimento da comunidade local, uma vez viabilizada junto ao Governo Estadual a desativação do Instituto.*

**Art.171** - São diretrizes para o uso e a ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região do Fonseca:

*I - direcionar preferencialmente o adensamento da sub-região para a Alameda São Boaventura e para as seguintes vias: 22 de Novembro, Desembargador Lima Castro, Noronha Torrezão, São José e Retiro Saudoso, bem como para os centros de bairros das Unidades de Vizinhança Cubango e Viçoso Jardim, através do estabelecimento de gabaritos diferenciados, de cotas de densidade e de 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 - estabelecer critérios para estacionamento de veículos e para carga e descarga nas novas edificações comerciais e de serviços, compatíveis com a função estrutural da Alameda São Boaventura;*

*IV - equacionar, prioritariamente, os problemas gerados com a interferência do tráfego local e interurbano através da Alameda São Boaventura, estudando a viabilidade das seguintes opções:*

*a) criação de faixa alternativa para acesso direto à Av. Prof. João Brazil, pelo canteiro central da Alameda São Boaventura, de forma a resolver o cruzamento com a Rua Magnólia Brasil, facilitando a ligação Centro-Engenhoca e permitindo o melhor escoamento do trânsito em direção ao Fonseca;*

*b) alargamento dos passeios em ambos os lados, através do aumento dos afastamentos para construção, permitindo melhorias no fluxo de pedestres, construção de bainhas de estacionamento e de paradas de ônibus, disciplinamento dos percursos e paradas dos veículos de transporte coletivo e o planejamento de arborização;*

*c) utilização de vias alternativas, paralelas em ambos os lados, para distribuição de tráfego local;*

*d) implantação de via expressa elevada, para o tráfego de passagem pelo bairro;*

*e) solução do cruzamento de pedestre em seu trecho final no Largo do Moura;*

*f) implantação de via seletiva para transporte de massa, disciplinando linhas e pontos de parada.*

*V - estabelecer, através de afastamentos e recuos, condições adequadas para os seguintes eixos de ligação com outras regiões: Rua 22 de Novembro, Rua Desembargador Lima Castro, Rua Noronha Torrezão, Rua São José e Estrada Viçoso Jardim;*

*VI - indicar logradouros prioritários para arborização urbana.*

# Câmara Municipal de Niterói

**Art.172** - O Plano Diretor de Contenção, Estabilização e Proteção de Encostas, sujeitas a erosão e deslizamentos, deverá priorizar as áreas de risco assinaladas no Mapa 6 e situadas:

*I - na favela da Vila Ipiranga, próxima à cota 50 e à Rua Ilka Brazil Barbosa;*

*II - no Morro do Santo Cristo, próxima à cota 50, entre as Ruas Souza Soares e Santo Cristo;*

*III - no Morro no final da Travessa M. Lacerda, próxima à Alameda São Boaventura, e à cota 44;*

*IV - no Morro próximo à Rua Bonfim;*

*V - no Morro Boavista, na Rua Lopes da Cunha, entre as cotas 50 e 75;*

*VI - na favela Nossa Senhora de Lourdes, Cubango, junto à Travessa Nossa Senhora de Lourdes, entre as cotas 50 e 75;*

*VII - no Morro do Querosene, no final da Rua Jonatas Botelho, próxima à cota 100 e a Travessa Expedicionário Celso Lima, entre as cotas 50 e 75.*

**Art.173** - Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos:

*I - Morro do Saraiva;*

*II - Morro do Querosene;*

*III - Morro do Bumba;*

*IV - Morro do Holofote;*

*V - Morro Boa Vista;*

*VI - Jardim Botânico de Niterói, incluindo o Palácio Euclides da Cunha;*

*VII - Pavilhão do Instituto Penal Ferreira Neto;*

*VIII - Casa do Barão de Icaraí;*

*IX - Colégio Nossa Senhora das Mercês;*

*X - Casa do escritor Cândido de Carvalho na Rua Gonçalves Ledo;*

*XI - Morro da Vila Ipiranga;*

*XII - Morro de São Feliciano;*

*XIII - Morro da Riudades.*

**Art.174** - Ficam consideradas prioritárias para reflorestamento as encostas dos Morros Boa Vista, da Vila Ipiranga e São Feliciano, da Riudades, da Travessa Santo Cristo e do Holofote.

## Seção IV

### Da Sub-região do Caramujo

**Art.175** - A sub-região do Caramujo compreende os bairros do Caramujo, Baldeador, Santa Bárbara e parte do Fonseca.

**Art.176** - O modelo de organização territorial da sub-região do Caramujo corresponde a 3 (três) unidades de vizinhança, assinaladas no Mapa 6, não comportando sub-centro urbano devido a sua proximidade com o Fonseca que polariza as atividades:

# Câmara Municipal de Niterói

*I - Unidade de Vizinhança do Caramujo, cujo centro de bairro situa-se nas imediações da confluência da Rua Dr. Nilo Peçanha e Rua Pastor José Gomes de Souza (antiga Av. Colonia);*

*II - Unidade de Vizinhança Santa Bárbara, cujo centro de bairro está localizado na Av. Desembargador Nestor Perlingeiro, entre a Rodovia Amaral Peixoto e a Rua 9;*

*III - Unidade de Vizinhança do Baldeador, cujo centro de bairro deverá ser estimulado na Estrada Bento Pestana próximo à Estrada Rio das Pedras, no Morro do Castro.*

**Art.177** - Ficam indicadas para criação as seguintes Áreas de Especial Interesse, de acordo com Capítulo II, do Título II desta lei, assinaladas no Mapa 6:

*I - Área de Especial Interesse Social do Morro do Céu, Morro do Castro, da Travessa Alberto Oliveira e da Rua Castro Alves, indicadas para urbanização e regularização fundiária;*

*II - Área de Especial Interesse Urbanístico do Aterro do Morro do Céu, indicada para criação e implantação de usina de reciclagem de lixo e recuperação ambiental da área do atual aterro sanitário e seu entorno.*

**Art.178** - São diretrizes para uso e ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região do Caramujo:

*I - direcionar preferencialmente o adensamento da sub-região para os centros de bairros, para a Estrada Bento Pestana, para a Avenida Desembargador Nestor Perlingeiro (Avenida "I", para a Rodovia Amaral Peixoto (entre o trevo de acesso ao Caramujo e a divisa com São Gonçalo), para a Rua Pastor José Gomes de Souza e para o Caminho Gerônimo Afonso, através de cotas de densidade e outras medidas adequadas a esta finalidade, condicionando a edificação multifamiliar à implantação de infra-estrutura de esgotamento sanitário, abastecimento de água 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 - permitir atividades comerciais, de serviços e industriais, na Rodovia Amaral Peixoto, desde que implantadas em lotes com área mínima de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), exclusive recuos;*

*IV - estabelecer, através de afastamentos e recuos, condições adequadas para que tenham função de eixo de ligação o Caminho Gerônimo Afonso, interligando Caramujo com Fonseca e Viçoso Jardim, e Estrada Bento Pestana, interligando Santa Bárbara, Baldeador e Tenente Jardim;*

*V - estudar solução através de rótula para o cruzamento da Rodovia Amaral Peixoto com a Avenida "I" (Desembargador Nestor Perlingeiro), em Santa Bárbara;*

*VI - indicar logradouros públicos prioritários para arborização urbana;*

*VII - Promover a ligação Caramujo, Santa Bárbara e Largo da Batalha através de transporte coletivo;*

*VIII - estudar alternativa para tráfego de passagem no centro do Caramujo.*

**Art.179** - O Plano Diretor de Macro e Microdrenagem deverá priorizar a área sujeita a enchentes situada no trecho do Rio Caramujo, entre o aterro sanitário e a Rua Artur Pereira da Mota.

# Câmara Municipal de Niterói

**Art.180** - O Plano Diretor de Contenção, Estabilização e Proteção de Encostas, sujeitas a erosão e deslizamentos, deverá priorizar as áreas de risco assinaladas no Mapa 6 e situadas:

*I - no Morro do Caramujo, entre a Rua Projetada "A" e a Rodovia Amaral Peixoto, próxima à cota 125;*

*II - no Morro nas imediações das ruas Central e do Alto, próxima à cota 25.*

**Art.181** - Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos:

*I - Morro do Castro;*

*II - Florália*

*III - Morro da Antena da Embratel;*

*IV - Morro próximo à Florália;*

*V - Morro da Rádio Relógio Federal;*

*VI - Morro entre a Estrada Bento Pestana e a Rodovia Amaral Peixoto.*

**Art.182** - Ficam consideradas prioritárias para recuperação e reflorestamento as encostas do morro acima da Travessa Coelho no Baldeador, do morro entre a Rua Bonfim e a Travessa Figueira, do Morro do Céu e de parte do Morro da Rádio Relógio Federal.

## 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.

#### Seção I

### Da Sub-região de Ititioca

**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.*

# Câmara Municipal de Niterói

**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 de 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 sócio-econômicas 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;*

*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 2.000 m<sup>2</sup> (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.*

# Câmara Municipal de Niterói

## 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, assinaladas 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 Alcebiádes Pinto;*

*IV - Unidade de Vizinhança Cantagalo, cujo centro de bairro está localizado no entorno do entrocamento da Estrada Francisco da Cruz Nunes com a Estrada Alcebiádes Pinto.*

**Art.192** - Fica criada a Área de Especial Interesse Urbanístico do Largo da Batalha delimitada por uma linha paralela externa, distando 50 m (cinquenta metros) do anel viário que começa no entrocamento da Estrada Engenheiro Pacheco de Carvalho (Estrada Velha de Itaipu) com a Av. 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 entrocamento 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 com das Estrada 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:

# Câmara Municipal de Niterói

*I - direcionar o adensamento da sub-região para o sub-centro urbano 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, funcionando como uma 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 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (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;*

# Câmara Municipal de Niterói

*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;*

*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 m (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, 150 m (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.*

## 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 Mapa 7.

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

# Câmara Municipal de Niterói

*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 para os novos parcelamentos lotes com área mínima de 2000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e com testada mínima de 20 m (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 de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e com testada mínima de 20 m (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 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (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 de 250 m (duzentos e cinquenta metros) do Rio Pendotiba, ao sul da ponte da Estrada de Matapaca;*

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

**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;*

# Câmara Municipal de Niterói

- VI - Morro entre as Estradas Fazendinha e Caetano Monteiro;*
- VII - Igreja de Santa Edwiges;*
- VIII - Morro da antena da EMBRATEL.*

## Capítulo VI

### Da Região Oceânica

**Art.205** - A Região Oceânica compreende 5 (cinco) sub-regiões: Piratininga, Maravista, Itaipu, Engenho do Mato e Jacaré, conforme Mapas 8 e 9, do Anexo VI e descrição do Anexo V, ambos partes integrantes desta lei.

## Seção I

### Da Sub-região de Piratininga

**Art.206** - A sub-região compreende os bairros de Piratininga e Cafubá e parte do Cantagalo.

**Art. 207** - O modelo de organização territorial corresponde a 4 (quatro) unidades de vizinhança, assinaladas no Mapa 8:

*I - Unidade de Vizinhança Restinga, cujo centro de bairro deverá ser estimulado no entorno da Rua 15 (Rua Orestes Barbosa), do Loteamento Maralegre;*

*II - Unidade de Vizinhança Cafubá, cujo sub-centro urbano deverá ser estimulado na área adjacente ao entrocamento da Av. Raul de Oliveira Rodrigues (Av. 7) com Av. Conselheiro no Paulo de Mello Kalle (Av. 6);*

*III - Unidade de Vizinhança Piratininga, cujo centro de bairro está localizado em ambos os lados da Estrada Francisco da Cruz Nunes (antiga Estrada Celso Peçanha), no trecho situado entre o limite da Unidade Vizinhança Cafubá e o Rio Jacaré;*

*IV - Unidade de Vizinhança Trevo, cujo centro de bairro está localizado no entorno do entroncamento da Av. Raul de Oliveira Rodrigues (Av.7) com a Av. Almirante Tamandaré.*

**Art.208** - São indicadas para criação as seguintes Áreas de Especial Interesse, conforme Capítulo II, do Título II desta lei, assinaladas no Mapa 8:

*I - Área de Especial Interesse Turístico da Restinga de Piratininga, localizada na orla da Praia de Piratininga e Praia da Barra (Prainha), indicada para estímulo às atividades turísticas, devendo ser incentivada a construção de hotéis, residenciais com serviços, pousadas e outros meios de hospedagem, bem como de equipamentos direcionados à recreação e lazer;*

*II - Área de Especial Interesse Urbanístico do Cafubá, localizada no sub-centro urbano, indicada para elaboração de projeto urbanístico, atendendo aos objetivos desejados de implementação das atividades econômicas e públicas, adequação das vias de circulação e integração de transportes;*

# Câmara Municipal de Niterói

III - Área de Preservação do Ambiente Paisagístico do Imbuí, localizada no entorno do Forte Imbuí, indicada para preservar o ambiente natural;

IV - Área de Especial Interesse Social de Piratininga, localizada na Estrada Francisco da Cruz Nunes, indicada para programas habitacionais para população de baixa renda;

V - Área de Especial Interesse Social dos Morros do Bonsucesso e do Cafubá e da margem da Lagoa de Piratininga, indicadas para urbanização e regularização fundiária;

VI - Área de Especial Interesse Turístico da Lagoa de Piratininga, localizada às margens da lagoa, indicada para estimular a implantação de equipamentos direcionados à recreação, lazer, turismo e de meios de hospedagem.

