



Projeto Viva Centro

Regulamentação da Área de Especial Interesse Urbanístico do
Caminho Niemeyer – Lei 2411/2006

Janeiro/2007

Histórico do Aterrado da Praia Grande

O aterro do Praia Grande é possivelmente a maior intervenção urbana contemporânea no Centro de Niterói. Foi concebido em 1940 e fazia parte de um plano que visava o melhoramento da cidade. Sua origem data de 1940, quando da assinatura do Decreto-Lei 2.441 pelo Presidente Getúlio Vargas.

Segundo o decreto, a prefeitura de Niterói ficava autorizada a:

“executar, pela forma que julgar mais conveniente obedecidos os preceitos da legislação estadual e municipal, um plano de urbanização e remodelação da cidade, podendo, para isso, permitir o aterro da faixa litorânea constante dos projetos anexos a esta lei e compreendida entre a Ponta da Armação e a Praia das Flexas”.



Vista geral da cidade - 1940 (Foto : acervo Almirante Barauna)

Niterói – Uma Cidade Moderna

O aterro foi iniciado na década de 1960, como uma forma de ampliação do território sobre o “*waterfront*”. Neste aterro poderia renascer uma “cidade moderna”, como mostrada nas perspectivas apresentadas na época.



PERSPECTIVA DA NITERÓI
“CIDADE MODERNA”

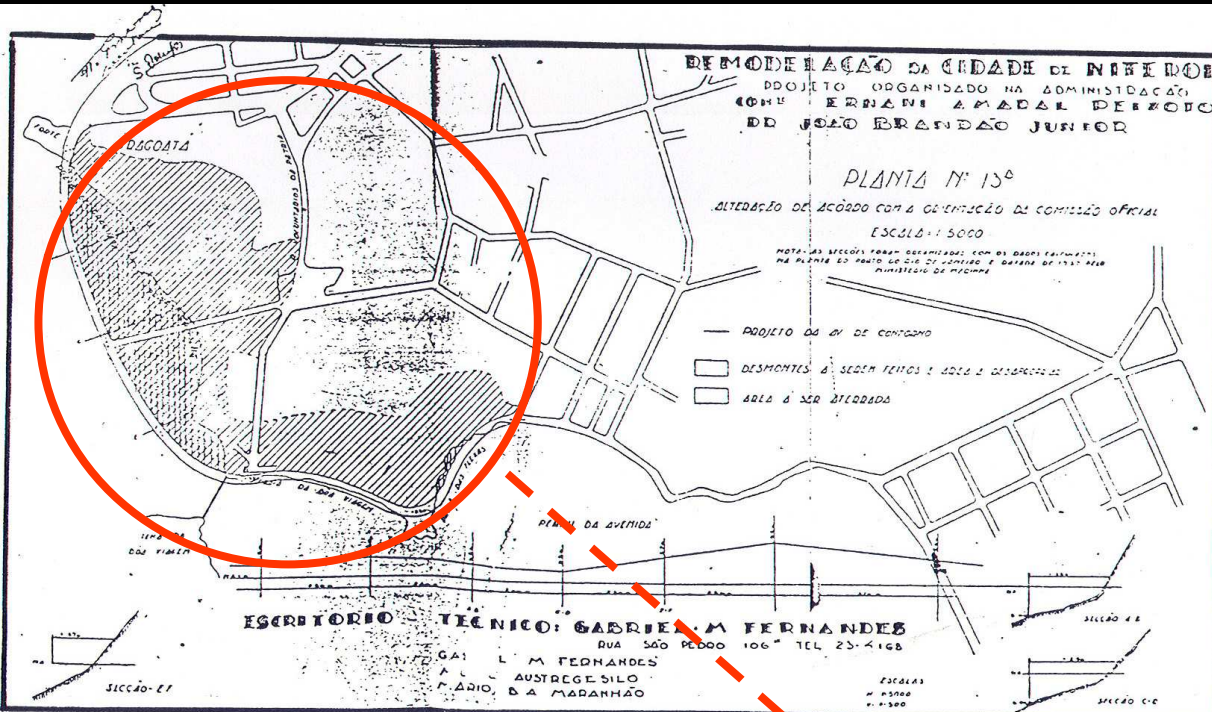


CONTRUÇÃO DO ATERRADO NORTE - 1974

Década de 70 – Início das Obras

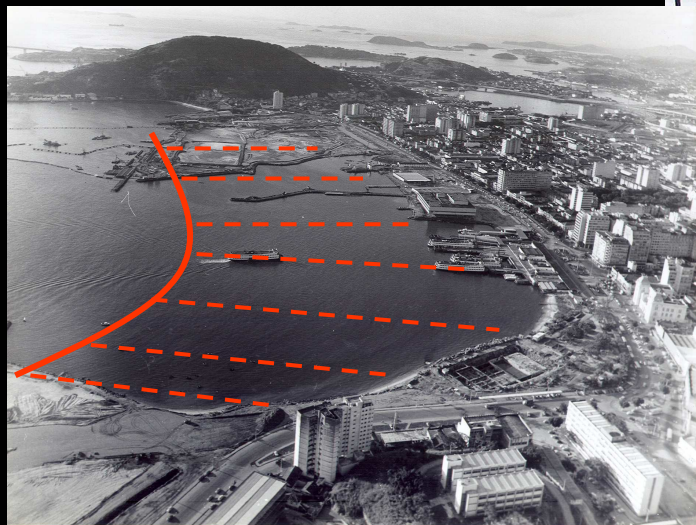
Após vários anos de embates judiciais, no início da década de 1970 o governo estadual investe e inicia as obras do aterro, que entre 1971 e 1974, estiveram a cargo da Companhia de Desenvolvimento e Urbanismo do Estado do Rio de Janeiro.

“Era previsto o aterro da orla marítima desde a Ponta da Armação até a Praia do Gragoatá, com uma largura média de 500 a 600 metros, numa extensão de quase 6km, o que totalizaria 1.200.000m² (120 hectares).”

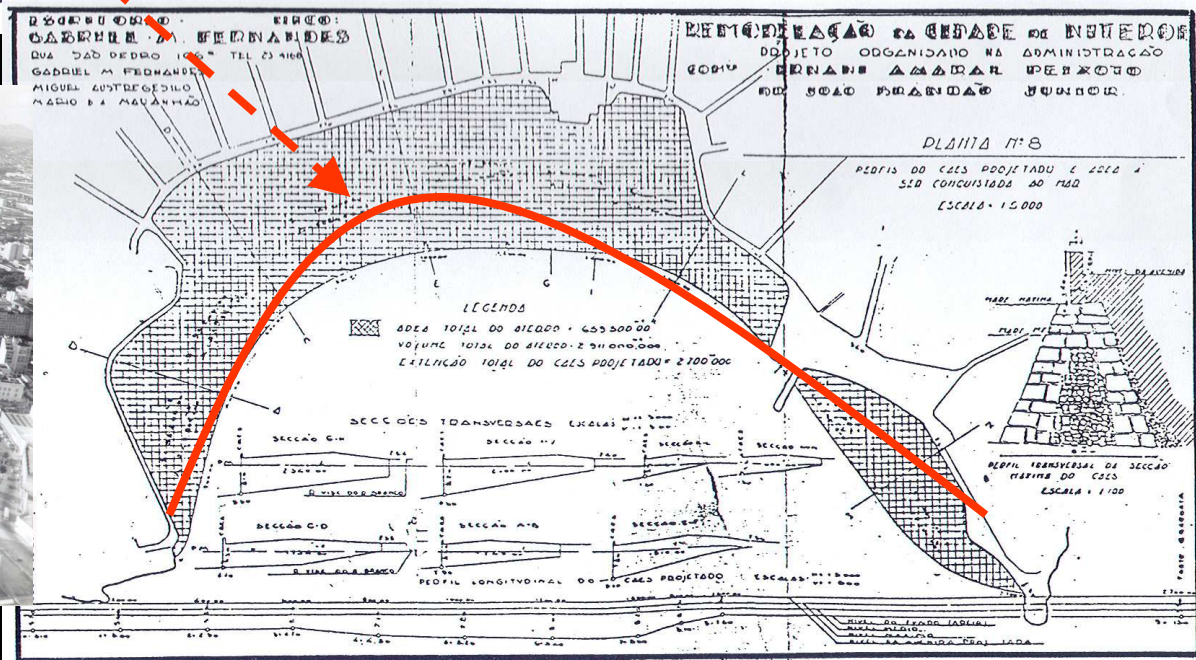


DESMONTE DO MORRO DO GRAGOATÁ - 1974

Col. de Leis - Vol. V - Pág. 123 - Mapa 2 -



ORLA DE NITERÓI - 1974



Col. de Leis - Vol. V - Pág. 123 - Mapa 1



CONTRUÇÃO DO ATERRADO NORTE - 1974



ATERRADO SUL - 1974

Campus da Universidade Federal Fluminense

Em 1977, a parte Sul do Aterro da Praia Grande foi desapropriada pelo Governo Federal através do Decreto 80693 de 09/11/1977 para a construção do Campus da Universidade Federal Fluminense.



CAMPUS DO GRAGOATÁ - 1985

Aterrado e o Plano CURA

Entre 1977-1982, implantou-se os Terminais Urbanos Juscelino Kubistchek de Oliveira e Agenor Barcelos Feio (respectivamente Norte e Sul), “suprimindo e implantando novas vias e configurando assim, modificação no projeto de arruamento antes aprovado”. Durante a sua administração a Prefeitura deu seu “nada-a-por” ao pedido de aforamento da SETAL junto ao SPU.



TERMINAL NORTE - 1986



SETAL - 2002

Anos 80 – Uma Vila Esportiva

Entre 1983-1988, implantou-se a **Vila Olímpica**, conjunto de quadras descobertas e uma quadra coberta, nos espaços ociosos do aterro onde atualmente é o Caminho Niemeyer.

Em 1991, numa tentativa de reorganizar e integrar as partes sul e norte do aterro foi projetada a remodelação da Av. Visconde do Rio Branco e um ajuste territorial fundiário da malha urbana projetada sobre a Baía.

Dentro desta nova proposta, foram estendidas as ruas do centro “velho”, gerando novos quarteirões e configurando um terreno para o novo terminal municipal de ônibus.

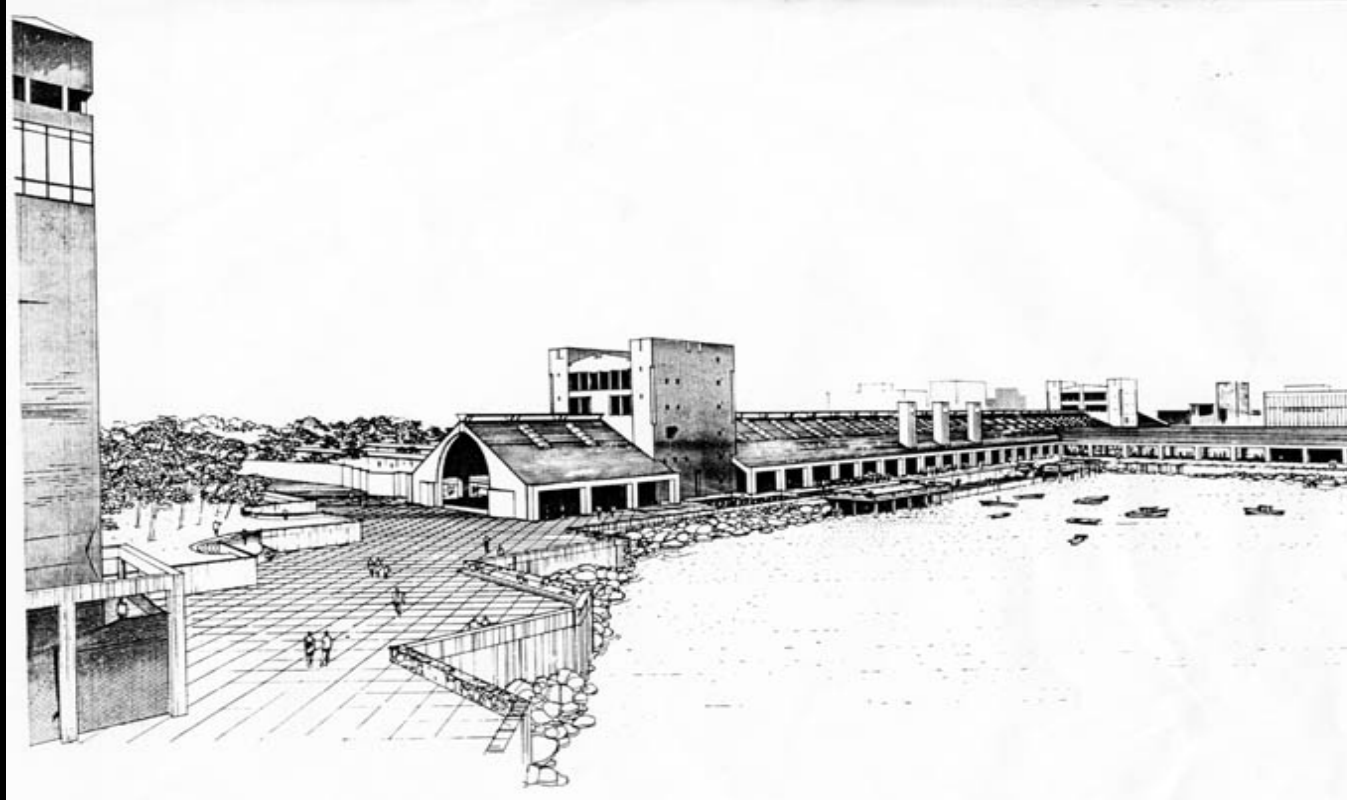


VILA OLÍMPICA - 1990



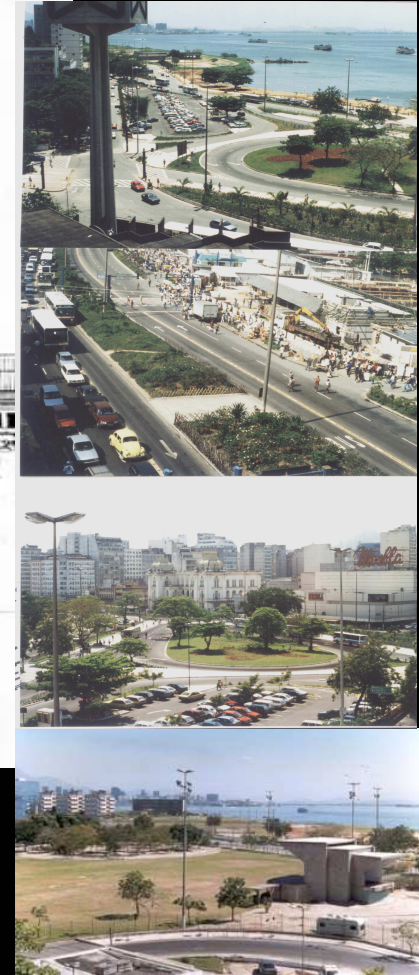
TERMINAL SUL - 2001

Anos 90 - Remodelação da Orla

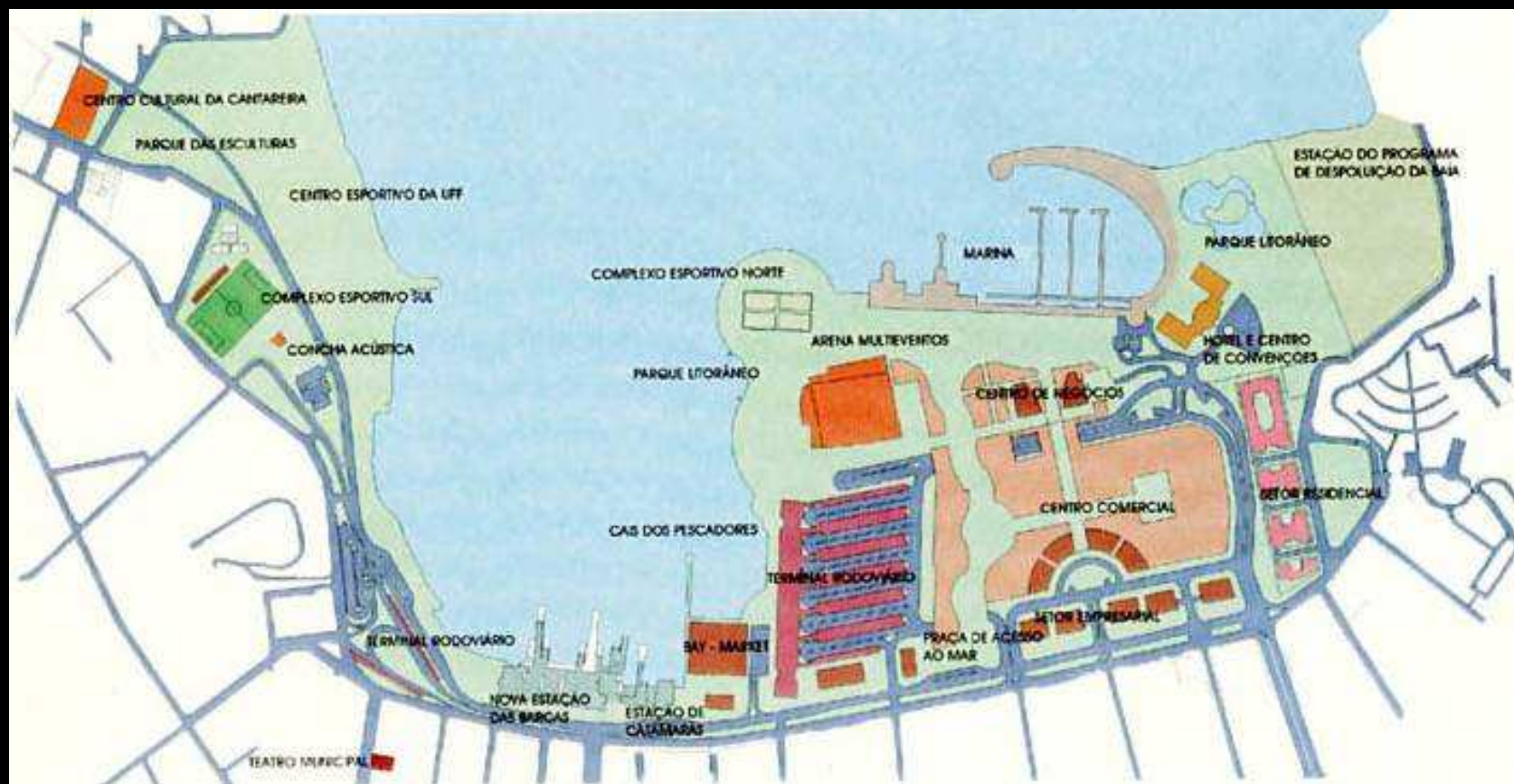


TERMINAL JOÃO GOULART

Revitalização da Orla do Centro de Niterói, 1991-1996
(João Sampaio e Sérgio Magalhães)



Plano de Integração Urbana



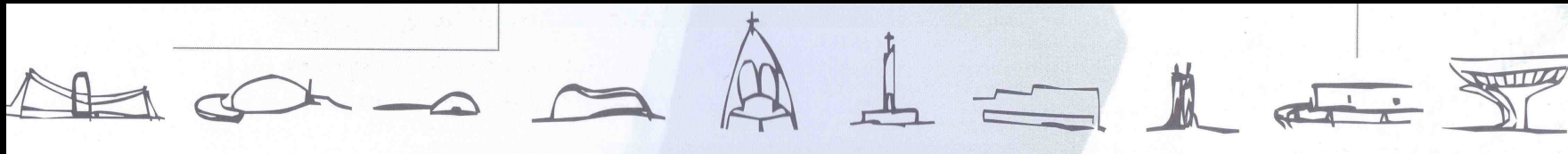
Plano Niterói 2001 - Tentativa de integração do aterrado