**Art.209** - São diretrizes para o uso e ocupação do solo para a elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região de Piratininga:

I - direcionar preferencialmente o adensamento da sub-região para a Unidade de Vizinhança Cafubá, bem como ao longo das Avenidas Conselheiro Paulo de Mello Kalle e Raul de Oliveira Rodrigues, da Estrada Francisco da Cruz Nunes e nos centros de atividades, através de cotas de densidade e outras medidas adequadas a esta finalidade, condicionando a edificação multifamiliar 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 - no "Tibau" (Jardim Imbuí) e na Unidade de Vizinhança Restinga, incentivar atividades turísticas, recreativas e de lazer, preservando a paisagem urbana e natural;

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

V - permitir comércio individual, indústria de pequeno porte e edificação multifamiliar na Estrada Francisco da Cruz Nunes, no trecho fora do centro de bairro, desde que implantados em lotes com área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros);

VI - permitir, na Estrada Francisco da Cruz Nunes fora do centro de bairro, a implantação de atividades comerciais coletivas, desde que em lotes com área mínima de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros);

VII - estabelecer projeto de alinhamento destinado à implantação da ligação Charitas-Piratininga, através de túnel, com continuidade até Itaipu e Engenho do Mato, priorizando o transporte de massa;

VIII - considerar para fins de planejamento a Avenida Conselheiro Paulo de Mello Kalle e Av. Raul de Oliveira Rodrigues, como vias de circulação principal de veículos alternativas à Estrada Francisco da Cruz Nunes, prevendo na Av. Raul de Oliveira Rodrigues faixa exclusiva para o transporte de massa de que trata o item VII deste artigo;

IX - garantir, através de instrumentos apropriados, áreas que viabilizem a implantação de vias de serviço na Estrada Francisco da Cruz Nunes;

X - indicar a construção de canteiro central e pontos de retorno ao longo da Estrada Francisco da Cruz Nunes;

# Câmara Municipal de Niterói

*XI - propor a solução através de rótulas para os pontos de entroncamento da Estrada Francisco da Cruz Nunes com a Av. Conselheiro Paulo de Mello Kalle e da Av. Almirante Tamandaré com Av. "I" (acesso à Camboinhas);*

*XII - estabelecer o projeto para via rodoviária de caráter turístico, ligando Charitas a Piratininga, via Imbuí, garantindo área para sua implantação através da aplicação dos instrumentos apropriados;*

*XIII - estudar rede de ciclovias de interligação entre as unidades de vizinhança, prevendo áreas de estacionamento de bicicleta em pontos de integração de transportes;*

*XIV - garantir a recuperação da laguna de Piratininga, no que diz respeito à materialização da orla, elevação do nível d'água e melhoria da qualidade de suas águas;*

*XV - reservar áreas para estações de tratamento de esgoto sanitário.*

**Art.210** - O Plano Diretor de Macro e Microdrenagem deverá priorizar as áreas sujeitas a enchentes situadas:

*I - ao longo do Rio Jacaré, entre as Ruas 38 e 39 do Loteamento Maralegre;*

*II - na área compreendida pela Av. Raul de Oliveira Rodrigues, Av. 9, Rua Brasília e Rua Dr. Hélio Rosa;*

*III - ao longo do Valão do Cafubá, entre as ruas Demócrito da Cunha Silveira e Maestro Carlos Monteiro de Souza, e na Rua 79, Av. 8, Av. Raul de Oliveira Rodrigues e Av. 2, no Loteamento Maralegre;*

*IV - ao longo do Córrego da Viração, a oeste do Sítio Pedra Cintra, próxima a Rua 100;*

*V - ao longo do Córrego Santo Antônio.*

**Art.211** - Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos:

*I - Morro da Viração;*

*II - Morro do Preventório;*

*III - Morro do Sapezal;*

*IV - Ilha do Veado;*

*V - Ilha do Modesto;*

*VI - Forte do Imbuí;*

*VII - Lagoa de Piratininga;*

*VIII - Capela Nossa Senhora do Bonsucesso;*

*IX - Praia de Piratininga, Praia da Barra (Prainha) e do Imbuí;*

*X - Ilha do Pontal*

*XI - Morro da Peça;*

*XII - Morro dos Ourives;*

*XIII - Morro do Cantagalo;*

*XIV - Morro do Imbuí;*

*XV - Ilha das Duas Irmãs.*

# Câmara Municipal de Niterói

## Seção II

### Da Sub-região de Maravista

**Art.212** - A sub-região de Maravista compreende parte de Itaipu e parte do bairro Jacaré.

**Art.213** - O modelo de organização territorial corresponde a 3 (três) unidades de vizinhança, o sub-centro urbano deverá ser estimulado na Área de Especial Interesse Urbanístico do Maravista, entre a Av. Ewerton Xavier e Av. 3, que atenderá também as sub-regiões do Engenho do Mato e Itaipu, assinaladas no Mapa 9:

*I - Unidade de Vizinhança Terranova, cujo centro de bairro está localizado na Estrada Francisco da Cruz Nunes, em ambos os lados, entre a Rua Vale Itaipu e a subestação da CERJ;*

*II - Unidade de Vizinhança Maravista, cujo centro de bairro está localizado entre a Av. Ewerton Xavier, estendendo-se pela Estrada Francisco da Cruz Nunes até o Rio João Mendes;*

*III - Unidade de Vizinhança Boavista, cujo centro de bairro deverá ser estimulado na Estrada do Engenho do Mato, nos arredores da Rua 14.*

**Art.214** - São indicadas para criação as seguintes Áreas de Especial Interesse, conforme Capítulo II, do Título II desta lei, assinaladas no Mapa 9:

*I - Área de Especial Interesse Urbanístico do Maravista, localizada entre a Av. Ewerton Xavier e a Av. 3, indicada com a finalidade de modificação do desenho urbano, para implantação do sub-centro urbano, áreas de lazer, equipamentos públicos para atendimento à coletividade, habitações multifamiliares e sistema de drenagem para a região;*

*II - Área de Especial Interesse Social do Rato Molhado, localizada na Unidade de Vizinhança Maravista, indicada para urbanização e regularização jurídica.*

**Art.215-** São diretrizes para o uso e ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região de Maravista:

*I - direcionar preferencialmente o adensamento da sub-região para os Centros de Bairro e para a Área de Especial Interesse Urbanístico de Maravista, através de cotas de densidade e outras medidas adequadas a esta finalidade, condicionando a edificação multifamiliar à implantação de infra-estrutura de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e drenagem;*

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

*III - estudar interligação da sub-região com as demais da Região Oceânica, privilegiando o transporte coletivo;*

*IV - considerar, para fins de planejamento a Av. Ewerton Xavier e a Av. 3 como vias de circulação principal de tráfego, prevendo faixas exclusivas para transporte de massa, bem como reservando área para construção de canal de drenagem;*

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

*VI - permitir comércio individual, indústria de pequeno porte e edificação multifamiliar na Estrada Francisco da Cruz Nunes, e Av. Ewerton Xavier, no trecho fora dos centros de bairros,*

# Câmara Municipal de Niterói

*desde que implantados em lotes com área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros);*

*VII - permitir, na Estrada Francisco da Cruz Nunes e Av. Ewerton Xavier, fora do centro de bairro a implantação de atividades comerciais coletivas, desde que implantadas em lotes com área mínima de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros).*

**Art.216** - O Plano Diretor de Macro e Microdrenagem deverá priorizar as áreas sujeitas a enchentes situadas:

*I - ao longo do Rio João Mendes, entre a Estrada Francisco da Cruz Nunes e a Rua 40;*

*II - entre a Estrada do Engenho do Mato e a Rua 25, passando pelas Ruas 6, 28, 9, 33 e 16 e pela Av. 5, até a Estrada Francisco da Cruz Nunes.*

**Art.217-** Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos urbanísticos e paisagísticos:

*I - Serra da Tiririca;*

*II - Morro da Peça.*

## Seção III

### Da Sub-região de Itaipu

**Art.218** - A sub-região de Itaipu compreende os bairros de Camboinhas e Itacoatiara e parte de Itaipu.

**Art.219** - O modelo de organização territorial corresponde a 3 (três) unidades de vizinhança, assinaladas no Mapa 9, não comportando um sub-centro urbano devido a sua proximidade do Maravista que polariza as atividades:

*I - Unidade de Vizinhança Camboinhas, cujo centro de bairro deverá ser estimulado na quadra formada pela Av. Deputado Cunha Bueno, Av. "5", Av. "2", Rua "A" e Rua "5" (setor 12 do Plano Estrutural de Itaipu e adjacências);*

*II - Unidade de Vizinhança Camboatá, cujo centro de bairro deverá ser estimulado na Área de Especial Interesse Urbanístico da Lagoa de Itaipu;*

*III - Unidade de Vizinhança Campo Belo, cujo centro de bairro deverá ser estimulado no entorno da praça do Campo Belo e nas quadras 25 e 26 do Plano Estrutural de Itaipu.*

**Art.220** - Ficam indicadas para criação as seguintes Áreas de Especial Interesse, conforme Capítulo II, do Título II desta lei, assinaladas no Mapa 9:

*I - Área de Especial Interesse Turístico de Camboinhas, localizada na orla marítima nos trechos correspondentes às quadras 70, 69, 67 A, 67 B e 143 A do Plano Estrutural de Itaipu, indicadas para implantação de hotéis, residenciais com serviços e outros meios de hospedagem, bares e outros equipamentos para atividades turísticas e de lazer;*

## Câmara Municipal de Niterói

*II - Área de Especial Interesse Turístico de Itaipu, localizada ao longo da Estrada Francisco da Cruz Nunes, da quadra "A" do Loteamento Cidade Balneária de Itaipu até a Estrada de Itacoatiara, seguindo até o início da Av. Mathias Sandri, indicada para estimular empreendimentos hoteleiros;*

*III - Área de Preservação do Ambiente Paisagístico do Canto de Itaipu, localizada junto à Praia de Itaipu, indicada para preservação do ambiente natural, da vila de pescadores, dos bens arquitetônicos tombados e da Duna Grande;*

*IV - Área de Especial Interesse Pesqueiro da Vila dos Pescadores, localizada na Praia de Itaipu, indicada para apoiar e preservar a pesca local;*

*V - Área de Especial Interesse Urbanístico da Lagoa de Itaipu, localizada na orla da lagoa de Itaipu, do setor 10 do Plano Estrutural de Itaipu (inclusive), prolongando-se até a área ainda não implantada do Loteamento Maravista, abrangendo as Unidades de Vizinhança Camboinhas e Camboatá, indicada para implantação de projeto urbanístico que contenha:*

*a) estabelecimento de faixa marginal de proteção à lagoa e ao seu ecossistema;*

*b) desenho urbano especial para uso residencial multifamiliar, garantindo áreas de preservação da lagoa e drenagem da área;*

*c) via arterial rodoviária ligando a sub-região de Piratininga ao Engenho do Mato e à Praia de Itaipu;*

*d) via para transporte de massa paralela à via arterial proposta, bifurcando para o Engenho do Mato e para o centro de bairro do Campo Belo;*

*e) clubes de lazer, áreas públicas de lazer e áreas para equipamentos públicos;*

*f) instalação de equipamentos para atividades turísticas, inclusive hospedagem, recreativas e de lazer junto à orla da lagoa de Itaipu.*

**Art.221** - São diretrizes para o uso e ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região de Itaipu:

*I - direcionar o adensamento populacional nas Unidades de Vizinhança de Campo Belo e Camboinhas para as quadras multifamiliares previstas no Plano Estrutural de Itaipu e para a Área de Especial Interesse Urbanístico da Lagoa de Itaipu, através de cotas de densidade e outras medidas adequadas a esta finalidade, condicionando a edificação multifamiliar à implantação de infra-estrutura de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e drenagem;*

*II - nas demais áreas, manter a volumetria e a ambiência dos bairros;*

*III- estabelecer tipologias de edificações compatíveis com as ambiências urbanas fixadas para cada unidade de planejamento através dos parâmetros referentes à morfologia urbana ;*

*IV - reservar área para implantação de terminal de transporte na Unidade de Vizinhança Campo Belo;*

*V - reservar áreas para estações de tratamento de esgoto sanitário;*

*VI - permitir comércio individual, indústria de pequeno porte e edificação multifamiliar na Estrada Francisco da Cruz Nunes e Av. Ewerton Xavier, no trecho fora dos centros de bairro, desde que implantadas em lotes com área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros);*

# Câmara Municipal de Niterói

*VII - permitir, na Estrada Francisco da Cruz Nunes e Av. Ewerton Xavier fora do centro de bairro a implantação de atividades comerciais coletivas, desde que implantadas em lotes com área mínima de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros).*

**Art.222** -Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos arquitetônicos, urbanísticos, paisagístico e arqueológicos:

*I - Lagoa de Itaipu;*

*II - Praia do Sossego;*

*III - Ilha da Menina;*

*IV - Ilha da Mãe;*

*V - Ilha do Pai;*

*VI - Duna Grande;*

*VII - Morro das Andorinhas;*

*VIII - Serra da Tiririca;*

*IX - Igreja Nossa Senhora da Conceição dos Pescadores;*

*X - Remanescentes do Recolhimento de Santa Teresa;*

*XI - Igreja de São Sebastião de Itaipu*

*XII - Canto Sul da Praia de Itaipu;*

*XII - Praias Camboinhas, Itaipu e Itacoatiara.*

## Seção IV

### Da Sub-região do Engenho do Mato

**Art.223** - A sub-região do Engenho do Mato compreende a maior parte do bairro do mesmo nome.

**Art.224** - O modelo de organização territorial corresponde a 2 (duas) unidades de vizinhança, assinaladas no Mapa 9, não comportando um sub-centro urbano devido a sua proximidade do Maravista que polariza as atividades:

*I - Unidade de Vizinhança Engenho do Mato, cujo centro de bairro deverá ser estimulado no entorno da praça do Engenho do Mato;*

*II - Unidade de Vizinhança Soter, cujo centro de bairro deverá ser estimulado em trecho da Av. Ewerton Xavier, somente no lado contíguo à Unidade de Vizinhança do Engenho do Mato, estendendo-se pelas primeiras quadras das transversais.*

**Art.225** - Ficam indicadas para criação as seguintes Áreas de Especial Interesse, de acordo com Capítulo II, do Título II desta lei, assinaladas no Mapa 9:

*I - Área de Especial Interesse Urbanístico do Engenho do Mato, localizada entre a Av. Ewerton Xavier e Av. 3, indicada para modificação do desenho urbano, permitindo a implantação de áreas de lazer, equipamentos públicos para atendimento à coletividade, habitações multifamiliares e sistema de drenagem para a região;*

# Câmara Municipal de Niterói

*II - Área de Especial Interesse Agrícola do Engenho do Mato, localizada no entorno da Estrada do Vai e Vem, indicada para estimular as atividades agro-pecuárias, observando-se para os novos parcelamentos, lotes com área mínima de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados).*

**Art.226** - São diretrizes para o uso e ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região do Engenho do Mato:

*I - direcionar preferencialmente o adensamento da sub-região para a Área de Especial Interesse Urbanístico do Engenho do Mato e para os centros de bairros, através de cotas de densidade e outras medidas adequadas a esta finalidade, condicionando a edificação multifamiliar à implantação de infra-estrutura de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e drenagem;*

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

*III - reservar áreas para estações de tratamento de esgoto sanitário e para terminais de ônibus;*

*IV - estudar interligação da sub-região com as demais sub-regiões da Região Oceânica, privilegiando o transporte coletivo;*

*V - estudar a utilização de binário de circulação de veículos com a Av. Ewerton Xavier e a Av. 3, prevendo faixas exclusivas para transporte de massa e reservando áreas para construção de canais de drenagem;*

*VI - permitir comércio individual, indústria de pequeno porte e edificação multifamiliar na Av. Ewerton Xavier , no trecho fora dos centro de bairro, desde que implantados em lotes com área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros);*

*VII - permitir, na Av. Ewerton Xavier fora dos centros de bairro a implantação de atividades comerciais coletivas, desde que em lotes com área mínima de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros).*

**Art.227** - O Plano Diretor de Macro e Microdrenagem deverá priorizar as áreas sujeitas a enchentes situadas ao longo da Estrada do Engenho do Mato, entre a Av. Ewerton Xavier e a praça do Engenho do Mato, e o trecho ao longo da Av. 3.

**Art.228** - Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos:

*I - Serra da Tiririca e Morro do Cordovil;*

*II - Morro do Jacaré;*

*III - Sede da Fazenda do Engenho do Mato.*

## Seção V

### Da Sub-região do Jacaré

**Art.229** - A sub-região do Jacaré compreende a maior parte do bairro de mesmo nome.

# Câmara Municipal de Niterói

**Art.230** - O modelo de organização territorial da sub-região do Jacaré, devido as suas características especiais compõem-se de uma única unidade de vizinhança cujo centro de bairro deve ser estimulado próximo à Área de Especial Interesse Social do Jacaré, indicada para criação nesta Lei.

**Art.231** - Ficam indicadas para criação as seguintes Áreas de Especial Interesse, conforme Capítulo II, do Título II desta lei, assinaladas no Mapa 9:

*I - Área de Especial Interesse Turístico do Jacaré, abrangendo toda sub-região, face às características físicas e ambientais, indicada para estímulo da localização de sítios e clubes de lazer, áreas para camping e pequenas pousadas, garantindo a preservação do Vale do Rio Jacaré;*

*II - Área de Especial Interesse Social do Jacaré, localizada na parte inicial do entorno da Estrada Frei Orlando (Jacaré), indicada para desenvolvimento de projetos de habitação popular;*

*III - Área de Especial Interesse Social da Favela do Jacaré e da Saibreira, indicadas para urbanização e regularização fundiária.*

**Art.232** - São diretrizes para o uso e ocupação do solo para elaboração do Plano Urbanístico Regional que abrange a sub-região do Jacaré:

*I - direcionar preferencialmente o adensamento da sub-região para a Área de Especial Interesse Social do Jacaré, sem limitação de cota da densidade, condicionando a edificação multifamiliar 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 a unidade de planejamento através de parâmetros referentes à morfologia urbana;*

*III - estabelecer para os novos parcelamentos lotes com área mínima de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), excetuando-se as Áreas de Especial Interesse Social;*

*IV - implantar melhorias físicas na Estrada Frei Orlando (Jacaré).*

**Art.233** - O Plano Diretor de Macro e Microdrenagem deverá priorizar a área sujeita a enchentes adjacente ao Rio Jacaré, localizada no trecho inicial de 400m (quatrocentos metros) da Estrada Frei Orlando (Jacaré), a partir da Estrada Francisco da Cruz Nunes.

**Art.234** - Constituem bens sujeitos à proteção os seguintes elementos paisagísticos: Morro do Cantagalo, do Jacaré e Serra Grande.

## 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.

# Câmara Municipal de Niterói

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.

## 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:

*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 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (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 2.000 m<sup>2</sup> (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 2.000 m<sup>2</sup> (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;*

# Câmara Municipal de Niterói

*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.*

**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;*

*IV - Morro entre a Rua Itália e o Morro do Cordovil.*

## 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, 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 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros);*

# Câmara Municipal de Niterói

*IV - na Estrada Velha de Maricá e na Rodovia Amaral Peixoto, permitir atividades industriais, desde que implantadas em lote mínimo de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);*

*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;*

*VII - na Área de Especial Interesse Agrícola de Rio do Ouro, estabelecer para os novos parcelamentos lotes com área mínima de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (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 Mouillac e a Estrada Senador Fernandes da Cunha;*

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

# Câmara Municipal de Niterói

## Titulo 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 não contraria esta lei.

**Art.248** - Fica o Poder Executivo autorizado a 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 - os gabaritos estabelecidos para as Áreas de Preservação do Ambiente Urbano do Centro, da Ponta d'Areia e de São Domingos/Gragoatá/Boa Viagem, mantidas as demais condições edilícias;*

*II - as dimensões de lotes para novos parcelamentos;*

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

**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 e 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

# Câmara Municipal de Niterói

(ITR) no exercício de 1993, determinando a retificação do registro de imóveis competente, anulando os lançamentos anteriores do Imposto Predial e 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 e 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** - Fica estabelecido o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação desta Lei de regulamentação do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente de que trata o artigo 104 desta Lei.

**Art. 256** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

# Câmara Municipal de Niterói

## Anexo I

### Descrição dos Limites da Área de Proteção Ambiental - APA das Lagunas e Florestas de Niterói

#### Parte Continental:

Tendo como início a Ponta de Itaipuaçu, seguindo pela linha divisória dos Municípios de Niterói e Maricá, até encontrar a Estrada RJ 106, prosseguindo pela linha divisória entre os Municípios de Niterói e São Gonçalo, até encontrar a Rua Holanda, deste ponto por uma linha imaginária no sentido leste-oeste, até encontrar a cota 125 seguindo por esta cota, até encontrar a linha divisória entre os bairros de Santa Bárbara e Maria Paula, seguindo por esta até encontrar a Estrada da Figueira e por esta até encontrar a linha divisória dos bairros Santa Bárbara e Sapê, de onde segue pela linha divisória entre os bairros Sapê e Caramujo, até encontrar a linha divisória entre os bairros de Ititioca e Sapê, seguindo por esta linha até encontrar a linha divisória entre os bairros do Badu e Largo da Batalha, seguindo por esta até encontrar a Estrada Caetano Monteiro, de onde segue por esta até a junção com a Estrada Governador Celso Peçanha, daí seguindo pela Av. Rui Barbosa (Estrada da Cachoeira) até alcançar a cota 100, neste ponto seguindo pela referida cota até encontrar a linha divisória entre os bairros de Charitas e Piratininga, seguindo por esta linha até encontrar a linha divisória entre os bairros de Jurujuba e Piratininga, seguindo por esta até a orla, deste ponto seguindo pela orla marítima até reencontrar a Ponta de Itaipuaçu.

#### Parte Insular:

Composta da Ilha Duas Irmãs, situadas defronte à Ponta do Imbuí, e das Ilhas do Veado, do Pai, da Mãe e da Menina, na Praia de Itaipu.

# Câmara Municipal de Niterói

## Anexo II

### Descrição dos Limites das Áreas de Especial Interesse Ambiental

#### **Morro do Abílio e Morro Boa Vista**

Início na Rua Maricá, seguindo por esta na direção norte até o ponto de coordenadas (N.E. 694, 435; 7467, 040), deste ponto segue na direção noroeste por uma reta imaginária que passa pelo topo do Morro do Pé Pequeno na cota 139 até o ponto de coordenadas (N.E. 694, 286; 7467, 195) na cota 75, segue por esta na direção nordeste, contornando o Morro do Abílio até o ponto de coordenadas (N.E. 694, 045; 7467, 575), deste segue na direção sul por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 694, 045. 7467, 470) na cota 125, segue por esta na direção nordeste contornando o Morro Boa Vista até encontrar a Rua 4 da favela Nossa Senhora de Lourdes, seguindo por esta rua na direção nordeste até alcançar a cota 150, pela qual segue na direção sudoeste até interceptar uma reta imaginária do Vértice de São Lourenço (de acordo com base cartográfica da FUNDREM, correspondente ao ponto mais alto do Morro Boa Vista), até a Travessa Nossa Senhora de Lourdes, seguindo por esta reta na direção sudeste até alcançar a cota 100, pela qual segue na direção sudoeste até encontrar a Rua Maricá, ponto inicial desta descrição. Situa-se nas regiões Norte e das Praias da Baía, sub-regiões do Fonseca, do Barreto, de Santa Rosa e do Centro.

#### **Morro da Rádio Relógio Federal**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 697, 820; 7467, 650) na Rua A, na altura da cota 75, segue na direção noroeste por uma reta imaginária deste ponto inicial até o ponto de coordenadas (N.E. 697, 750; 7467, 840) na cota 150, pela qual segue na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 697, 750; 7467, 930), daí por uma reta imaginária na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 697, 760; 7468, 015), na cota 100, pela qual segue na direção noroeste até o ponto de coordenadas (N.E. 697, 420; 7467, 955), seguindo daí na direção oeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 697, 360; 7467, 955) na cota 75, pela qual segue na direção sul, contornando o morro até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região Norte, sub-região do Caramujo.

# Câmara Municipal de Niterói

## **Morro do Querosene**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 695, 355; 7467, 000) seguindo na direção oeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 470; 7467, 000) na cota 150, pela qual segue na direção noroeste até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 590; 7467, 000) seguindo na direção oeste até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 635; 7467, 000) na cota 125 pela qual segue na direção sudeste até o ponto de coordenadas (N.E. 696, 025; 7466, 770), seguindo daí na direção sul por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 696, 025; 7466, 730) na cota 100, pela qual segue até o ponto inicial desta descrição. Situa-se nas regiões Norte e das Praias da Baía, sub-regiões Fonseca e de Santa Rosa, respectivamente.

## **Morro entre a Estrada Bento Pestana e a Rodovia Amaral Peixoto**

Compreende a área situada acima da cota 125 entre as Estradas Bento Pestana, Dr. Melquiades Peixoto e Rodovia Amaral Peixoto. Situa-se na Região Norte, sub-região do Caramujo.

## **Morro da Antena da Embratel**

(Santa Bárbara)

Início na Rua Polônia, no ponto de coordenadas (N.E. 701, 350; 7468, 440) na cota 50, pela qual segue na direção sul até o ponto de coordenadas (N.E. 700, 395; 7468, 150) do qual segue por uma reta imaginária na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 700, 480; 7468, 245) na cota 125, pela qual segue na direção norte contornando o morro até o ponto de coordenadas (N.E. 701, 250; 7468, 520), seguindo daí na direção sudeste por uma reta imaginária até o ponto inicial desta descrição. Situa-se nas regiões Norte e de Pendotiba, sub-regiões do Caramujo e de Vila Progresso, respectivamente.

## **Morro da Vila Ipiranga**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 695, 430; 7469, 000) na cota 50 pela qual segue na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 160; 7468, 650), seguindo depois por uma reta imaginária na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 270; 7468, 750) na cota 75 pela qual segue na mesma direção até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 480; 7468, 955), seguindo depois por uma reta imaginária na direção noroeste até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região Norte, sub-região do Fonseca.