Niterói e o “mestre” Niemeyer

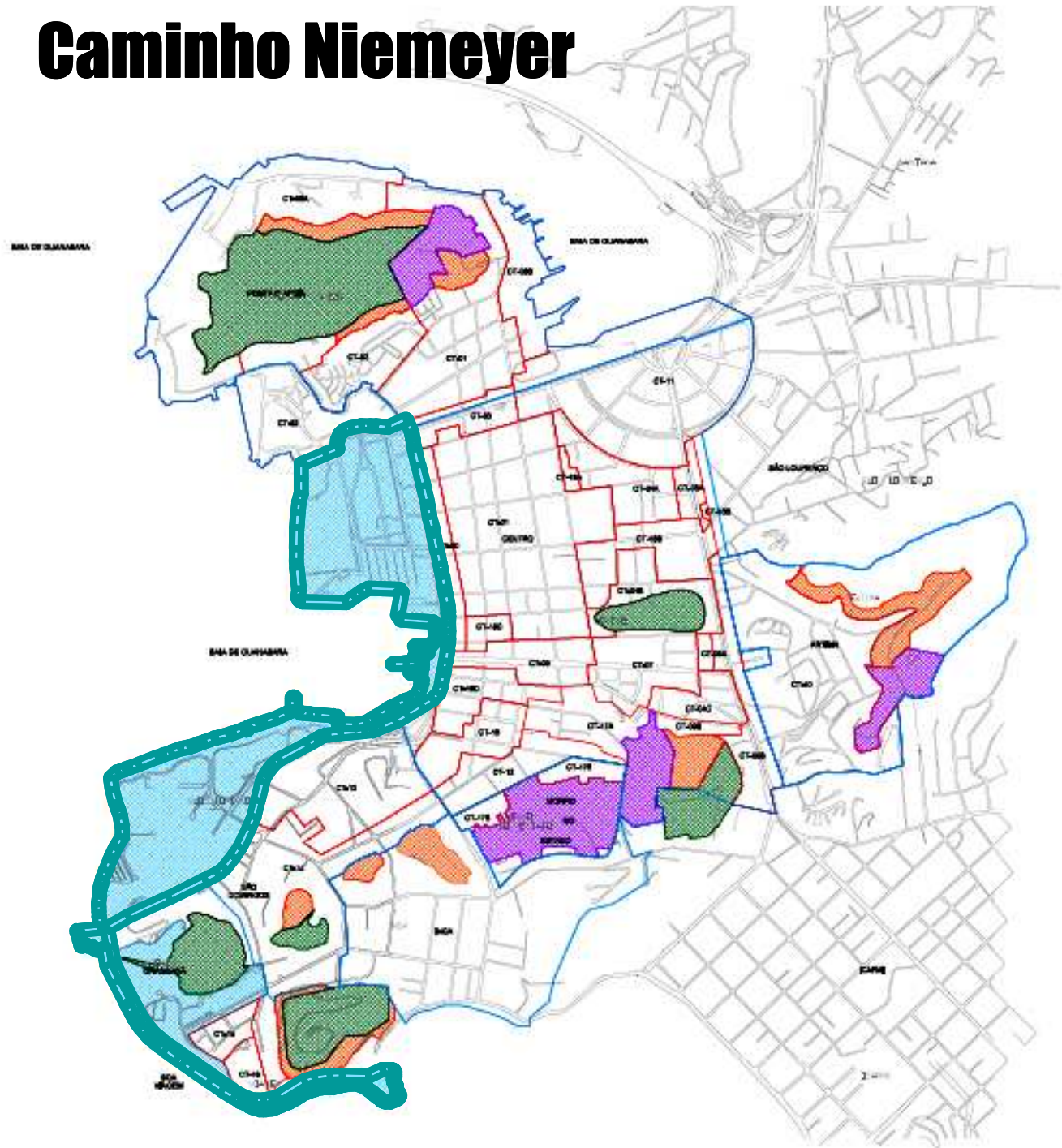
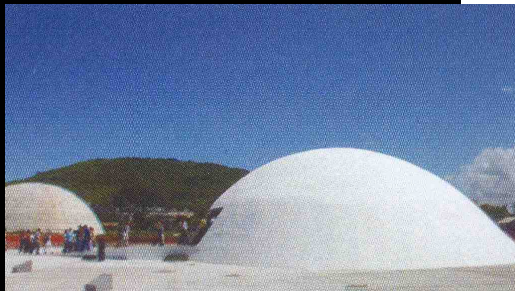
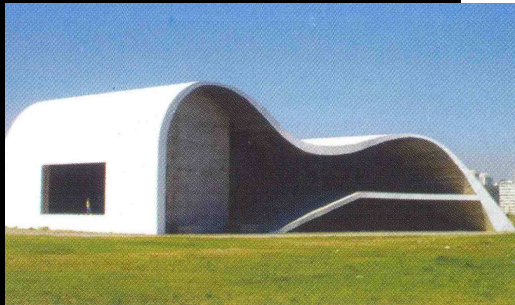
No final da década de 90 a Prefeitura de Niterói encomendou ao arquiteto Oscar Niemeyer um grande projeto urbano, constituído por um conjunto de prédios culturais e religiosos, um terminal hidroviário e 4 torres de uso misto.

A esse conjunto se deu o nome de “Caminho Niemeyer”, que originalmente compunha-se de obras projetadas por Niemeyer que se estenderiam desde o Museu de Arte Contemporânea até o Aterrado Norte, mas diversas alterações na concepção original foram realizadas até iniciar-se a sua materialização.

Atualmente o conjunto já comporta o Teatro Popular, o Museu BR do Cinema Brasileiro, a Fundação Oscar Niemeyer, o Memorial da Cidade, a Praça JK e pelo próprio MAC.



Caminho Niemeyer



Legislar era preciso

Várias quadras vizinhas ao Caminho Niemeyer permaneceram relativamente vazias durante vários anos. Era preciso pensar qual era o modelo de ocupação ideal para este espaço urbano, usado apenas como estacionamento de veículos e por um hipermercado e repensar o modelo de viabilização e gestão do Caminho Niemeyer.

A legislação urbana em vigor desde 2002 havia congelado a área para definições e estudos, de modo que o poder público pudesse planificar essa conexão e promover uma verdadeira integração.

Apenas algumas diretrizes básicas foram pré-definidas pelo Plano Urbanístico Regional das Praias da Baía, que proibiu a construção de novas edificações e a concessão de alvarás até que se elaborasse um plano piloto da área que contemplasse a integração do Caminho Niemeyer com o Centro.

Ocupação Atual do Aterrado Norte



Premissas para elaboração da lei

- ❖ **Ampliação do estoque habitacional na área Central;**
- ❖ **Integração da Área de Especial Interesse Urbanístico do Caminho Niemeyer à área consolidada do Centro;**
- ❖ **Captação de recursos decorrentes da valorização urbana para aplicação na área de estudo (habitação de interesse social, re-qualificação do espaço público e preservação do patrimônio arquitetônico)**

Objetivos

A Lei 2411/2006 tem por objetivo induzir a implantação de projetos arquitetônicos especiais visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais integradas para a reabilitação urbana da Sub-região Centro, para a área que hoje classificada como AEIU do Caminho Niemeyer nos aterrados Norte e Sul, conforme Lei 1967/2002 – PUR da Região das Praias da Baía.

A lei estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo e regras para a aplicação dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários previstos no Estatuto da Cidade e regulamentados no município pela Lei 1157/1992, alterada pela Lei 2123/2004.

Zoneamento

Com a vigência da presente lei, a AEIU do Caminho Niemeyer perde essa denominação e fica assim fracionada:

- I. Conjunto arquitetônico do Caminho Niemeyer no Aterrado Praia Grande Norte, delimitado pela Orla Marítima do Aterrado Praia Grande, o Terminal Rodoviário João Goulart, a Rua 12 e a via de acesso à Praia Grande, incluindo a faixa litorânea até a interseção da Av. Visconde do Rio Branco e a Via 100;**
- II. Conjunto arquitetônico do Caminho Niemeyer na Via 100, delimitado pela Oficina da Cantareira, a Via 100 e a Rua Alexandre Moura;**
- III. Fração Urbana Orla Mar, delimitada pelo Terminal Rodoviário João Goulart, Av. Visconde do Rio Branco, Av. Prof. Plínio Leite, Rua 12 e Rua 2;**
- IV. Fração Urbana Gragoatá/UFF, delimitada pela Oficina da Cantareira, a Via 100, a Rua Coronel Tamarindo e a Rua Alexandre Moura.**

Fracionamento da AEU – Caminho Niemeyer

Fração Urbana Orla Mar



Conjunto arquitetônico do Caminho Niemeyer no Aterro da Praia Grande Norte



Conjunto arquitetônico do Caminho Niemeyer na Via 100



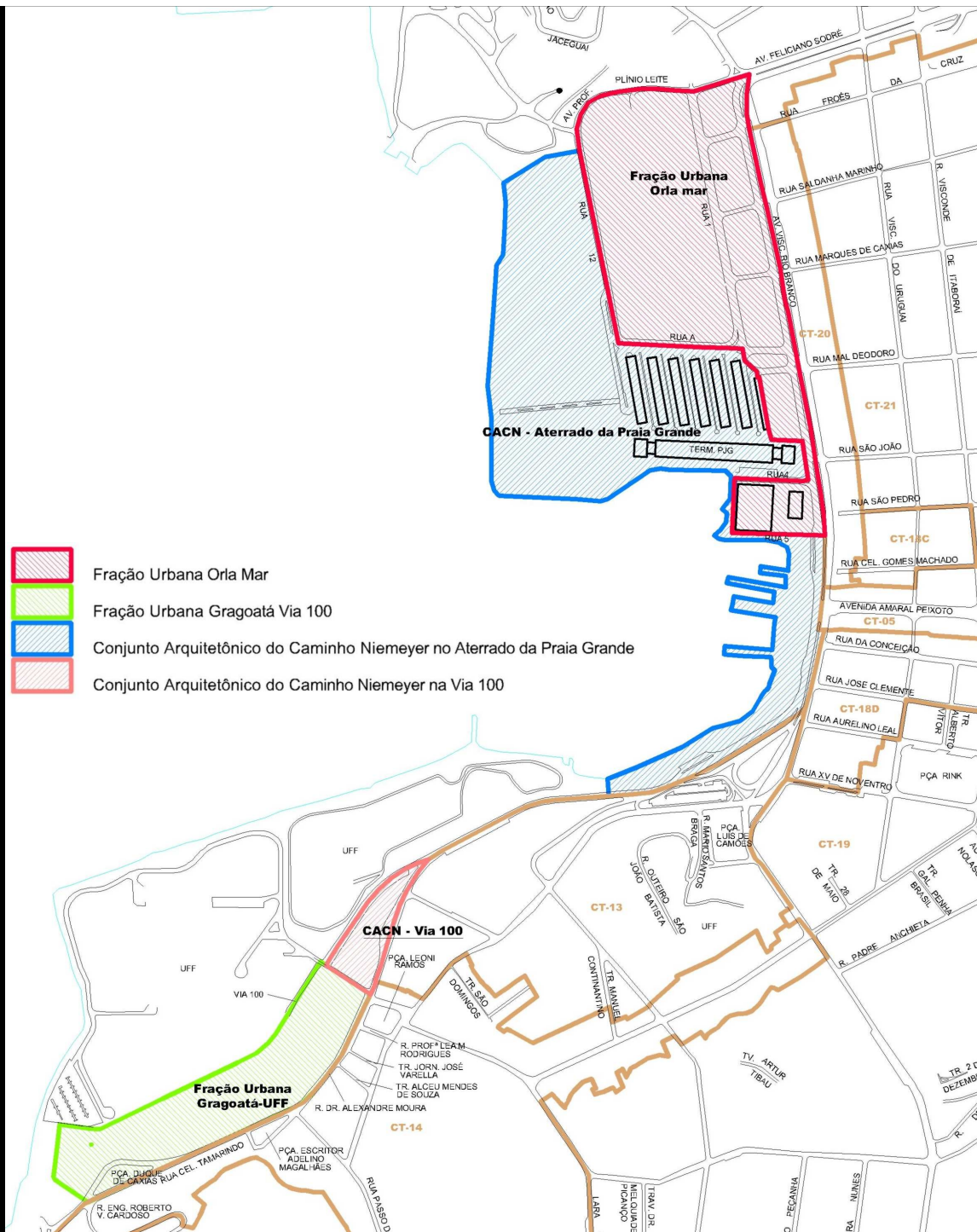
Fração Urbana Gragoatá - UFF







Área de Especial Interesse Urbanístico da Praia Vermelha/Boa Viagem e Campus da UFF



Fracionamento da AEU – Caminho Niemeyer

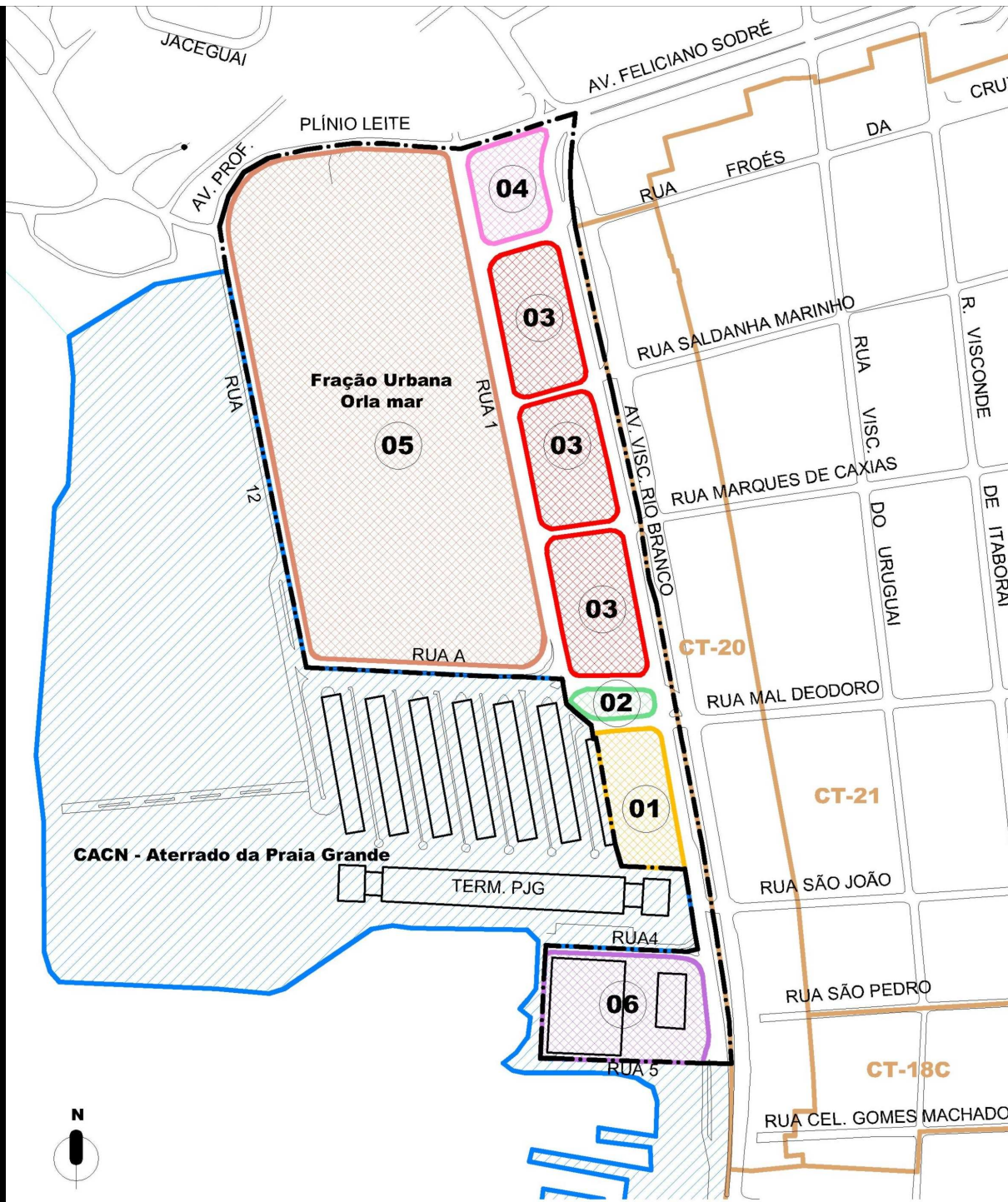


-  Fração Urbana Orla Mar
-  Fração Urbana Gragoatá Via 100
-  Conjunto Arquitetônico do Caminho Niemeyer no Aterrado da Praia Grande
-  Conjunto Arquitetônico do Caminho Niemeyer na Via 100

SETORIZAÇÃO DA FRAÇÃO URBANA ORLA MAR

- I. **Setor 1**, delimitado pela Av. Visconde do Rio Branco, o Terminal João Goulart e o prolongamento da Rua Marechal Deodoro;
- II. **Setor 2**, delimitado pela Av. Visconde do Rio Branco, o Terminal João Goulart, o prolongamento da Rua Marechal Deodoro e a Rua 2A;
- III. **Setor 3**, delimitado pela Av. Visconde do Rio Branco, Rua 2, Rua 1 e prolongamento da Rua Fróes da Cruz ;
- IV. **Setor 4**, delimitado pela Av. Visconde do Rio Branco, prolongamento da Rua Fróes da Cruz, Av. Prof. Plínio Leite e Rua 1;
- V. **Setor 5**, delimitado pela Av. Prof. Plínio Leite, Rua 12, Rua 2 e Rua 1;
- VI. **Setor 6**, delimitado pela Rua 4, a Orla marítima, a Rua 5 e a Av. Visconde do Rio Branco







Setorização da Fração Urbana Orla Mar

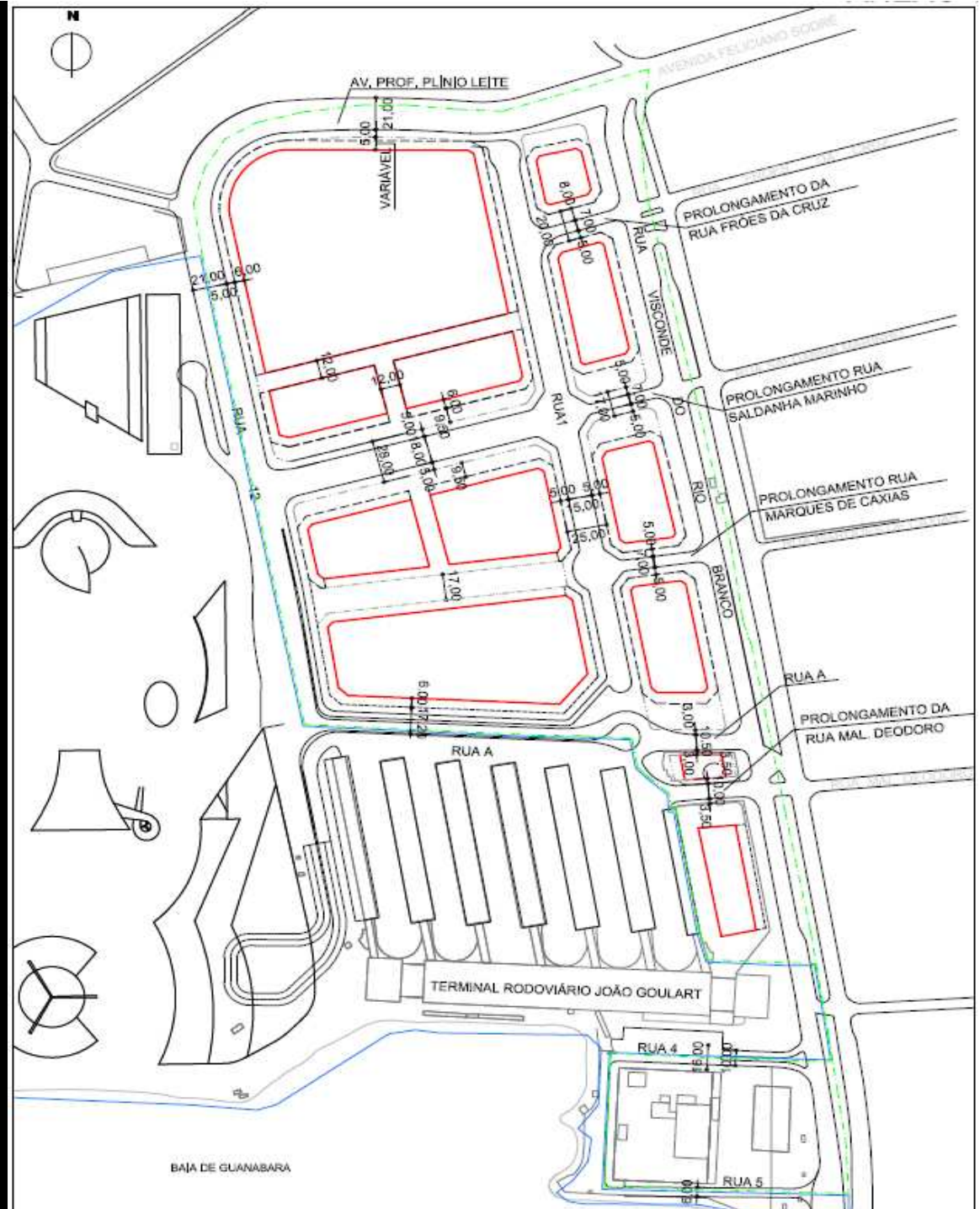


Plano de Alinhamento das Vias

| Via | Trecho | Largura da via | | | Afastamentos | |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| | | Totz | Pista | passsei | Par | Impar |
| Av. Gal. Milton Tavares de Souza | | Var. | 10,00 | 5,00 | 20,00 | |
| Av. Visconde do Rio Branco | Prof. Plinio Leite/ Terminal | Projeto especific. | Projeto especifico | 10,00 | 6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00 | Definido no PUR |
| Av. Prof. Plinio Leite | entre a Av. Visc. do Rio Branco e Rua 1 | 31,00 | 21,00 | 5,00 | 21,00 ou 15,00 com galeria de 6,00 | 5,00 |
| Av. Prof. Plinio Leite | entre a Rua 1 e a Rua 12 | 31,00 | 21,00 | 5,00 | 6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00 | 5,00 |
| Praça Duque de Caxias | | | | 5,00 | 10,00 | |
| Prolongamento da Rua Fróes da Cruz | entre a Av. Visc. do Rio Branco e a Rua 1 | 20,00 | 10,00 | 5,00 | 6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00 | |
| Prolongamento da Rua Marechal Deodoro | | 17,00 | 10,00 | 3,50 | — | 15,00 |
| Prolongamento da Rua Marquês de Caxias | entre a Av. Visc. do Rio Branco e a Rua 1 | 17,00 | 7,00 | 5,00 | 6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00 | |
| Prolongamento da Rua Marquês de Caxias | entre a Rua 1 e a Rua 12 | 17,00 | Use preferencial de pedestres e acesso de serviço às edificações | | 6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00 | |
| Prolongamento da Rua Passo da Pátria | | 16,00 | 10,00 | 3,00 | 20,00 | Area de entorno Cantareira/ CIEP |
| Prolongamento da Rua Saldanha Marinho | entre a Av. Visc. do Rio Branco e a Rua 1 | 17,00 | 7,00 | 5,00 | 21,00 ou 15,00 com galeria de 6,00 | |
| Prolongamento da Rua Saldanha Marinho | entre a Rua 1 e a Rua 12 | 28,00 | 2 pistas de 6,00 + canteiro 6,00 | 5,00 | 15,50 ou 9,50 com galeria de 6,00 | |
| Rua 1 | entre a Rua A e o prolongamento da Rua Fróes da Cruz | 25,00 | 15,00 | 5,00 | 6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00 | |
| Rua 1 | entre o prolongamento da Rua Fróes da Cruz e Av. Prof. Plinio Leite | 25,00 | 7,00 | 9,00 | 6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00 | |
| Rua 4 | | 16,00 | 10,00 | 3,00 | No alinhamento | Terminal |
| Rua 5 | | Var. | 6,00 | 5,00 | Orla | No alinhamento |
| Rua 12 | | 31,00 | 21,00 | 5,00 | 6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00 | Caminho Niemeyer |
| Rua A | entre a ruas 12 e 1 | 17,20 | Projeto especifico | | Terminal João Goulart | 6,00 ou no alinhamento com galeria de 6,00 |
| Rua A | entre a rua 1 e a Av. Visc. do Rio Branco | 16,50 | 10,50 | 3,00 | — | 15,00 |
| Rua Coronel Tamarindo | | Var. | 9,00 | 5,00 | APA-U | 10,00 |
| Rua entre a Praça Duque de Caxias e a Via 100 | | 16,00 | 10,00 | 3,00 | 10,00 | 20,00 |
| Via 100 | | 16,00 | 10,00 | 3,00 | 5,00 | |