# Câmara Municipal de Niterói

## **Morro de São Feliciano**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 695, 610; 7468, 000) seguindo por uma reta imaginária na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 650; 7468, 150) na cota 25, pela qual segue na direção noroeste até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 830; 7468, 100); segue daí por uma reta imaginária na direção sudeste até o ponto de coordenadas (N.E. 696, 070; 7467, 835) na cota 50, seguindo daí na direção sudoeste por uma reta imaginária até o ponto de cota 94 e coordenadas (N.E. 696, 020; 7467, 745); seguindo daí na direção sul por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 696, 020; 7467, 660) na cota 75, pela qual segue na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 670; 7467, 585); segue depois na direção norte por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 670; 7467, 680) na cota 50, pela qual segue na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 870; 7467, 830) do qual segue na direção noroeste até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região Norte, sub-região Fonseca.

## **Morro do Saraiva**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 696, 960; 7467, 620) na cota 75, do qual segue na direção oeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 696, 425; 7467, 620) na cota 75, pela qual segue na direção sudoeste contornando o morro até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na região Norte, sub-região do Fonseca.

## **Morro do Céu**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 697, 450; 7467, 265) na Estrada do Viçoso Jardim, pela qual segue na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 696, 920; 7466, 900) na cota 100, pela qual segue na direção noroeste até o ponto de coordenadas (N.E. 697, 165; 7467, 415), seguindo deste ponto na direção sudeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 697, 200; 7467, 265); segue depois na direção oeste por uma reta imaginária até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na região Norte, sub-região do Fonseca.

## **Morro do Castro**

(entre a Estrada Bento Pestana e a Rodovia Amaral Peixoto)

Início na Estrada Bento Pestana, num ponto de coordenadas (N.E. 698, 190; 7469, 335) na cota 150, pela qual segue na direção sul até o ponto de coordenadas (N.E. 698, 560; 7478, 660), seguindo daí por uma reta imaginária na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 698, 440; 7468, 485) na cota 150, pela qual segue na direção sudoeste contornando o morro até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região Norte, nas sub-regiões do Caramujo e do Fonseca (entre a Estrada Bento Pestana e Rodovia Amaral Peixoto).

# Câmara Municipal de Niterói

## **Morro do Castro**

Compreende toda a área situada acima da cota 150 entre as Estradas Bento Pestana, Rio das Pedras e Rodovia Amaral Peixoto. Situa-se na Região Norte, sub-região do Caramujo.

## **Morro do Holofote**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 694, 630; 7468, 750) na cota 75, seguindo por uma reta imaginária na direção norte até alcançar a cota 125 no ponto de coordenadas (N.E. 694, 630; 7468, 850), do qual segue na direção noroeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 694, 520; 7468, 860) na cota 75, pela qual segue na direção norte contornando o morro até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região Norte, sub-regiões do Barreto, Engenhoca e do Fonseca.

## **Morros em Tenente Jardim, Riodades e Teixeira de Freitas**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 697, 660; 7469, 320) na cota 100 na Ladeira do Castro, segue por esta na direção norte até o ponto de coordenadas (N.E. 697, 605; 7469, 535), daí por uma reta imaginária na direção noroeste até o ponto de coordenadas (N.E. 697, 570; 7469, 610) na cota 100, pela qual segue na mesma direção até o ponto de coordenadas (N.E. 697, 480; 7469, 775), seguindo por uma reta imaginária ainda na mesma direção até o ponto de coordenadas (N.E. 697,470; 7469,915) na cota 125, pela qual segue na direção leste até o ponto de coordenadas (N.E. 697, 820; 7469, 880), depois segue na direção noroeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 697, 755; 7469, 950) na cota 75, pela qual segue na direção oeste até o ponto de coordenadas (N.E. 697, 020; 7470, 000), segue daí por uma reta imaginária na direção oeste pela coordenada 7470 até alcançar a cota 100, pela qual segue na direção noroeste, até o ponto de coordenadas (N.E. 696, 360; 7469, 635); segue daí por uma reta imaginária na direção sudeste até o ponto de coordenadas (N.E. 696, 470; 7469, 530) na cota 100, pela qual segue na direção leste contornando o morro até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região Norte, sub-regiões da Engenhoca, do Fonseca e do Caramujo.

## **Morro da Ilha de Santa Cruz**

Área compreendida acima da cota 25 na Ilha de Santa Cruz, situada na Baía de Guanabara, na Região Norte, sub-região do Barreto.

# Câmara Municipal de Niterói

## **Morro da Ilha da Conceição**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 693, 000; 7469, 775) na cota 50, seguindo na direção sul pela coordenada 693, até alcançar a cota 75, pela qual segue na direção sudeste, até o ponto de coordenadas (N.E. 693, 070; 7469, 540), segue daí por uma reta imaginária na direção sul até o ponto de coordenadas (N.E. 693, 070; 7469, 435) na cota 50, pela qual segue na direção oeste contornando o morro até o ponto de coordenadas (N.E. 692, 825; 7469, 535), segue daí por uma reta imaginária na direção norte até o ponto de coordenadas (N.E. 692, 825; 7469, 590) na cota 25, pela qual segue na mesma direção até o ponto de coordenadas (N.E. 692, 950; 7469, 780), segue daí por uma reta imaginária na direção leste até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região Norte, sub-região do Barreto.

## **Morro do Gragoatá**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 691, 685; 7466, 000) na cota 50, seguindo por uma reta imaginária na direção leste, até alcançar a cota 25, pela qual segue na direção sul contornando o morro até o ponto de coordenadas (N.E. 691, 445; 7465, 935), segue daí por uma reta imaginária na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 691, 465; 7465, 960) na cota pela qual segue na direção nordeste contornando o morro até o ponto inicial. Situa-se na Região das Praias da Baía, sub-região Centro.

## **Morro “da CEDAE”**

Compreende a área situada acima da cota 10 dentro do polígono definido pelas ruas Coronel Gomes Machado, Visconde de Sepetiba e São João, Travessa Cadete Xavier Leal e Av. Jansen de Mello. Situa-se na região das Praias da Baía, sub-região do Centro.

## **Morro da Ponta d’Areia**

(Ponta da Armação)

Início no ponto de coordenadas (N.E. 691, 880; 7468, 575) na cota 100, pela qual segue na direção leste contornando o morro até o ponto de coordenadas (N.E. 692, 000; 7468, 380), do qual segue por uma reta imaginária na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 691, 930; 7468, 170) na cota 25, pela qual segue na direção sudoeste, contornando o morro até o ponto de coordenadas (N.E. 691, 800; 7468, 685), do qual segue por uma reta imaginária na direção sudeste até o ponto inicial. Situa-se na Região das Praias da Baía, sub-região do Centro.

# Câmara Municipal de Niterói

## **Morro do Arroz**

Ponto inicial no topo do morro na cota 102, seguindo por uma reta imaginária na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 693, 500; 7466, 735) na cota 25, pela qual segue na direção sudeste até encontrar a Rua Fagundes Varela, segue daí por uma reta imaginária na direção nordeste até o ponto inicial. Situa-se na Região das Praias da Baía, nas sub-regiões do Centro e Icaraí.

## **Morro do Caniço**

Início na Pedra de Itapuca, no ponto de coordenadas (N.E. 692, 800; 7465, 720), do qual segue na direção nordeste pela linha de cumeada do Morro do Caniço, até o topo na cota 82, incluindo toda a área acima de cota 75, e retornando a linha de cumeada na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 693, 405; 7466, 305) na cota 25, pela qual segue na direção sudoeste até a Pedra de Itapuca, incluída nesta área. Situa-se na Região das Praias da Baía, sub-região de Icaraí.

## **Morro da Pedreira**

Compreende a área situada acima da cota 25 dentro do polígono definido pelas ruas Moreira Cesar, Mariz e Barros, Gavião Peixoto, Belisário Augusto e a prolongação desta até a Rua Gavião Peixoto. Situa-se na Região das Praias da Baía, sub-região de Icaraí.

## **Morros do Cavalão e Souza Soares**

Início no Morro Souza Soares, no ponto de coordenadas (N.E. 696, 645; 7465, 440) na cota 100, daí seguindo por uma reta imaginária na direção sudeste até o ponto de coordenadas (N.E. 696, 715; 7465, 315) na cota 100, pela qual segue na direção sudoeste contornando os morros Souza Soares e do Cavalão até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região das Praias da Baía, sub-regiões de Icaraí e São Francisco.

## **Morro da Florália**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 699, 350; 7467, 130) na Estrada do Caramujo, pela qual segue na direção norte até alcançar a cota 50, seguindo por esta na direção nordeste até uma linha paralela distante 100 metros à oeste da Estrada da Figueira, seguindo por esta linha até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 680; 7467, 175) na cota 100, daí segue na direção sudoeste por uma reta imaginária até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região Norte, sub-região do Caramujo.

# Câmara Municipal de Niterói

## **Morro do Bumba, do Atalaia e do Africano**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 697, 000; 7465, 820) na cota 125, pela qual segue direção noroeste até encontrar a Estrada Alarico de Souza, pela qual segue na direção noroeste até alcançar a cota 100, segue por esta na direção nordeste até encontrar a Rua Constantino Nami Kalil, pela qual segue na direção norte até alcançar a cota 125, seguindo por esta na direção noroeste contornando o Morro do Bumba até o ponto de coordenadas (N.E. 696, 660; 7466, 715), segue daí por uma reta imaginária na direção sudoeste até a Rua Bispo Dom João da Motta, pela qual segue na direção sudeste até alcançar a cota 175, segue por esta na direção sudoeste até encontrar a Estrada Alarico de Souza, pela qual segue na direção sudeste até o ponto de coordenadas (N.E. 696, 890; 7466, 120), segue depois na direção sudeste por uma reta imaginária até o ponto inicial desta descrição. Situa-se nas Regiões Norte e das Praias da Baía, sub-regiões do Fonseca e de Santa Rosa.

## **Morro entre a Estrada do Sapê e a Estrada do Caramujo**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 698, 805; 7466, 905) na cota 114, seguindo na direção sudoeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 698, 750; 7466, 530), do qual segue na mesma direção por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 698, 520; 7466, 340) no encontro das ruas A e D na altura da cota 100, pela qual segue na direção noroeste até o encontro com um afluente do Rio Caramujo no ponto de coordenadas (N.E. 698, 350; 7466, 525), seguindo pelo curso do afluente na direção nordeste até o Rio Caramujo, pelo curso do qual segue na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 629, 220; 7467, 130) no encontro com outro afluente, pelo curso do qual segue na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 699, 035; 7466, 905) seguindo depois na direção oeste por uma reta imaginária até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região de Pendotiba, sub-região de Ititioca.

## **Morro entre a Estrada do Sapê e a Estrada da Fazendinha**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 700, 000; 7467, 100) no Rio Sapê, pelo curso do qual segue na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 700, 270; 7467, 285), onde conflui um outro curso d'água, pelo qual segue na direção nordeste, paralelamente à Estrada da Fazendinha, até o ponto de coordenadas (N.E. 700, 375; 7466, 810), do qual segue na direção sudoeste por uma linha imaginária distante 100 metros a oeste da Estrada da Fazendinha, até o ponto de coordenadas (N.E. 700, 110; 7466, 430) na cota 100, pela qual segue na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 700, 000; 7466, 670), segue depois na direção norte, ao longo da coordenada 700,000 até o ponto de coordenadas (N.E. 700, 000; 7466, 890) na cota 100, pela qual segue na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 700, 000; 7467, 020), seguindo na direção norte por uma reta imaginária até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região de Pendotiba, sub-região de Ititioca.

# Câmara Municipal de Niterói

## **Morro entre a Estrada da Fazendinha e a Estrada Caetano Monteiro**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 700,000; 7467, 330), do qual segue na direção sul, pela coordenada 700,000, até encontrar a cota 75, pela qual segue na direção sudeste até o ponto de coordenadas (N.E. 701,000; 7466, 960), segue daí na direção sul, até o ponto de coordenadas (N.E. 700, 000; 7466, 830) na cota 100, pela qual segue na direção sudoeste contornando o morro até o ponto de coordenadas (N.E. 700, 310; 7466, 320), seguindo depois por uma linha imaginária distante 100 metros a leste da Estrada da Fazendinha e, a seguir, 100 metros a sudeste da Estrada de Matapaca, até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região de Pendotiba, sub-região de Vila Progresso.

## **Morro entre o Rio Pendotiba e a Estrada de Matapaca**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 701, 510; 7467, 750) na cota 50 pela qual segue na direção sudeste até o ponto de coordenadas (N.E. 701, 000; 7467, 320), segue depois na direção norte por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 701, 000; 7467, 410), do qual segue na direção nordeste até o ponto de coordenadas 701, 030; 7467, 470) na cota 75, pela qual segue até o ponto de coordenadas (N.E. 701, 445; 7467, 750), segue daí na direção leste por uma reta imaginária até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região de Pendotiba, sub- região de Vila Progresso.

## **Morro entre e Rua Portugal e a Estrada de Matapaca**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 701, 400; 7468, 040) na Rua Itália, na cota 50, pela qual segue na direção nordeste contornando o morro até o ponto de coordenadas (N.E. 701, 550; 7467, 875), seguindo depois na direção oeste até o ponto de coordenadas (N.E. 701, 495; 7467, 875) na cota 75, pela qual segue até o ponto de coordenadas (N.E. 701, 320; 7467, 850), segue daí na direção noroeste por uma reta imaginária até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região de Pendotiba, sub-região de Vila Progresso.