Plano de Alinhamento na Fração Urbana Orla Mar

| LEGENDA | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|  | Limite da Fração Urbana Orla Mar |
|  | Meio-fio das vias projetadas |
|  | Quadra projetadas |
|  | Alinhamento das Construções |
|  | Projeção das Galerias |
|  | Conjunto Arquitetônico do Caminho Niemeyer na Praia Grande |



Dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

| FRAÇÃO | SETOR | SUBSOLO* | EMBASAMENTO/TÉRREO | LÂMINA | COBERTURA | GALERIA*** | |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----|
| ORLA MAR | 01 | Estacionamento | Comercial, Serviço ou Estacionamento** | Serviço ou Estacionamento** | Residencial ou Serviço (Individual ou Coletivo) | Av. Rio Branco (O) | |
| | 02 | - | Comercial ou serviço | - | - | Av. Rio Branco (O) | |
| | 03 | Estacionamento | Comercial, Serviço, PUC ou Estacionamento** | Residencial, Serviço ou Estacionamento** | Residencial ou Serviço (Individual ou Coletivo) | Av. Rio Branco (O) Demais vias (F) | |
| | 04 | Estacionamento | Comercial, Serviço ou PUC | Residencial | - | Av. Rio Branco (O) Demais vias (F) | |
| | | | | Hoteleiro/Convenções | - | Av. Rio Branco (O) Demais vias (F) | |
| | 05 | Prolongamento da R. Saldanha Marinho e na área delimitada por esta, pela R. 12, pela R. A e pela R. 1 | Estacionamento | Comercial, Serviço, PUC ou Estacionamento** | Residencial | Residencial ou Serviço (Individual ou Coletivo) | (F) |
| | | | | | Hoteleiro | | (F) |
| | 05 | Área entre a R. 12, Av. Prof. Plínio Leite, a projeção da R. Fróes da Cruz e a R. 1 | Estacionamento | Comercial, Serviço, PUC ou Estacionamento** | Residencial | Residencial ou Serviço (Individual ou Coletivo) | (F) |
| 06 | Estacionamento | Comércio | Comércio ou serviços | - | (P) | | |
| Gragoatá – UFF**** | Rua Passo da Pátria, Via 100, Rua Cel Tamarindo e Pç. Duque de Caxias | Estacionamento | Comercial de Pequeno Porte, Serviço, Pilotis ou PUC | Hoteleiro ou Residencial | Residencial ou Serviço (Individual ou Coletivo) | (P) | |
| | Ligação Pç Duque Estrada e Via 100 | | | Hoteleiro, Residencial ou Serviço | | (P) | |

(*) Permitido Subsolo até a altura do meio-fio;

(**) Estacionamento no núcleo da edificação, afastado 6m do plano de fachadas ou da face interna da galeria

(***) Obrigatória na Av. Visconde do Rio Branco, de acordo com Projeto de Alinhamento das edificações;

(****) No entorno de tombamento da Oficina da Cantareira, não é permitida a aprovação de novas edificações e qualquer intervenção fica condicionada à aprovação prévia da Secretaria Municipal de Cultura e do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

(O) obrigatório; (F) facultativo; (P) proibido.

Condições das Galerias

1. obrigatória na Av. Visconde do Rio Branco e opcional nas demais vias da Fração Urbana Orla Mar, devendo situar-se numa faixa de 6,00m do alinhamento;
2. a altura da galeria deverá ser de 6,00m;
3. as galerias poderão conter pavimento de sobreloja;
4. a viga entre colunas deverá obrigatoriamente ser direta e deverá ter 0,80m de altura;
5. o alinhamento da face externa das colunas coincidirá com o alinhamento do terreno, e o alinhamento e a face interna da galeria deverá distar 6,00m do alinhamento da face externa das colunas;
6. as colunas guardarão entre os eixos uma distância não inferior a 6,00m e suas seções ocuparão a superfície máxima de um quadrado de 0,70m de lado;
7. é obrigatório o uso de meias colunas nas divisas, observando-se a dimensão de 0,70m na direção perpendicular ao meio fio;
8. os pavimentos correspondentes à altura da galeria deverão ter uso comercial e/ou de serviços, sendo permitidas dependências de acesso às unidades residenciais e aos estacionamentos dos pavimentos superiores e dos subsolos.

Condições das Edificações

- 1. Terrenos com 24,00m de testada mínima;**
- 2. Extensão máxima da fachada da lâmina será de 36,00m sendo permitidos até 2 segmentos sucessivos quando for feita interrupção com prismas mínimos de 6,00m de lado e alinhados com o respectivo plano de fachada;**
- 3. Edificações destinadas a terminais hidroviários e metroviários, templos, centros culturais, centros de convenções e marinas ficam isentas do limite estabelecido no caput deste artigo, devendo apresentar estudo de impacto sobre a morfologia urbana quando enquadradas nas condições previstas pela Lei 1470/1995;**
- 4. Edificações na fração urbana Gragoatá/UFF deverão respeitar a extensão máxima da fachada de 36,00m;**
- 5. As esquinas das edificações deverão ser diagonais ou circulares de acordo com o projeto de alinhamento.**

Medidas de Racionalização Energética

1. É **obrigatória** a construção de **reservatórios** que permitam o **reaproveitamento e o retardamento do escoamento das águas pluviais** para a rede de drenagem, possibilitando o uso público ou privado, de acordo com as normas definidas em decreto de regulamentação de aproveitamento de águas pluviais;
2. Fica liberada a exigência de compartimentos de lixo nos andares, que será substituída pela criação de áreas para **coleta seletiva** de resíduos sólidos no pavimento térreo ou no 1º subsolo, de acordo com as normas definidas pelo órgão municipal competente;
3. Todas as **fiações e cabeamento** dos serviços telefônicos, de energia e de iluminação nos setores e conjuntos arquitetônicos definidos por esta lei deverão ser **enterrados** em calhas de serviço definidas pela Secretaria de Serviços Públicos, Trânsito e Transporte.

Cotas de Densidade – unidades admissíveis por lote

Ficam estabelecidas as seguintes cotas de densidade, para as edificações nos setores em que for permitido o uso residencial, condicionadas à materialização dos projetos de alinhamento e do parcelamento da área:

- 30** (trinta) para os **setores 3 e 4** da fração urbana Orla Mar;
- 200** (duzentos) para a área do **setor 5** da fração urbana Orla Mar delimitada pela Av. Prof. Plínio Leite, pela Rua 12, pela Rua 1 e por uma linha paralela distante 60 metros ao norte do prolongamento da Rua Saldanha Marinho entre as ruas 12 e 1;
- 40** (quarenta) para as demais áreas do **setor 5** da fração urbana Orla Mar;
- 30** (trinta) para fração urbana **Gragoatá-UFF**.

As cotas de densidade poderão ser reduzidas pela aplicação de bônus, decorrente da adoção de medidas para a Reabilitação de acordo o estabelecido no art. 29 desta lei.

Gestão Social da Valorização da Terra

Os **empreendimentos habitacionais de interesse social** que promovam o aproveitamento de imóveis de interesse de preservação, e que sejam vinculados na aprovação à projetos na fração urbana Orla Mar e na fração urbana CT-20, darão direito a um número superior de unidades habitacionais em relação ao determinado pela cota de densidade, sendo este número adicional igual ao número de unidades habitacionais de interesse social projetadas, podendo resultar em acréscimo de 2 (dois) pavimentos no gabarito permitido na fração CT-20.

Quadro Resumo dos Gabaritos Propostos

| FRAÇÃO | SETOR | EMBASAMENTO | LÂMINA | COBERTURA | ALTURA TOTAL |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------|
| ORLA MAR | 01 | 02 Pavimentos (6 m de altura máxima) | 04 Pavimentos (12 m de altura máxima) | 01 Pavimento (3 m de altura máxima) | 07 Pavimentos (22,50 m de altura máxima) |
| | 02 | 02 Pavimentos (6 m de altura máxima) | 02 Pavimentos (6 m de altura máxima) | - | 04 Pavimentos (12 m de altura máxima) |
| | 03* | 02 Pavimentos (6 m de altura máxima) | 06 Pavimentos (18 m de altura máxima) | 01 Pavimento (3 m de altura máxima) | 09 Pavimentos (27,00 m de altura máxima) |
| | 04* | 02 Pavimentos (6 m de altura máxima) | 06 Pavimentos (18 m de altura máxima) | 01 Pavimento (3 m de altura máxima) | 09 Pavimentos (27,00 m de altura máxima) |
| | | | 12 Pavimentos** (36 m de altura máxima) | 01 Pavimento (3 m de altura máxima) | 15 Pavimentos (45,00 m de altura máxima) |
| | 05* Prolongamento da R. Saldanha Marinho e na área delimitada por esta, pela R. 12, pela R. A e pela R. 1 | 02 Pavimentos (6 m de altura máxima) | 05 Pavimentos (15m de altura máxima) | 01 Pavimento (3 m de altura máxima) | 08 Pavimentos (22,50 m de altura máxima) |
| | | | 05 Pavimentos (15 m de altura máxima) | | 08 Pavimentos (22,50 m de altura máxima) |
| | 05* Área entre a R.12, Av. Prof. Plínio Leite, a projeção da R. Frões da Cruz e a R. 1 | 02 Pavimentos (6 m de altura máxima) | 12 Pavimentos** (36 m de altura máxima e TO=10%) | 01 Pavimento (3 m de altura máxima) | 15 Pavimentos (45,00 m de altura máxima) |
| 06*** | - | | | | 22,50 m de altura máxima Mantida projeção de 2005 |
| Gragoatá UFF*** | Rua Passo da Pátria, Via 100, Rua Cel Tamarindo e Pç. Duque de Caxias Ligação Pç Duque Estrada e Via 100 | 01 Pavimento (3m de altura máxima) TO=40% | 06 Pavimentos (15 m de altura máxima e TO=40%) | 01 Pavimento (3 m de altura máxima) | 08 Pavimentos (22,50 m de altura máxima) |
| | | | 03 Pavimentos (9m de altura máxima e TO=40%) | | 05 Pavimentos (15,00 m de altura máxima) |

(*) Permitido Subsolo até a altura do meio-fio;