## **Morro entre a Estrada do Muriqui Pequeno e a Estrada Caetano Monteiro**

Compreende as áreas situadas acima da cota 125. Situa-se na Região de Pendotiba, sub-região de Vila Progresso.

# Câmara Municipal de Niterói

## **Morro entre Estrada do Muriqui e a Estrada do Muriqui Pequeno** (Morro do Muriqui)

Compreende as áreas situadas acima da cota 125. Situa-se nas Regiões de Pendotiba e Leste, sub-regiões de Vila Progresso e do Rio do Ouro, respectivamente.

## **Morro do Morcego**

Início na orla marítima no ponto de coordenadas (N.E. 692, 860; 7463, 770) seguindo na direção sudoeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 692, 455; 7463, 720) na cota 50, pela qual segue na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 692, 635; 7463, 370), seguindo por uma reta imaginária na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 692, 480; 7463, 340) na orla marítima, pela qual segue na direção noroeste contornando o morro até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região das Praias da Baía, sub-região de Jurujuba.

## **Morro do Macaco e Morro do Pico**

Início na Praia de Eva, no ponto de coordenadas (N.E. 692, 450; 7462, 975), segue por uma reta imaginária na direção sudeste até o ponto de coordenadas (N.E. 692, 600; 7462, 820) na cota 100, pela qual segue na mesma direção até o ponto de coordenadas (N.E. 692, 950; 7462, 435), daí seguindo na direção sudeste até o ponto de coordenadas (N.E. 693, 030; 7462, 375) na cota 25, pela qual segue na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 693, 000; 7462, 340), seguindo na direção sul pela coordenada 693,000 até a orla marítima na Praia de Fora, seguindo na direção sudoeste pela orla marítima até o ponto de coordenadas (N.E. 691, 920; 7462, 020), daí seguindo na direção norte por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 691, 920; 7462, 110) na cota 50, pela qual segue na direção oeste até ponto de coordenadas (N.E. 691, 950; 7462, 200), seguindo na direção noroeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 691, 780; 7462, 290) na orla marítima, pela qual segue na direção nordeste até a Praia de Eva, no ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região das Praias da Baía, sub-região de Jurujuba.

## **Morro dos Ourives**

Início na Praia do Imbuí, no ponto de coordenadas (N.E. 693, 395; 7461, 325), seguindo na direção sudoeste pela orla marítima até o ponto de coordenadas (N.E. 692, 760; 7461, 300), segue daí na direção nordeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 692, 820; 7461, 325) na cota 25, pela qual segue na mesma direção até o ponto de coordenadas (N.E. 693, 490; 7462, 190), seguindo na direção sudeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 693, 615; 7462, 075), segue daí ainda na direção nordeste por uma reta

# Câmara Municipal de Niterói

imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 693, 810; 7462, 230), segue daí na direção sudeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 693, 870; 7462, 180) na cota 25, pela qual segue na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 693, 580; 7461, 460) na cota 25, pela qual segue na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 693, 380; 7461, 365), seguindo na direção sudeste até a Praia do Imbuí, no ponto inicial desta descrição. Situa-se nas regiões das Praias da Baía e Oceânica, sub-regiões de Jurujuba e de Piratininga, respectivamente.

## **Ilhas do Pai, da Mãe e da Menina**

Compreende a totalidade da superfície das mesmas, que se situam na Região Oceânica, sub-região de Itaipú.

## **Serra da Tiririca e Morro do Cordovil**

Delimitadas pelo polígono que se inicia ao nível do mar na Ponta de Itaipuaçu, divisa do Município de Niterói com o Município de Maricá, seguindo pela orla marítima até a praia de Itacoatiara, circunscrevendo neste trecho a enseada do Bananal e a Ponta de Itacoatiara, ao atingir a Praia de Itacoatiara sobe em linha reta no sentido leste oeste até a cota 50, seguindo por esta até encontrar a Rua 42 do Loteamento Jardim Fazendinha Itaipu, onde segue por linha reta tomada do eixo desta rua até a cota 75, seguindo por esta até a Estrada da Barrinha, continuando pela mesma cota 75 delimitando o Morro do Cordovil até encontrar a divisa dos Bairros do Engenho do Mato com Rio do Ouro, seguindo deste ponto, em linha reta no sentido norte sul, até a cota 125, seguindo por esta cota até encontrar o Córrego do Cordovil, seguindo por este até atingir a cota, seguindo por esta cota até encontrar o córrego da Serra, afluente do Rio Várzea das Moças, seguindo por este até sua nascente e pelo talvegue subsequente a montante até encontrar a cota 150 (cento e cinquenta) seguindo por esta até encontrar a divisa do Município de Niterói com Maricá, seguindo por esta até a ponta de Itaipuaçu. Situa-se nas Regiões Oceânica e Leste, sub-regiões de Itaipu, do Engenho do Mato e de Várzea das Moças.

## **Ilha Duas Irmãs**

Compreende a totalidade da superfície da mesma, que se situa defronte à Praia do Imbuí, na Região Oceânica, sub-região de Piratininga.

## **Morro do Museu Antonio Parreiras**

Compreende a área acima da cota 25 no polígono formado pelas ruas General Andrade Neves, Visconde de Moraes, Professor Lara Vilela e Tiradentes. Situa-se na Região das Praias da Baía, sub-região de Icaraí.

# Câmara Municipal de Niterói

## **Morro do Solar do Jambeiro**

Compreende a área acima da cota 25 no polígono formado pelas ruas Passo da Pátria, General Osório, José Bonifácio, Lara Vilela e Av. Presidente Domiciano. Situa-se na Região das Praias da Baía, sub-região do Centro.

## **Ilha dos Cardos**

Compreende a totalidade da superfície da ilha, situada em frente à Praia da Boa Viagem, na Região das Praias da Baía, sub-região do Centro.

## **Ilha dos Amores**

Compreende a totalidade da superfície da ilha, situada em frente à Praia da Areia Grossa, na Região das Praias da Baía, sub-região de São Francisco.

## **Ilha do Pontal**

Compreende a totalidade da superfície da ilha, situada na Lagoa de Piratininga, na Região Oceânica, sub-região de Piratininga.

## **Morros da Viração, do Preventório, do Sapezal e de Santo Inácio**

Tendo como início o ponto de divisa dos bairros de Charitas e Piratininga situado na cota 100 do Morro da Viração, segue na direção nordeste pela cota 100 em área do bairro de Charitas, passando pelo Morro do Preventório até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 840; 7463, 470) seguindo na direção sudeste por uma linha imaginária distante 100 metros ao sul da Estrada da Viração, até alcançar a cota 200, pela qual segue na direção oeste cortando a Estrada da Viração, seguindo até o ponto de coordenadas (N.E. 696, 340; 7463, 540), segue daí na direção noroeste por uma linha imaginária distante 100 metros ao norte da Estrada da Viração, até alcançar a cota 100, pela qual segue na direção nordeste pelo Morro do Sapezal em área do bairro de São Francisco, até cortar a divisa deste com o bairro de Cachoeiras, deste ponto segue em direção nordeste ao longo da cota 100 do Morro de Santo Inácio em área do bairro de Cachoeiras até a divisa com o bairro de Maceió, próximo a Rua N, deste ponto deflete em direção sul, numa linha reta, até alcançar a cota 200 do Morro de Santo Inácio em área do bairro de Cachoeiras, segue pela cota 200 em direção sul até cortar a divisa com o bairro de Maceió, deste ponto segue em direção leste pela cota 200 até cortar a divisa do bairro de Maceió com o do Cafubá, deste ponto deflete em direção sul pela cota 200 até o ponto de coordenadas (N.E. 698, 160; 7464, 060), deste deflete em direção sudeste numa reta de aproximadamente 260

# Câmara Municipal de Niterói

metros até encontrar a Estrada Armando Ferreira, daí segue por esta estrada em direção sudeste em trecho de aproximadamente 250 metros até encontrar com a cota 75, segue por esta até a divisa do Cafubá com Piratininga, deste ponto segue em direção oeste ao longo da mesma cota até encontrar com o Rio da Fazendinha, daí deflete em direção sudeste deste rio, até encontrar a cota 25, deste ponto segue em direção sul pela cota 25 até encontrar a Rua 100, segue por esta até a orla da Lagoa de Piratininga, segue por esta em direção sudoeste até um ponto de coordenadas (N.E. 695, 865; 7461, 140), segue na direção noroeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 835; 7461, 180) na cota 10, ao leste do lugar conhecido como Tibau, segue depois na direção nordeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 695, 935; 7461, 275) na cota 25, seguindo por esta em direção noroeste, até o ponto em que encontra a Estrada do Forte do Imbuí, neste ponto deflete em direção norte até alcançar a cota 100 do Morro da Viração, seguindo ao longo dela em direção noroeste até um ponto na divisa dos bairros Piratininga e Charitas no ponto inicial desta descrição. Situa-se nas Regiões Oceânicas, das Praias da Baía e de Pendotiba, sub-regiões de Piratininga, São Francisco e Largo da Batalha, respectivamente.

## **Morro entre a Praia da Barra e a Praia do Imbuí**

Compreende a área acima da cota 25 no morro situado entre a Estrada do Forte do Imbuí, a Praia da Barra e a Praia do Imbuí, na Região Oceânica, sub-região de Piratininga.

## **Ilha do Veado**

Compreende a totalidade da superfície da ilha, situada em frente a Praia da Barra, na Região Oceânica, sub-região de Piratininga.

## **Morro do Cantagalo**

(entre a Estrada Francisco da Cruz Nunes e a Estrada Engenheiro Pacheco de Carvalho)

Início no ponto de coordenadas (N.E. 699, 710; 7464, 630) na cota 150, pela qual segue na direção sudeste até encontrar a Estrada Francisco da Cruz Nunes, pela qual segue na direção sudoeste até alcançar a cota 125, pela qual segue na mesma direção, até o ponto de coordenadas (N.E. 698, 465; 7463, 650) segue daí na direção sul por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 698, 465; 7463, 620) na Estrada Engenheiro Pacheco de Carvalho, pela qual segue na direção noroeste até o ponto de coordenadas (N.E. 698, 590; 7464, 000), segue daí na direção leste até o ponto de coordenadas (N.E. 690, 770; 7464, 000) na cota 150, pela qual segue na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 698, 770; 7464, 065), segue daí na direção norte por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 698, 770; 7464, 180) na cota 150, pela qual segue na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 699, 520; 7464, 860), segue daí na direção sudeste até o ponto inicial desta descrição. Situa-se

# Câmara Municipal de Niterói

nas regiões Oceânica e de Pendotiba, sub-regiões de Piratininga e do Largo da Batalha, respectivamente.

## **Morro das Andorinhas**

Início na Ponta de Itaipu, segue na direção norte pela orla marítima até o ponto de coordenadas (N.E. 700, 200; 7458, 000), segue daí por uma reta imaginária em direção leste até alcançar a cota 50, segue pela mesma em direção nordeste contornando o morro até o ponto de coordenadas (N.E. 700, 910; 7458, 060), do qual segue por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 701, 000; 7457, 045) na orla marítima, segue daí pela orla em direção sudoeste até a Ponta de Itaipu, início desta descrição. A área situa-se na Região Oceânica, sub-região de Itaipu.

## **Morro da Peça**

Área situada acima da cota 50, localizada na Região Oceânica, sub-regiões de Maravista e Piratininga.

## **Morro entre a Rua Itália e a Estrada da Serrinha**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 707, 275; 7464, 725) na cota 130, seguindo na direção sudoeste pelo talvegue correspondente a um afluente do Rio Várzea das Moças até alcançar a cota 100, pela qual segue na direção oeste contornando o morro até o ponto de coordenadas (N.E. 707, 235; 7464, 870), segue daí por uma reta imaginária na direção sudeste até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região Leste, sub-região de Várzea das Moças.

## **Morros entre a Rua Itália e o Morro do Cordovil**

Compreende as áreas acima da cota 100, entre a Rua Itália e o Morro do Cordovil. Situam-se na Região Leste, sub-região de Várzea das Moças.

## **Morro entre a Rua Jean de Moulliac e a Estrada Senador Fernandes da Cunha**

Início no ponto de coordenadas (N.E. 705, 770; 7466, 105) na cota 100, segue na direção sudeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 705, 980; 7465, 720) na cota 125, segue por esta na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 706,145; 7465, 520), segue depois por uma linha imaginária distante 100 m ao norte da Rua Jean de Moulliac, até o ponto de coordenadas (N.E. 705, 250; 7465, 600) na cota 100, pela qual segue na

# Câmara Municipal de Niterói

direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 705, 620; 7465, 890), segue daí por uma reta imaginária na direção sudeste até o ponto de coordenadas (N.E. 705, 730; 7465, 850) na cota 100, pela qual segue na direção nordeste até o ponto inicial desta descrição. Situa-se na Região Leste, sub-regiões do Rio do Ouro e de Várzea das Moças.