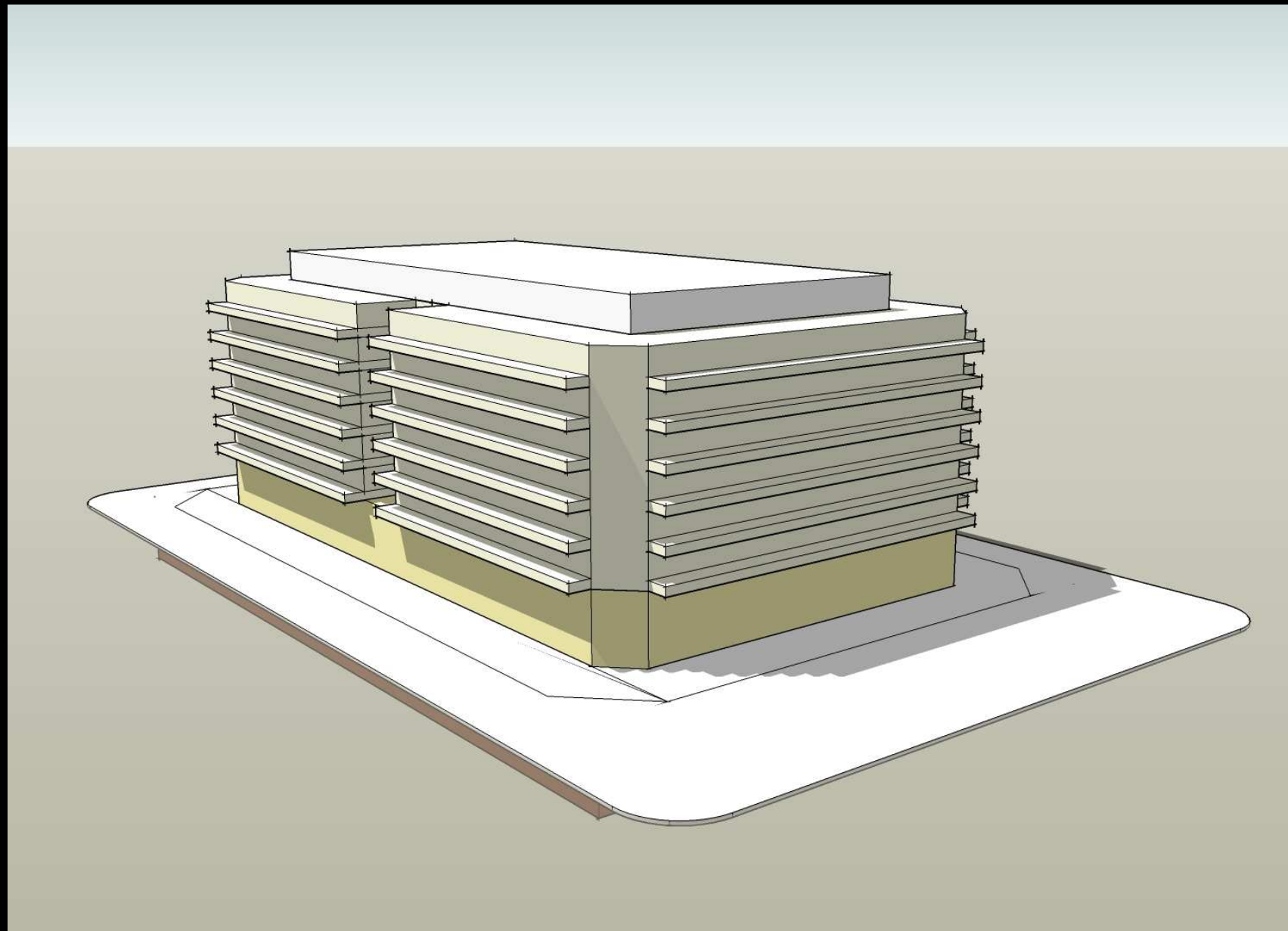
(**) Caso de empreendimento hoteleiro;

(***) Permitido Subsolo respeitando os afastamento correspondentes ao alinhamento do terreno;

Nota 1 - A construção de elementos técnicos, tais como caixa de elevador, caixa d'água, reservatório de captação de águas pluviais, compartimentos de ar-condicionado, será objeto de análise especial em relação ao impacto sobre a morfologia urbana.

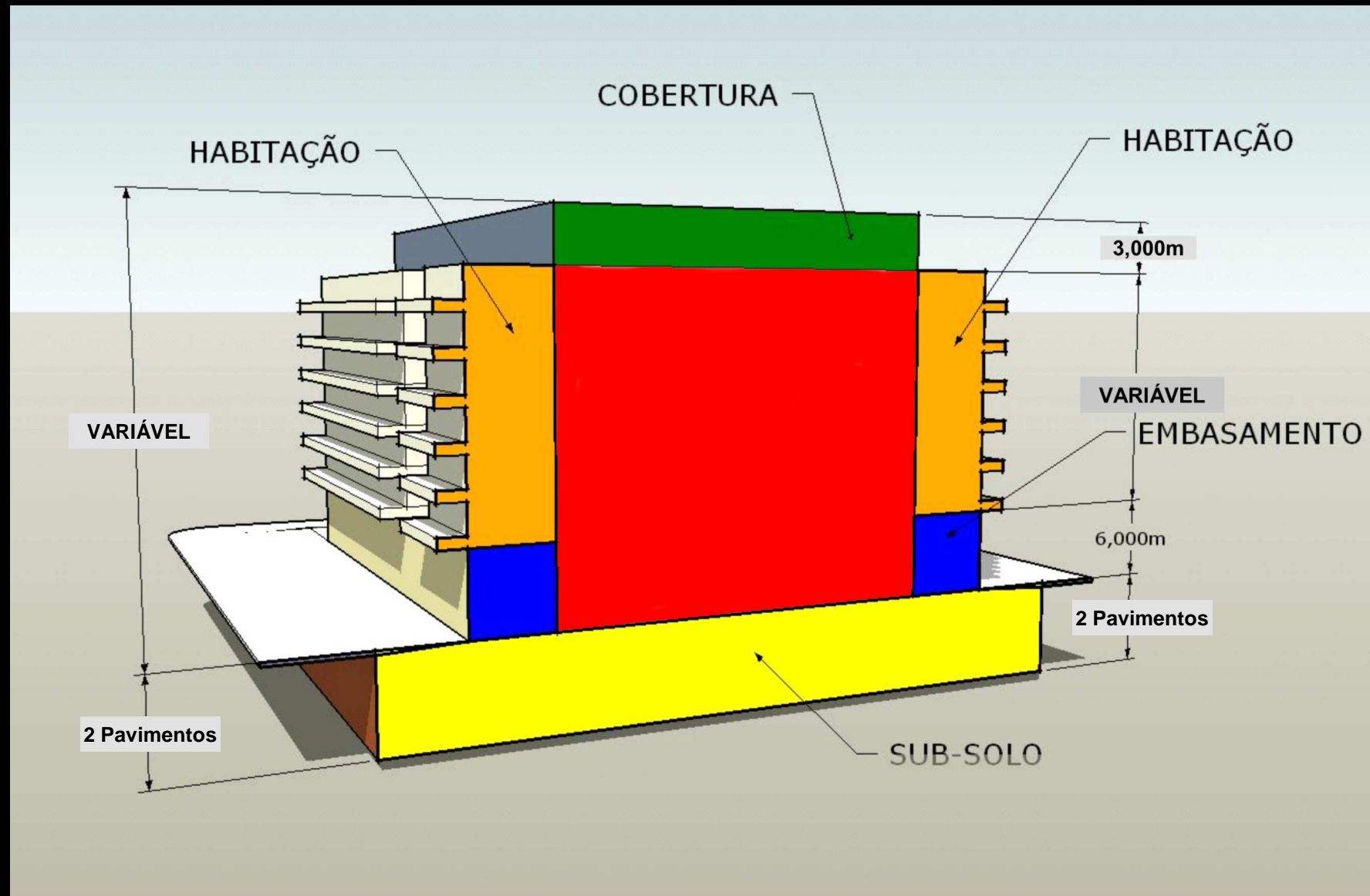
Nota 2 - A construção de subsolos deverá respeitar o alinhamento da edificação.

Modelo de Edificação Proposto (sem galeria)

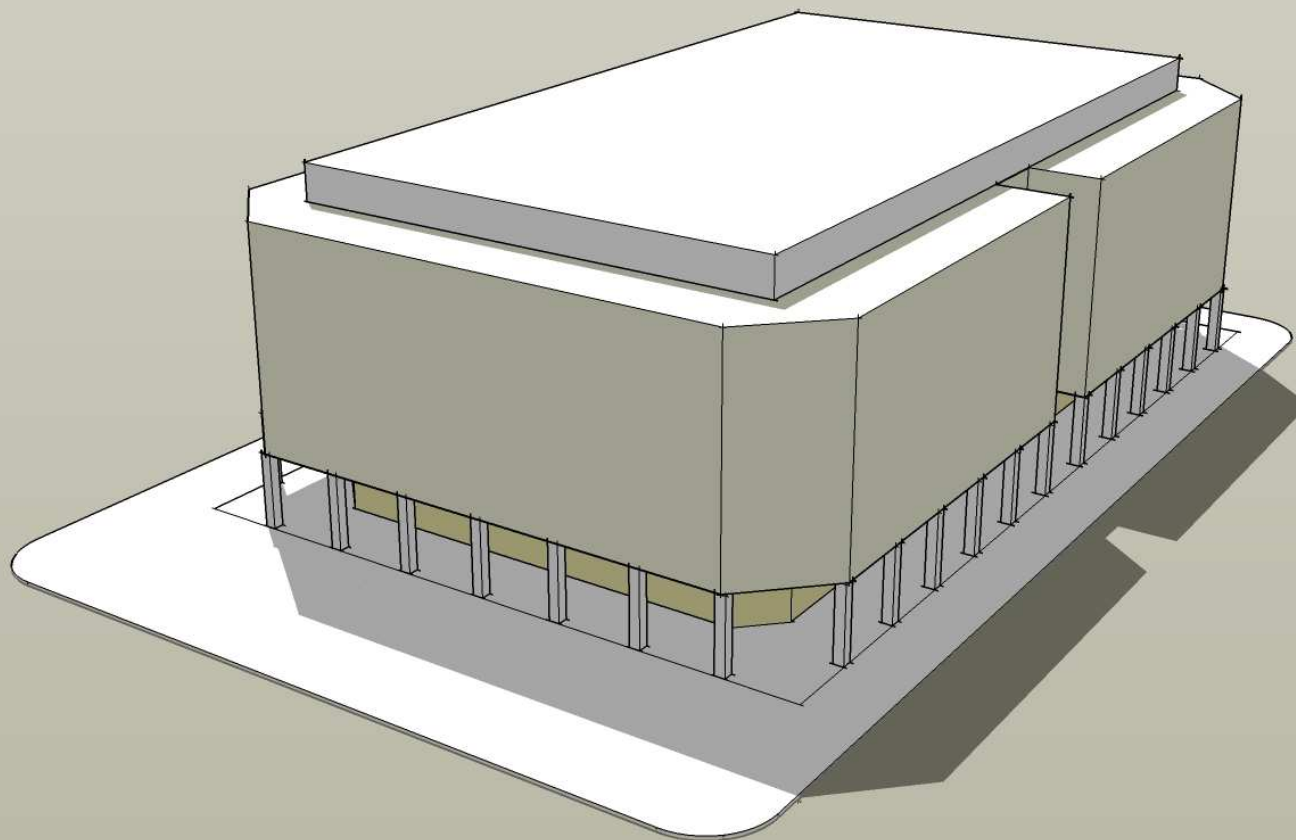


Modelo de Edificação Proposto (sem galeria)

(corte transversal)

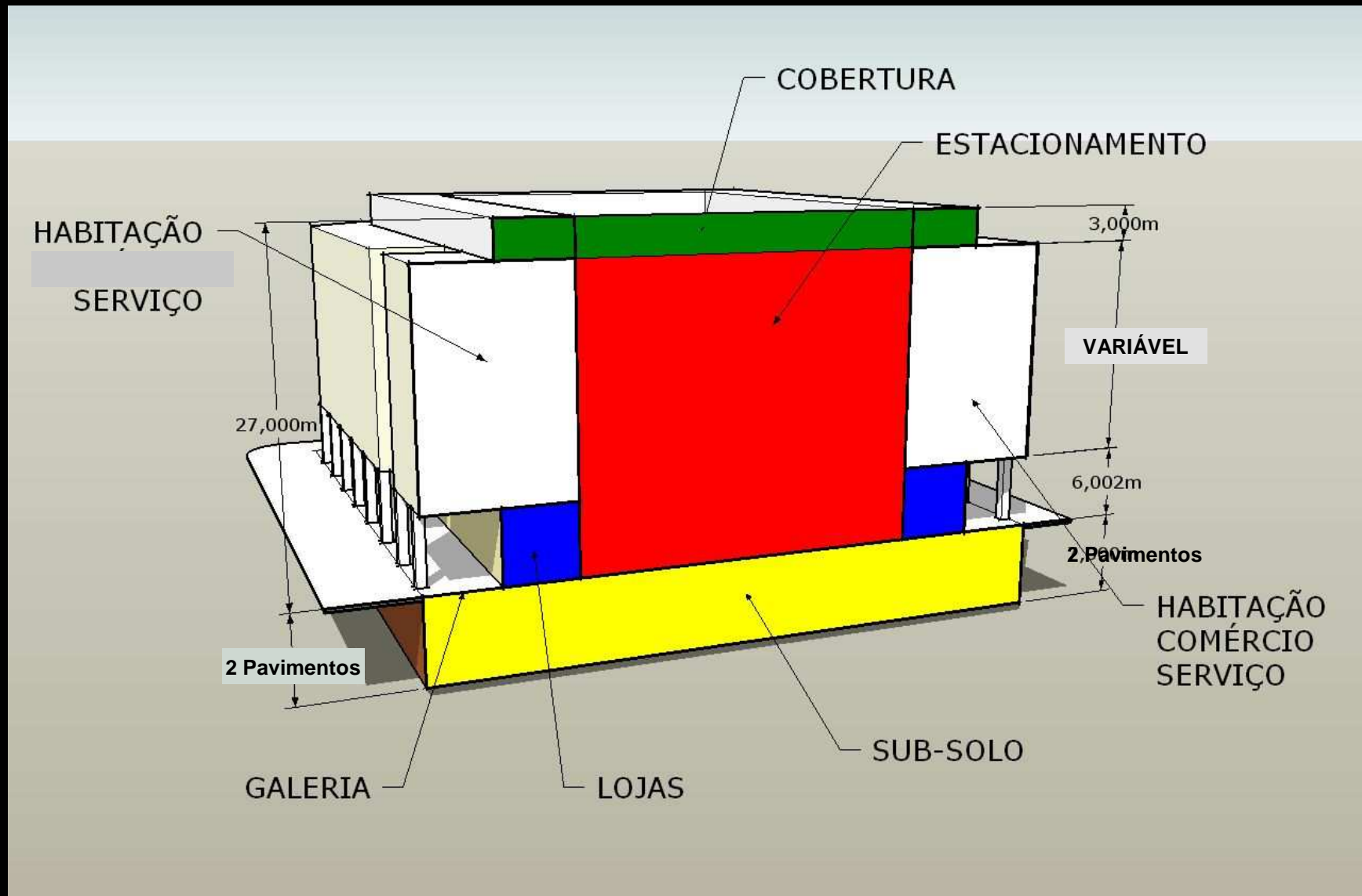


Modelo de Edificação Proposto (com galeria)



Modelo de Edificação Proposto (com galeria)

(corte transversal)



Dos Instrumentos Urbanísticos

SOLO CRIADO

Sempre que o coeficiente de aproveitamento for superior ao coeficiente básico, a outorga de construção será onerosa, respeitados os limites máximos dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as frações urbanas nesta lei.

Para fins de aplicação da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) nas frações urbanas Orla Mar, Gragoatá UFF e CT-20, fica estabelecido o **índice básico 1,0** e o **fator de correção 20**, na fração urbana Gragoatá-UFF e **25**, nas frações urbanas Orla Mar e CT-20.

Fórmula para Cálculo da Arrecadação de Solo Criado

$$SC = [(Ca - Cb)^2 / FC] \times VV$$

SC = valor do solo criado

Ca = coeficiente de aproveitamento do terreno

Cb = coeficiente de aproveitamento básico

FC = fator de correção

VV = valor venal do terreno, utilizado para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana (IPTU).

Aplicação dos recursos do Solo Criado

Até 2016, os **recursos resultantes** da concessão onerosa do direito de construir deverão ser utilizadas nas ações de Reabilitação Urbana do Centro, através de doação em dinheiro em conta específica do Fundo Municipal de Urbanização, Habitação e Regularização Fundiária, devendo respeitar-se uma destinação de 100% dos recursos arrecadados nos primeiros 10 anos na Sub-região Centro, com as seguintes finalidades:

1. **produção de habitações de interesse social** em imóveis de interesse de preservação, em conjuntos arquitetônicos de interesse de preservação e em centros de quadra na Sub-região Centro;
2. programas de **aluguel social** na Sub-região Centro;
3. recuperação de **habitações coletivas (cortiços)** na Sub-região Centro;
4. **urbanização** de áreas de especial interesse social na Sub-região Centro (Morro do Estado, Morro da Chácara, Morro do Arroz, Morro da Penha, Aterrado de São Lourenço e Morro do Bairro de Fátima);
5. implantação de **mercados populares** no bairro Centro;
6. **reassentamento** da comunidade da Via 100 de baixa renda.

Aplicação dos recursos do Solo Criado

Após 2016, os recursos deverão ser utilizados em **regularização fundiária**, execução de **programas e projetos habitacionais** de interesse social e constituição de **reserva fundiária** para programas habitacionais de interesse social em todo o território municipal.

Dos Instrumentos Urbanísticos

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Para fins de aplicação do **parcelamento compulsório**, fica estabelecido o prazo de 01 (um) ano, a partir da notificação, para protocolar projetos de parcelamento no órgão competente, e de 3 (três) anos para início da implantação do empreendimento;

Nos casos de **Edificação ou utilização compulsórias** do solo urbano sub-utilizado fica estabelecido coeficiente de 0,70 (setenta centésimos), e os prazos de 1 (um) ano a partir da notificação para protocolar projetos e de 3 (três) anos para início das obras do empreendimento;

Por solo urbano **sub-utilizado** segue-se as definições do artigo 10 da Lei 1157/92 – Plano Diretor de Niterói, alterada pela Lei 2123/2004.

Dos Instrumentos Urbanísticos

DIREITO DE PREEMPÇÃO

Os imóveis de interesse de preservação definidos pelo Plano Urbanístico Regional das Praias da Baía, Lei 1967/2002, ficam sujeitos ao **Direito de Preempção**, nos termos da Lei 1157/1992 alterada pela Lei 2123/2004, destinados à realização de programas habitacionais para população de renda inferior a 4 SM (quatro salários mínimos), para a instalação de mercados populares ou outros equipamentos comunitários.

Diretrizes para Reurbanização

No **Setor 5** da Fração Urbana Orla Mar e na Fração Urbana Gragoatá-UFF, a aprovação de novas edificações e de modificações e acréscimos nas edificações existentes fica condicionada ao parcelamento da área devendo atender ao alinhamento das vias e à destinação de áreas públicas.

O atendimento às diretrizes urbanísticas e a destinação de áreas públicas previstas pelo Projeto de Alinhamento atendem à demanda da Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

Lotes com metragem mínima de 1.500,00 m² e testada mínima de 24,00m.

Diretrizes para Reurbanização

O projeto de reurbanização das áreas contempladas pela lei 2411/2006, devem privilegiar a **acessibilidade física** dos pedestres e a integração paisagística com o Caminho Niemeyer através de **soluções de engenharia** de tráfego, **implantação de ciclovias** ao longo da orla, **recuperação dos cais** existentes e a **permanência da Vila de pescadores** da Praia Grande.

Fica proibida a instalação de engenhos publicitários nas frações urbanas Orla-Mar, Gragoatá-UFF, CT-20, CT-22, CT-13 e nos Conjuntos Arquitetônicos do Caminho Niemeyer.

Diretrizes para Reurbanização

A criação de área de **coleta seletiva** no pavimento ou no 1º sub-solo, libera da exigência de compartimentos de lixo nos andares.

Os terrenos da fração urbana Orla-Mar que isoladamente não puderem ser edificados, podem ter seu **potencial construtivo transferido** para a fração urbana CT-20, dependendo da afetação do terreno transmissor ao domínio do município, passando para a condição de **uso público**, e para efeito de cálculo da área a transferir será considerado sempre o coeficiente básico de aproveitamento da fração urbana emissora e podendo a **metragem equivalente** ser distribuída em até 2 (dois) pavimentos acrescidos na fração receptora.