## **Serra Grande, Morro do Cantagalo, Morro do Jacaré e Serra do Malheiro**

Tendo início no encontro do Rio Jacaré com a cota 50, pela qual segue na direção sudoeste na vertente do lado norte do Rio Jacaré contornando o Morro do Cantagalo, até o ponto de coordenadas (N.E. 698, 920; 7463, 250), segue daí por uma reta imaginária na direção leste até o ponto de coordenadas (N.E. 699, 345; 7463, 250) na cota 175, pela qual segue na direção oeste até o ponto de coordenadas (N.E. 699, 900; 7464, 000), segue daí na direção leste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 700, 010; 7464, 000) na cota 200, pela qual segue na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 701, 330; 7464, 430), segue daí na direção nordeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 701, 520; 7464, 475) na cota 250, pela qual segue na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 702, 180; 7465, 000), segue depois na direção nordeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 702, 425; 7465, 320) na cota 175, pela qual segue na direção oeste até o ponto de coordenadas (N.E. 702, 000; 7465, 610), segue daí na direção sul por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 702, 000, 7465, 540) na cota 125, pela qual segue na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 703, 430; 7465, 840), daí na direção oeste por uma paralela distante 100 metros ao norte da Estrada dos Chibantes, até encontrar a cota 125, pela qual segue na direção sudoeste contornando a Serra Grande, a Serra do Malheiro até o ponto de coordenadas (N.E. 705, 500; 7466, 580), segue daí por uma reta imaginária na direção oeste até o ponto de coordenadas (N.E. 705, 200; 7466, 580) na cota 175, pela qual segue na direção sudeste até o ponto de coordenadas (N.E. 705, 435; 7466, 435), segue depois na direção oeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 705, 560; 7466, 580) na cota 125, pela qual segue na direção sudoeste até o ponto de coordenadas (N.E. 705, 000; 7464, 690), daí segue na direção sul por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 705, 000; 7464, 360) na cota 50, pela qual segue na direção sudoeste contornando o Morro do Jacaré, até o ponto inicial desta descrição. Situa-se nas regiões Oceânica, de Pendotiba e Leste, sub-regiões do Jacaré, de Piratininga, do Largo da Batalha, de Vila Progresso e do Rio do Ouro.

## **Praia do Sossego**

Área delimitada pela seguinte poligonal mista fechada: do limite W da testada para a Av. 3 do lote 1 (um) da quadra 286, pelo limite W do referido lote e do lote 39 contíguo até a sua testada para a Rua 143; daí pela linha do meio-fio projetado da Rua 143 até a divisa dos lotes 17 e 16 da Quadra 302a, daí pela referida divisa dos lotes 17 e 16 até a divisa dos lotes 6 e 7 da referida quadra 302a, até a linha de meio-fio projetado da Rua 145, daí pela referida linha de meio-fio projetado da Rua 145 até

# Câmara Municipal de Niterói

o ponto da testada do lote 12 da quadra 302a, que encontra o prolongamento da divisa dos lotes 17 e 18 da quadra 300a, daí, pelo referido prolongamento da divisa até os fundos dos referidos lotes 17 e 18 da quadra 300a, daí, rumo sul, em linha reta até a orla do Oceano Atlântico na Praia de Camboinhas; daí pela referida orla no trecho final da Praia de Camboinhas, seguindo pela ponta dos morros, pela Praia do Sossego, pela ponta Pé de Boi e pelo trecho inicial da Praia de Piratininga, até o ponto que encontra a reta de rumo sudoeste que passa pelo ponto inicial da descrição, no limite W da testada para a Av. 3 do lote 1 (um) da quadra 286, fechando, dessa maneira a poligonal mista. Situa-se na Região Oceânica, sub-região de Itaipu.

## **Ilha do Modesto**

Compreende a totalidade da superfície da ilha, situada na Lagoa de Piratininga, na Região Oceânica.

## **Lagoa de Piratininga**

Com alinhamento de orla estabelecido em lei. Situa-se na Região Oceânica, sub-região de Piratininga.

## **Lagoa de Itaipu**

Com alinhamento de orla estabelecido em lei. Situa-se na Região Oceânica, sub-região de Itaipu.

# Câmara Municipal de Niterói

## Anexo III

### Descrição dos Limites do Parque da Cidade

A primeira gleba, que constitui maior porção, tem uma área de 136.480,00 m<sup>2</sup>, partindo do entroncamento da Estrada da Viração com a estrada de acesso ao mirante, segue o rumo da divisa entre as propriedades do Sr. Hipólito da Silva Porto e da Companhia Brasileira de Turismo, numa distância de 194,00 m até encontrar um marco de pedra; deste ponto, deflexionando 13° 45' à esquerda, em linha reta, na extensão de 317,00 m, constitui ainda, a divisa entre as propriedades acima citadas; deflexiona a seguir 95° 32' à esquerda, em linha reta, passando em frente ao mirante, na extensão de 122 m, onde sofre nova deflexão de 83° 36' à esquerda, na extensão de 90,00 m e a seguir nova deflexão também à esquerda, de 153° 28' na extensão de 56,00 m, seguida de deflexão de 135° 48' à direita, na extensão de 102,00 m, seguida de deflexão de 176° 24' à esquerda, na extensão de 93,00 m, onde segue do ponto de tangência em segmento curvo à direita de 30,00 m de extensão com raio de 62,00 m, que concorda com outro segmento curvo à esquerda de 130,00 m de extensão e 121,00 m de raio, até encontrar a Estrada do Largo da Batalha - Piratininga, seguindo pela mesma sinuosamente até encontrar outro entroncamento formado pela Estrada da Viração e a que leva ao Largo da Batalha, na extensão de 596,00 m; neste ponto, segue em linha reta, na extensão de 168,00 m, até encontrar outro marco, onde deflexiona 123° 42' à esquerda, prosseguindo na extensão de 299,00 m até encontrar o ponto de partida. A segunda gleba, compreendendo uma área do Patrimônio Municipal contígua à primeira, com a área de 12.908,90 m<sup>2</sup>, formando um polígono irregular com seis linhas tendo a linha que faz divisa com a primeira gleba, 215,00 m de extensão; a segunda linha que faz divisa com terras da União mede 60,50 m; as terceira, quarta e quinta linhas, medem, respectivamente, 157,60m, 28,20m e 19,37m e a sexta e última mede 77,00 m, terminando exatamente no ponto de partida.

# Câmara Municipal de Niterói

## Anexo IV

### Descrição dos Limites das Áreas de Preservação do Ambiente Urbano

**Área de Preservação do Ambiente Urbano da Ponta d'Áreia:** delimitada pela poligonal fechada **AB, BC, CD, DE, EF, FG, GH, HJ, JA**, definida pelos trechos assim descritos:

**trecho AB** : eixo da Av. Feliciano Sodré, desde o cruzamento do eixo da Av. Visconde do Rio Branco até a reta **BC**;

**trecho BC**: segmento de reta paralela a leste do eixo da Rua Barão do Amazonas, dele distante 40 m, desde o eixo da Av. Feliciano Sodré até a interseção com a linha **CD**;

**trecho CD**: linha paralela a leste do eixo da Rua Miguel de Lemos, dele distante 40 m, desde a ligação com a reta **BC** até a orla da Baía de Guanabara;

**trecho DE**: linha paralela a norte da Rua Miguel de Lemos, ao longo da orla, desde o ponto **D** até o estaleiro Mauá (reta **EF**);

**trecho EF**: segmento de reta perpendicular ao eixo da Rua Miguel de Lemos pelo ponto **E**, até a interseção com a linha **FG**;

**trecho FG**: linha paralela a Sul, depois continuando a oeste, do eixo da Rua Miguel de Lemos, dele distante 40 m, desde a interseção com a reta **EF**, até a interseção com a linha **GH**;

**trecho GH**: linha paralela a noroeste do eixo da Rua São Diogo dele distante 40 m, desde o ponto **G** até o segmento de reta de 900 m, que limita a nordeste a Vila Pereira Carneiro;

**trecho HJ**: limites nordeste, noroeste e sudoeste da Vila Pereira Carneiro, desde a interseção com a linha **GH** até a praça Conde Pereira Carneiro (incluída);

**trecho JA**: eixo da Av. Visconde do Rio Branco, desde o ponto **J** na Praça Conde Pereira Carneiro até a reta **AB**, acima descrita.

**Área de Preservação do Ambiente Urbano do Centro:** delimitada pela poligonal fechada **AB, BC, CD, DE, EF, FG, GH, HI, IA**, definida pelos trechos assim descritos:

# Câmara Municipal de Niterói

**trecho AB:** eixo da Av. Visconde do Rio Branco, desde o cruzamento do eixo da Av. Feliciano Sodré até a reta **BC**;

**trecho BC:** segmento da reta paralela ao sul do eixo da Rua Quinze de Novembro, dele distante 40 m, desde o eixo da Av. Visconde do Rio Branco até a interseção com a reta **CD**;

**trecho CD:** segmento da reta paralela a leste do eixo da Rua Dr. Borman, dele distante 40 m desde a interseção com a reta **BC** até a interseção com a reta **DE**;

**trecho DE:** eixo da Rua José Clemente desde a interseção com a reta **CD** até a interseção com a reta **EF**;

**trecho EF:** segmento da reta paralela a leste do eixo da Rua Luiz Leopoldo Pinheiro, dele distante 40 m, desde o trecho **DE** até o trecho **FG**;

**trecho FG:** linha paralela ao sul dos eixos das ruas da Conceição e Dr. Celestino, deles distante 40 m, desde a interseção com a reta **EF** até a interseção com o eixo da Av. Marquês de Paraná;

**trecho GH:** eixo das avenidas Marquês de Paraná e Jansen de Mello, desde a interseção com a linha **FG** até a interseção com o arco **HJ**;

**trecho HI:** arco da circunferência com aproximadamente 400 m de raio que constitui o eixo da Rua Heitor Carrilho, limitado a leste pelo eixo da Av. Jansen de Mello e a Norte pelo eixo da Av. Feliciano Sodré;

**trecho IA:** eixo da Av. Feliciano Sodré, desde o arco **HJ** até a linha **AB** anteriormente descrita.

**Área de Preservação do Ambiente Urbano de São Domingos, Gragoatá, Boa Viagem:** delimitada pela poligonal fechada **AB, BC, CD, DE, EF, FG, GH, HJ, JK, KL, LM, MN, NP, PQ, QR, RS, ST, TA**:

**trecho AB:** eixos da Av. Visconde do Rio Branco, da Rua Alexandre Moura e da Rua Coronel Tamarindo, desde o ponto **A**, em frente ao nº 877 da Av. Visconde do Rio Branco (incluído) até o ponto **B** em frente ao portão de acesso do Forte de Gragoatá, incluídos neste trecho as totalidades do Jardim Gragoatá e da praia;

**trecho BC** - limites norte, oeste e sul do forte Gragoatá desde a linha **AB**, até o ponto **C** situado 100 m ao sul do eixo do segmento final da Rua Coronel Tamarindo;

**trecho CD:** linha paralela e sudeste do eixo da Rua Coronel Tamarindo, dela distante 100 m, do ponto **C** acima descrito até a interseção com a linha **DE**;

# Câmara Municipal de Niterói

**trecho DE:** linha paralela a sudoeste do eixo da Rua Passos da Pátria, dele distante 100 m, desde a interseção com a linha **CD** até o eixo da Rua Presidente Domiciano;

**trecho EF:** segmento de reta unindo o ponto **E** acima descrito ao ponto **F**, no eixo da Rua Edmundo March, distante 40 m, do eixo da Rua Antonio Parreiras;

**trecho FG:** segmento de reta paralelo a sudoeste do eixo da Rua Antonio Parreiras, dele distante 40 m, desde a interseção com a reta **EF** até a interseção com a linha **GH**;

**trecho GH:** eixo da Av. Praia Grande, desde a interseção com a reta **FG** até a interseção com a linha **HJ**;

**trecho HJ:** linha paralela a nordeste do eixo da Rua Antonio Parreiras, desde o cruzamento com o eixo da Av. Praia Grande até a interseção com a linha **JK**;

**trecho JK:** linha paralela a sudeste do eixo da Rua Presidente Domiciano, dele distante 40 m, desde a interseção com a linha **HJ** até o eixo da Rua Maestro Ricardo Ferreira;

**trecho KL:** eixo da Rua Maestro Ricardo Ferreira, desde a interseção com a linha **JK** até o eixo da Rua Presidente Domiciano;

**trecho LM:** eixo da Rua Presidente Domiciano, desde o eixo da Rua Maestro Ricardo Ferreira até o cruzamento entre as Ruas Presidente Domiciano, Presidente Pedreira e Prof. Lara Vilela;

**trecho MN:** eixo da Rua Prof. Lara Vilela, desde o cruzamento desta Rua com as Ruas Presidente Domiciano e Presidente Pedreira, até o ponto **N**;

**trecho NP:** linha paralela a sudeste do eixo da Rua General Andrade Neves dele distante 70 m, desde o cruzamento com o eixo da Rua Prof. Lara Vilela até o ponto **P** distante 70 m a sudoeste do eixo da Av. Badjer Silveira;

**trecho PQ:** linha perpendicular ao eixo da Rua General Andrade Neves a 70 m do eixo a sudoeste da Rua Badjer da Silveira desde o trecho **NP**, acima descrito até o trecho **QR**;

**trecho QR:** linha paralela a noroeste do eixo da Rua General Andrade Neves, dele distante 40m desde o trecho **PQ** acima descrito até o trecho **RS**;

**trecho RS:** segmento de reta paralela a sudoeste do eixo da rua Professor Ernane Mello que contém o ponto da pracinha existente na confluência da Rua Guilherme Briggs e da Av. Visconde do Rio Branco, onde há uma árvore tamarindo;

**trecho ST:** eixo da Rua Guilherme Briggs, desde o ponto **S**, anteriormente descrito até o ponto onde ele é interceptado pelo eixo da Travessa São Domingos;

# Câmara Municipal de Niterói

**trecho TA:** segmento de reta que tem por extremidades os pontos T e A anteriormente descritos, fechando a poligonal.

# Câmara Municipal de Niterói

## Anexo V

### Descrição dos Limites das Regiões e Sub-Regiões de Planejamento

#### Região das Praias de Baía

É definida por uma linha perimetral com início num ponto na orla marítima da Baía de Guanabara com coordenadas (N.E. - 43° 13' 58"; 22° 54' 09"), a partir do qual segue por uma reta imaginária na direção sudeste até o cruzamento dos eixos das Avenidas Feliciano Sodré e Washington Luiz, na divisa dos bairros de São Lourenço e Santana, ficando parte deste último nesta região (parte do setor censitário 472); depois segue na direção sudoeste pela Av. Washington Luiz até o cruzamento com a Av. Jansen de Mello, na divisa dos bairros do Centro e São Lourenço, ficando parte deste último nesta região (setor censitário 275-EA e parte do 274); depois segue na direção sudeste pela Av. Jansen de Mello até o início da Rua Tomás de Aquino seguindo por esta na direção leste até o seu final, onde continua na mesma direção pelo meso-divisor de águas formado pela linha de cumeada do Morro do Abílio até alcançar o vértice de São Lourenço no ponto de divisa entre os bairros do Fonseca, Fátima, Cubango e São Lourenço, ficando parte deste último nesta região (setor censitário 291-EA, parte do 290 e parte do 271); depois segue na direção sudeste pelo meso-divisor de águas formado pela linha de cumeada do Morro de Boa Vista, na divisa dos bairros Fátima e Cubango até encontrar a divisa com o Pé Pequeno; depois segue na direção sudeste pela divisa dos bairros Pé Pequeno e Cubango, numa linha imaginária até encontrar o final da Rua Maricá, seguindo por ela até o ponto de coordenadas (N.E. - 43° 12' 27", 22° 55' 12"), do qual segue na direção nordeste pelo limite dos setores censitários 290 - 296 até a Travessa Nossa Senhora de Lourdes, seguindo por esta na direção sudeste até a Rua Noronha Torrezão; continua por esta em direção sudoeste até o início da Travessa Oswaldo Noronha, pela qual segue até encontrar a Travessa Yara, no limite dos setores censitários 313-311, segue por este limite e pelo limite dos setores 313-322 na direção sul até o ponto de coordenadas (N.E. 43° 11' 58"; 22° 55' 23"), na divisa dos bairros do Cubango e Santa Rosa, na linha de cumeada do Morro do Querosene, ficando incorporados a esta região os setores censitários 296, 297, 298, 313 e 340 EC do Cubango; depois segue na direção leste pela linha de cumeada do Morro do Querosene, na divisa dos bairros Cubango e Santa Rosa até encontrar a da Rua Moacir Bogado, pela qual segue na direção sudeste até o ponto de coordenadas (N.E. 42° 54' 34"; 22° 39' 29'); deste segue por uma reta imaginária na direção leste até um ponto no Morro do Bumba de cota 164 e coordenadas (N.E. 42° 54' 32" ; 22° 39' 48"), depois segue na direção sudeste pelo macro-divisor de águas formado pela linha de cumeada do Morro do Bumba até encontrar a Estrada Alarico de Souza, deixando nesta região parte de Ititoca (parte do setor censitário 325); segue depois na direção oeste pela Estrada Alarico de Souza, na divisa dos bairros de Santa Rosa e Viradouro, até o encontro do caminho sem nome, na mesma divisa

# Câmara Municipal de Niterói

que liga com o final da Travessa Beltrão, seguindo por ele até o ponto de coordenadas (N.E. 43° 10' 35" ; 22° 56' 12"), a partir do qual segue na direção sudoeste por uma reta imaginária até o cruzamento da Rua C com o prolongamento da Rua Coronel Sebastião Dantas; segue depois em direção sudeste pela Rua C até o ponto de coordenadas (N.E. 43° 09' 29" ; 22° 56' 13") e deste na direção nordeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 43° 10' 14" ; 22° 56' 14") e deste na direção sudeste até o ponto de coordenadas (N.E. 43° 10' 38" ; 22° 56' 23") na Rua Nossa Senhora das Graças; segue por esta na direção oeste até o cruzamento com a Rua Mario Viana e deste ponto por uma reta imaginária na direção sul até o encontro do meso-divisor de águas formado pela linha de cumeada dos Morros Souza Soares e da União, no ponto de divisa dos bairros de São Francisco, Cachoeira e Viradouro; ficando incorporados a esta região os setores censitários 227, 228 e 175 EA, do Viradouro; segue depois na direção nordeste pelo meso-divisor de águas na divisa dos bairros Viradouro e Cachoeira e do Largo da Batalha e Cachoeira, até encontrar a Rua 1 no Morro da União, seguindo até o seu final no ponto de coordenadas (N.E. 43° 09' 02" ; 22° 56' 29"); segue depois por uma reta imaginária na direção sudeste até a Travessa São Luiz, no ponto de coordenadas (N.E. 43° 08' 47" ; 22° 56' 35"), do qual segue na direção sudoeste por uma reta imaginária até encontrar a Rua Albino Pereira, no ponto de coordenadas (N.E. 43° 09' 08" ; 22° 56' 33"); continua na direção sudoeste pela Rua Albino Pereira até a Rua Orlando Gustavo Celinque, seguindo por está até a Rua Professora Noemia Peixoto de Menezes e por esta até encontrar um caminho sem nome que a liga com a Estrada da Cachoeira (Av. Rui Barbosa), no ponto de divisa dos bairros Cachoeira, Largo da Batalha e Maceió; segue na direção sudoeste obedecendo divisa dos bairros Cachoeira e Maceió pela Estrada da Cachoeira, até encontrar a Rua N, seguindo por esta na direção sudeste até a Rua F até a Rua K e por esta até o encontro da Rua Demétrio de Freitas, seguindo por esta na direção sudeste até uma travessa sem nome pela qual segue até o encontro com a Estrada Nossa Senhora Auxiliadora (Estrada da Viração); seguindo por esta na direção sudoeste até o encontro com o macro-divisor de águas formado pela linha de cumeada do Morro do Sapezal; segue na direção oeste pelo macro-divisor de águas até o ponto de divisa dos bairros Charitas, Piratininga e São Francisco, deixando fora desta região parte de Cachoeira e de São Francisco (parte do setor censitário 200, parte do setor 199 e parte do 183, todos sem população); continua pelo macro-divisor de águas formado pela linha de cumeada dos Morros do Preventório, da Viração e dos Ourives, na divisa dos bairros de Charitas e Piratininga e de Jurujuba e Piratininga até encontrar a orla marítima; seguindo na direção nordeste pela orla marítima até o ponto inicial desta descrição no bairro de Santana. A região inclui a Ilha dos Amores, Ilha dos Cardos e Ilha da Boa Viagem, todas na Baía de Guanabara.

## SUB-REGIÃO CENTRO

---

Centro	Todo o bairro
Ponta D'Areia	Todo o bairro
Morro do Estado	Todo o bairro
São Domingos	Todo o bairro

# Câmara Municipal de Niterói

Gragoatá	Todo o bairro
Santana	10% do setor censitário 472 (sem população)
Ingá	50% do setor censitário 76 50% do setor censitário 77
Fátima	Todo o bairro
São Lourenço	Setores censitários 275 EA, 291 EA, 25% do 274 (sem população), 50% do 271 (com 30% da população) e 10% do 290 (sem população)
Boa Viagem	Todo o bairro
Inclui a Ilha da Boa Viagem e a Ilha dos Cardos	

## SUB-REGIÃO ICARAÍ

---

Icaraí	Todo o bairro
Ingá	Todo o bairro menos 50% do setor censitário 76 e 50% do 77
Santa Rosa	Setores censitários 243, 244, 245, 246, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 260, 262, 263 EC, 264, 265 EC, 50% do 249, 50% do 250 e 50% do 258
Vital Brazil	Setores censitários 242 e 169

## SUB-REGIÃO SANTA ROSA

---

Santa Rosa	Todo o bairro menos os setores censitários 243, 244, 245, 246, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 260, 262, 263 EC, 264, 265 EC, 50% do 249, 50% do 250 e 50% do 258
Pé Pequeno	Todo o bairro
Ititioca	30% do setor censitário 325 (com 5% de população)
Viradouro	Setores censitários 175 EA, 227 e 228
Cubango	Setores censitários 296, 297, 298, 313 e 340 EC
Vital Brazil	Todo o bairro menos os setores censitários 242 e 169

## SUB-REGIÃO SÃO FRANCISCO

---

São Francisco	Todo o bairro menos 10% do setor censitário 199 e 5% do 183 (ambos sem população)
Cachoeira	Todo o bairro menos 10% do setor censitário 200 (sem população)



# Câmara Municipal de Niterói

de divisa dos bairros Pé Pequeno, Fátima e Cubango onde encontra o meso-divisor de águas formado pelo Morro Boa Vista, seguindo por este na direção norte até o Vértice de São Lourenço, ponto de divisa dos bairros São Lourenço, Fátima, Fonseca e Cubango; segue na direção sudoeste pelo meso-divisor de águas formado pelo Morro do Abilio até o final da Rua Tomas de Aquino, seguindo por esta até o encontro da Avenida Jansen de Mello; deixando fora desta região parte de São Lourenço (setor censitário 291 - EA, parte do 290 e parte do 271); segue na direção norte pela Av. Jansen de Mello até o cruzamento com a Av. Washington Luiz, seguindo por esta na direção nordeste até o cruzamento com a Av. Feliciano Sodré, deixando fora desta região parte de São Lourenço (setor censitário 275 - EA e parte do 274); segue por uma reta imaginária na direção noroeste, a 45º com a Av. Feliciano Sodré, até a orla da baía de Guanabara, no ponto de coordenadas (N.E. 43º 13' 58" ; 22º 54' 09"); segue na direção norte pela orla da Baía de Guanabara, contornando a Ilha da Conceição, até o encontro com a divisa intermunicipal Niterói-São Gonçalo, no ponto inicial desta descrição. A região inclui as ilhas de Mocanguê Grande, Mocanguê Pequeno, Caju, Vianna, Santa Cruz e Manoel João.

## SUB-REGIÃO BARRETO

---

Barreto	Todo o bairro
Santana	Todo o bairro menos 10% do setor censitário 472 (sem população)
Ilha da Conceição	Todo o bairro
Engenhoca	Setor censitário 444 e 20% do 424
São Lourenço	Todo o bairro, menos os setores 275 EA, 291 EA, 25% do 274 (sem população), 50% do 271 (com 30% da população), 10% do 290 (sem população)

Inclui as ilhas de Mocanguê Grande, Mocanguê Pequeno, Caju, Vianna, Santa Cruz e Manoel João

## SUB-REGIÃO ENGENHOCA

---

Engenhoca	Todo o bairro menos o setor censitário 444 e 20% do 424
Tenente Jardim	Todo o bairro

## SUB-REGIÃO FONSECA

---

Fonseca	Todo o bairro menos 50% do setor censitário 367 e 35% do 366
Baldeador	50% do setor censitário 368, 35% do 369 e 80% do 370

# Câmara Municipal de Niterói

Caramujo	Setor censitário 347 e 25% do 345 (com 80% da população)
Viçoso Jardim	Todo o bairro menos 50% do setor censitário 353
Cubango	Todo o bairro menos os setores censitários 296, 297, 298 313 e 340 EC
Ititioca	Setores censitários 327 EA, 326 e 35% do 325 (com 10% da população)

## SUB-REGIÃO DO CARAMUJO

---

Caramujo	Todo o bairro menos o setor censitário 347 e 25% do 345 (com 80% da população)
Baldeador	Todo o bairro menos 50% do setor censitário 368, 35% do 369 e 80% do 370
Santa Bárbara Fonseca	Todo o bairro 50% do setor censitário 367 e 35% de 366

## Região Oceânica

É definida por uma linha perimetral com ponto inicial na orla marítima, na linha de cumeada do Morro dos Ourives seguindo pela orla marítima na direção leste até o encontro da divisa intermunicipal Niterói-Maricá, segue em direção noroeste pela referida divisa até encontrar o macro-divisor de águas na Serra da Tiririca no ponto de coordenadas (N.E. 42° 59' 24" ; 22° 56' 50"), seguindo na direção oeste pelo macro-divisor de águas formado pela linha de cumeada do Morro do Cordovil até o ponto de cota 256 e coordenadas (N.E. 42° 52' 29" ; 22° 49' 35"), do qual segue por uma reta imaginária, na direção noroeste até o ponto de coordenadas (N.E. 42° 52' 11" ; 22° 49' 58") na Estrada do Engenho do Mato, excluindo parte do bairro Engenho do Mato (parte do setor censitário 503); segue na divisa dos bairros Rio do Ouro e Engenho do Mato pela mesma estrada na direção sudoeste até encontrar o Caminho do Jacaré, pelo qual segue na direção noroeste, na divisa entre os bairros Jacaré e Rio do Ouro, até o encontro com o macro-divisor de águas correspondente à linha de cumeada do Morro do Jacaré, no ponto de coordenadas (N.E. 43° 01' 49" ; 22° 57' 33"); segue na direção oeste pelo macro-divisor de águas na cumeada da Serra Grande até a divisa entre os bairros Jacaré e Muriqui, excluindo parte do Jacaré (parte do setor censitário 490 e parte do 491); segue na direção sudoeste pelo meso-divisor de águas formado pela linha de cumeada do Morro do Cantagalo, na divisa entre os bairros Cantagalo e Jacaré, até o encontro com o macro-divisor de águas no ponto de coordenadas (N.E. 43° 05' 44" ; 22° 57' 48"), seguindo pelo macro-divisor de águas na direção oeste até o ponto de divisa dos bairros Charitas, São Francisco e Piratininga ficando nesta região parte do Cantagalo (parte do setor censitário 204 e parte do 208), parte de Cachoeira

# Câmara Municipal de Niterói

(parte do setor censitário 200) parte de São Francisco (parte do setor censitário 199 e parte do 183) e excluindo parte do Cafubá (parte do setor censitário 210), segue na direção sudoeste, na divisa dos bairros Charitas e Piratininga pelo macro-divisor de águas formado pela linha de cumeada dos Morros do Preventório e da Viração até o ponto mais alto do Morro da Viração, na cota 319; segue pela linha de cumeada formada pelo Morro da Viração e o Morro dos Ourives, nas divisas dos bairros Charitas-Piratininga e Jurujuba-Piratininga até a orla marítima, no ponto inicial desta descrição. A região inclui as Ilhas do Veado, do Pai, da Mãe, da Menina e Duas Irmãs.

## SUB-REGIÃO PIRATININGA

---

Cafubá	Todo o bairro menos 10% do setor censitário 203
Piratininga	Todo o bairro
Cachoeira	10% do setor censitário 200 (sem população)
São Francisco	10% do setor censitário 199 e 5% do 183 (ambos sem população)
Cantagalo	45% do setor censitário 208 e 40% do 204
Jacaré	5% do setor censitário 490 (com 25% da população) e 2% do 491

Inclui as ilhas Duas Irmãs e do Veado

## SUB-REGIÃO MARAVISTA

---

Itaipu	Todo o bairro menos os setores censitários 483, 484 e 509
Jacaré	2% do setor censitário 491

## SUB-REGIÃO DE ITAIPU

---

Camboinhas	Todo o bairro
Itacoatiara	Todo o bairro
Itaipu	Setores censitários 483, 484 e 509

Inclui as ilhas do Pai, da Mãe e da Menina

# Câmara Municipal de Niterói

## SUB-REGIÃO ENGENHO DO MATO

---

Engenho do Mato	Todo o bairro menos 30% do setor censitário 503 (com 10% da população)
-----------------	--

## SUB-REGIÃO JACARÉ

---

Jacaré	Todo o bairro menos 30% do setor censitário 490 e 9% do 491 (com 4% da população)
--------	---

## Região Leste

É definida por uma linha perimetral com início no ponto de coordenadas (N.E. 42º 59' 24"; 22º 56' 50") correspondente ao encontro do limite intermunicipal Niterói-Maricá com o macro-divisor de águas formado pela linha de cumeada do Morro do Cordovil; segue na direção oeste por este macro-divisor de águas até o topo do morro de cota 256 e coordenadas (N.E. 42º 52' 11"; 22º 49' 58") segue na direção noroeste por uma reta imaginária até o cruzamento com a Estrada do Engenho do Mato, no ponto de coordenadas (N.E. 42º 52' 29" ; 22º 49' 35"), ficando nesta região parte do bairro Engenho do Mato (parte do setor censitário 503); segue pela divisa dos bairros Rio do Ouro e Engenho do Mato na direção sudoeste, pela mesma estrada até encontrar o Caminho do Jacaré; segue por este na divisa entre os bairros Rio do Ouro e Jacaré até o encontro com o macro-divisor de águas correspondente à linha de cumeada do Morro do Jacaré, no ponto de coordenadas (N.E. 43º 01' 49"; 22º 57' 33"); segue pelo macro-divisor de águas até o ponto mais alto da Serra Grande, cota 399 metros, na divisa dos bairros Jacaré e Muriqui ficando nesta região parte do Jacaré (parte do setor censitário 490 e parte do 491); segue depois na direção noroeste pelo meso-divisor de águas formado pela linha de cumeada do Morro do Muriqui até a divisa dos bairros Muriqui e Vila Progresso, na Estrada do Muriqui-Pequeno ficando nesta região parte do Muriqui (parte do setor censitário 210 e parte do 209); segue na direção nordeste pela Estrada do Muriqui-Pequeno e pelo rio Muriqui na divisa dos bairros Muriqui e Vila Progresso até a divisa intermunicipal Niterói-São Gonçalo; segue na direção sudeste pela divisa intermunicipal Niterói-São Gonçalo e pela divisa intermunicipal Niterói-Maricá, até o ponto inicial desta descrição.

# Câmara Municipal de Niterói

## SUB-REGIÃO VÁRZEA DAS MOÇAS

---

Várzea das Moças	Todo o bairro
Engenho do Mato	30% do setor censitário 503 (com 10% da população)
Rio do Ouro	50% do setor censitário 497 25% do setor censitário 498

## SUB-REGIÃO RIO DO OURO

---

Rio do Ouro	Todo o bairro menos 50% do setor censitário 497 e 25% do setor 498
Jacaré	25% do setor censitário 490 (com 5% da população), 5% do setor censitário 491 (sem população)
Muriqui	90% do setor censitário 209 50% do setor censitário 210

## Região de Pendotiba

É definida por uma linha perimetral com ponto inicial na divisa intermunicipal Niterói-São Gonçalo e dos bairros Santa Bárbara e Maria Paula, na linha de cumeada do Morro de Santa Bárbara; deste ponto segue na direção sudeste pela divisa intermunicipal até o encontro com a divisa dos bairros Vila Progresso e Muriqui; segue na direção sudoeste por esta divisa na Estrada do Muriqui-pequeno e pelo Rio Muriqui, até o encontro com o meso-divisor de águas formado pela linha de cumeada do Morro do Muriqui, seguindo por este na direção sudeste até o encontro com o macro-divisor de águas formado pela linha de cumeada da Serra Grande, no seu ponto mais alto de cota 399, na divisa dos bairros Muriqui e Jacaré, ficando nesta região parte do Muriqui (parte do setor censitário 210 e parte do 209); segue na direção sudoeste pelo mesmo macro-divisor de águas, nas divisas dos bairros Muriqui e Jacaré, Vila Progresso e Jacaré e Cantagalo e Jacaré; na direção noroeste atravessando o Cantagalo até a divisa dos bairros Cafubá e Cantagalo, no encontro do macro-divisor de águas com a Estrada Engenheiro Pacheco de Carvalho (antiga Estrada Armando Ferreira) deixando fora desta região parte do Cantagalo (parte do setor censitário 204 e parte do 208); segue na direção noroeste pelo macro-divisor de águas até o ponto de divisa dos bairros Cafubá, Maceió e Cachoeira, no encontro com a Estrada da Viração (Estrada Nossa Senhora Auxiliadora), ficando nesta região parte do Cafubá (parte do setor censitário 203); segue na direção nordeste pela divisa dos bairros Maceió e Cachoeira através da Estrada Nossa Senhora Auxiliadora até uma travessa sem nome e por esta até a Rua Demétrio de Freitas, por esta até a Rua K, por esta até a Rua G, por esta até a Rua F, por esta até Rua N, por esta até a Estrada da Cachoeira; segue por esta na direção nordeste até um caminho sem nome no ponto de divisa dos bairros Cachoeira, Maceió e Largo da Batalha, seguindo por este até a Rua Noemia Peixoto de Menezes, por esta até a Rua Professora Esther Jackson, por esta até a Rua Orlando Gustavo Celinque, por esta até a Rua Albino Pereira, segue

# Câmara Municipal de Niterói

por esta na direção nordeste até o ponto de coordenadas (N.E. 43° 09' 08" ; 22° 56' 33") e segue por uma reta imaginária na mesma direção até encontrar a Travessa São Luiz no ponto de coordenadas (N.E. 43° 08' 47" ; 22° 56' 35"); segue na direção noroeste por uma reta imaginária até o final da Rua 1, seguindo por esta até o ponto de divisa dos bairros Viradouro, Cachoeiras e Largo da Batalha, no encontro com o meso-divisor de águas formado pela linha de cumeada dos morros da União e Souza Soares, seguindo por ele na direção sudoeste, na divisa dos bairros Viradouro e Cachoeira, até o ponto de divisa dos bairros São Francisco, Cachoeira e Viradouro; segue na direção norte por uma reta imaginária até o encontro do cruzamento das ruas Mario Viana e Nossa Senhora das Graças, seguindo por esta última na direção leste até o ponto de coordenadas (N.E. 43° 10' 38"; 22° 56' 23"); segue na direção noroeste por uma reta imaginária até o ponto de coordenadas (N.E. 43° 09' 29" ; 22° 56' 13"), no final da Rua C, seguindo por esta na direção noroeste até o ponto de encontro com a prolongação da Rua Coronel Sebastião Dantas, excluindo desta região os setores censitários 227, 228, e 175 EA do bairro do Viradouro; segue na direção nordeste por uma reta imaginária, na divisa dos bairros Santa Rosa e Viradouro, até o encontro com um caminho sem nome seguindo por ele até encontrar a Estrada Alarico de Souza, pela qual segue na direção leste até um ponto na divisa dos bairros Santa Rosa e Ititioca onde encontra o macro-divisor de águas formado pela linha de cumeada do Morro do Bumba; segue por este macro-divisor na direção noroeste até o ponto de cota 164 e coordenadas (N.E. 42° 54' 32" ; 22° 39' 48"), segue na direção nordeste pelo macro-divisor de águas formado pela linha de cumeada do Morro do Céu, até a divisa dos bairros Viçoso Jardim e Caramujo, no ponto de encontro da Estrada do Viçoso Jardim com a Rua Maria José Monteiro Barbosa, deixando fora desta região parte de Ititioca (setores censitários 327 EA, 326 e parte do 325) e incorporando parte do Viçoso Jardim (parte do setor censitário 353); segue na direção sudeste pela Estrada Viçoso Jardim até encontrar a Rua Fernando, na divisa dos bairros Caramujo e Ititioca, seguindo por esta até o seu final, segue por uma linha imaginária passando pelo final da Rua Horta e da Rua A, até o final da Rua Daniel Rieti onde encontra a Rua Tenente Marinelson Soares de Abreu, pela qual segue até a Rua Artur Pereira da Motta e por esta até a Rua Dr. Nilo Peçanha; segue em direção sudeste pela Rua Dr. Nilo Peçanha até a Estrada do Caramujo; segue por esta na direção leste, na divisa dos bairros Caramujo e Sapê, até encontrar a Estrada do Sapê; continua por esta na direção nordeste até o encontro com o rio Caramujo, na divisa dos bairros Sapê, Caramujo e Santa Bárbara; segue pelo leito do rio Caramujo até um ponto no final da Rua Desembargador Nestor Rodrigues Perlingeiro, no encontro com a linha de cumeada do Morro de Santa Barbara, pela qual segue na direção nordeste até encontrar a divisa intermunicipal Niterói-São Gonçalo, no ponto inicial desta descrição.

## SUB-REGIÃO ITITIOCA

Ititioca	Todo o bairro menos os setores censitários 327 EA, 326 e 65% do 325 (com 15% da população)
Sapê	Todo o bairro
Viçoso Jardim	50% do setor censitário 353

# Câmara Municipal de Niterói

## SUB-REGIÃO LARGO DA BATALHA

---

Viradouro	Todo o bairro menos os setores censitários 175 EA, 227 e 228
Maceió	Todo o bairro
Largo da Batalha	Todo o bairro
Cafubá	10% do setor censitário 203
Cantagalo	Todo o bairro menos 45% do setor censitário 208 e 40% do setor censitário 204
Badu	Todo o bairro

## SUB-REGIÃO VILA PROGRESSO

---

Vila Progresso	Todo o bairro
Maria Paula	Todo o bairro
Matapaca	Todo o bairro
Muriqui	90% do setor censitário 209 10% do setor censitário 210

# Câmara Municipal de Niterói

## Anexo VI

Mapa 1	<b>Macrozoneamento</b>
Mapa 2	<b>Área de Proteção Ambiental — APA das Lagunas e Florestas de Niterói e Áreas de Especial Interesse Ambiental</b>
Mapa 3	<b>Parque da Cidade</b>
Mapa 4	<b>Regiões e Sub-regiões de Planejamento</b>
Mapa 5	<b>Regiões das Praias da Baía</b>
Mapa 6	<b>Região Norte</b>
Mapa 7	<b>Região de Pendotiba</b>
Mapa 8	<b>Região Oceânica (Parte I)</b>
Mapa 9	<b>Região Oceânica (Parte II)</b>
Mapa 10	<b>Região Leste</b>