Modelo de Ocupação Proposta



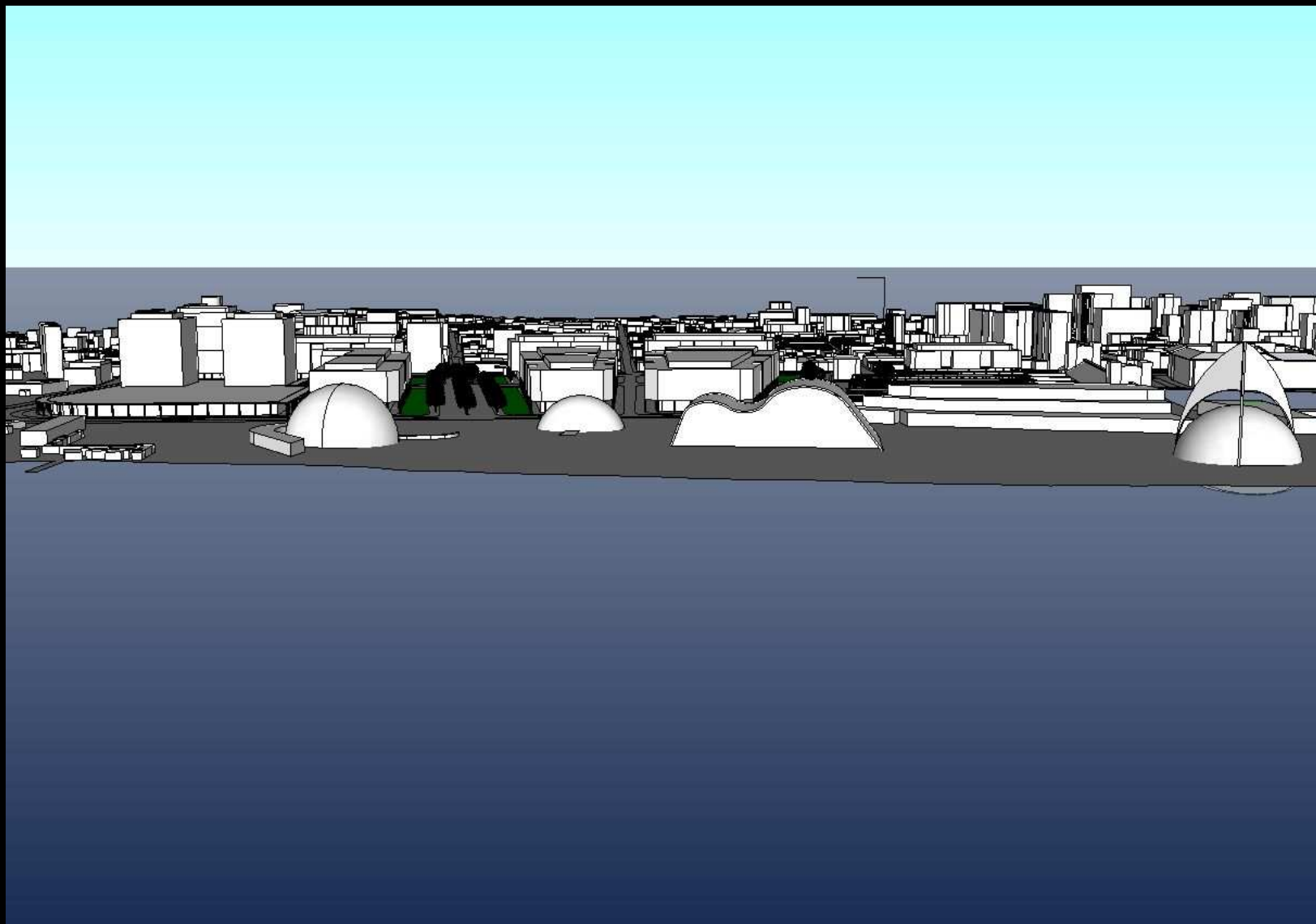
VISTA DO ATERRADO NORTE – QUADRA DO CARREFOUR

Modelo de Ocupação Proposta



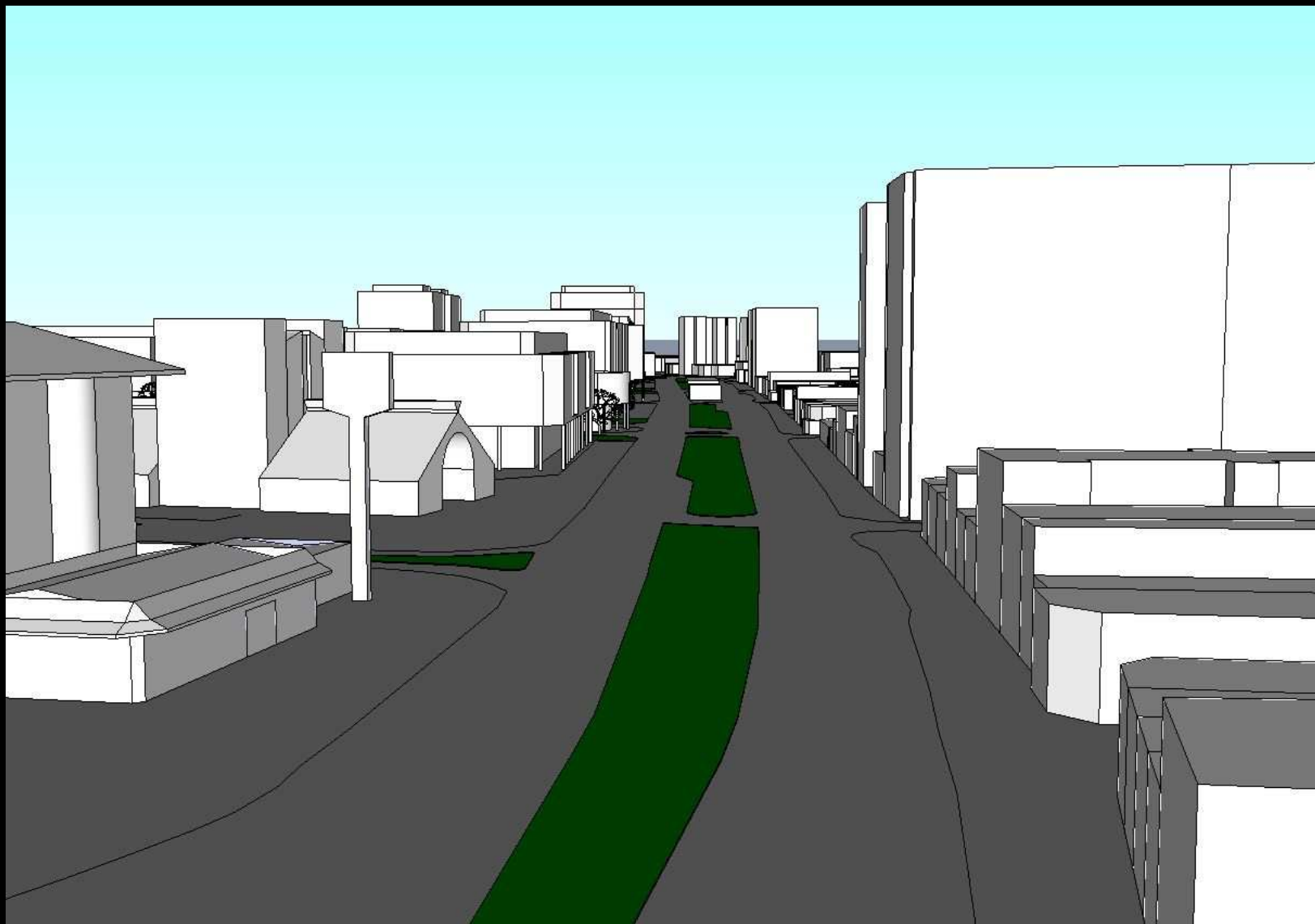
VISTA DO ATERRADO NORTE – VISTA GERAL COM OS SETORES OCUPADOS

Modelo de Ocupação Proposta



VISTA DO ATERRADO NORTE – CAMINHO NIEMEYER

Modelo de Ocupação Proposta



PERSPECTIVA DA AV. VISCONDE DO RIO BRANCO

Modelo de Ocupação Proposta



PERSPECTIVA DA AV. VISCONDE DO RIO BRANCO

Modelo de Ocupação Proposta



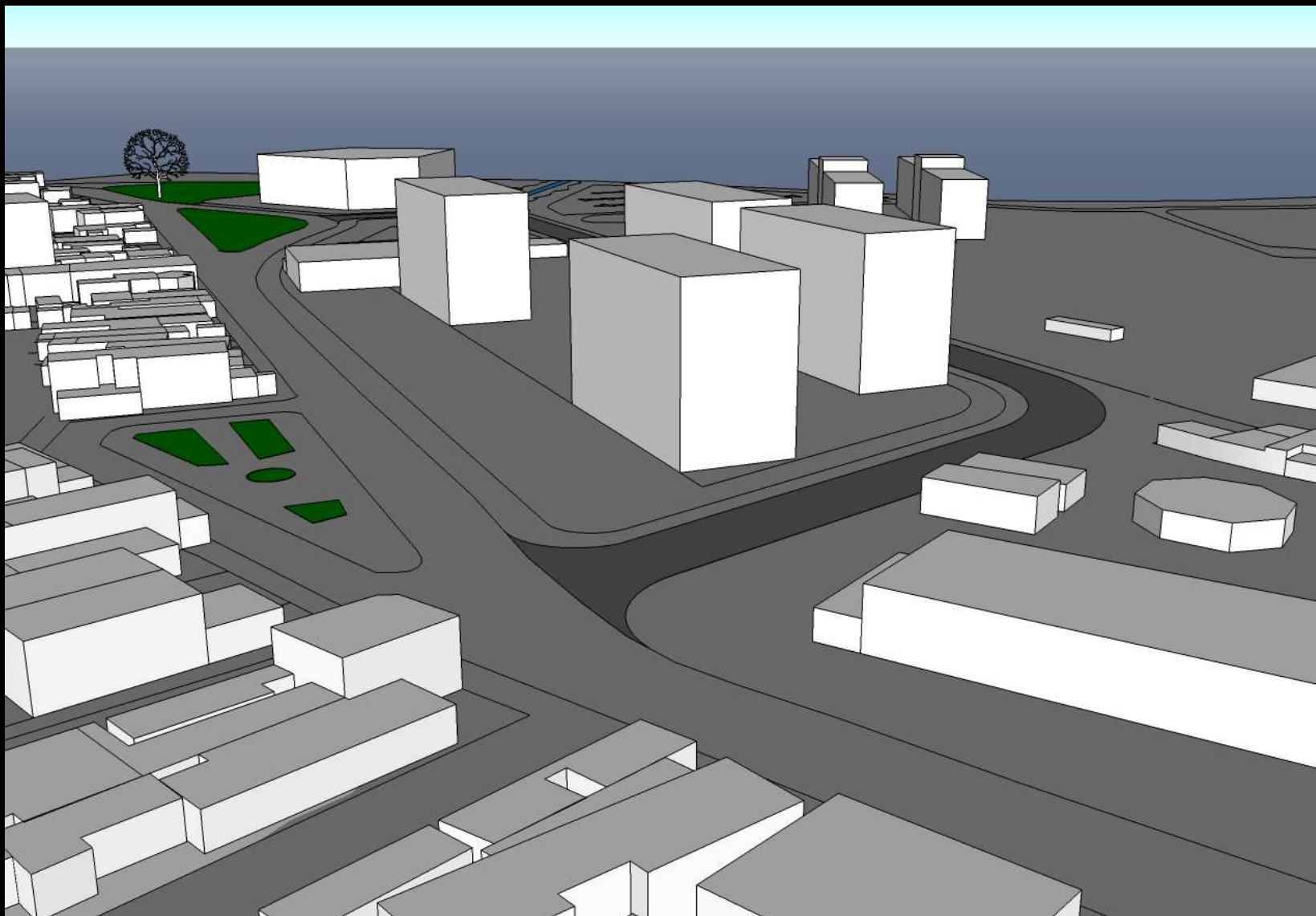
PERSPECTIVA DA RUA 1

Modelo de Ocupação Proposta



VISTA DO ATERRADO SUL – GRAGOATÁ/UFF

Modelo de Ocupação Proposta



VISTA DO ATERRADO SUL – GRAGOATÁ/UFF

Programa de Reabilitação Urbana do Centro de Niterói, RJ – Brasil

Equipe Técnica

Ademir Lourenço de Oliveira – Arquiteto e Urbanista.
Carlos Alberto Peres Krykhtine – Arquiteto e Urbanista
Carlos Alexandre Pinheiro – Arquiteto e Urbanista
Denise Nogueira - Arquiteta e Urbanista, Msc em Urbanismo
Eduardo Figueiredo – Arquiteto e Urbanista
Fátima Valeroso - Arquiteta e Urbanista
Giselle Santana – Técnica
Juliana Vasconcellos – Geógrafa
Leandro Pereira Ribeiro – Arquiteto e Urbanista
Letícia Souquet - Arquiteta e Urbanista
Luís Fernando Valverde Salandía – Arquiteto e Urbanista, Esp. em Economia Política da Urbanização e MSC em Urbanismo.
Marcelo Serieiro Serra – Engenheiro Eletricista
Márcia Dias Wajsenzon – Arquiteta e Urbanista, Msc em Habitação e Revitalização de Centros Urbanos.
Maria Lúcia Borges de Faria – Arquiteta e Urbanista, Mestre em Arquitetura
Maria Helena Palmieri de Andrade - Arquiteta e Urbanista
Mônica Maria Campos – Arquiteta e Urbanista, Msc em Engenharia de Transporte
Regina Prado Guelman - Arquiteta e Urbanista, Msc em Urbanismo.
Rodrigo Figueiredo – Engenheiro
Ruth Aono – Arquiteta e Urbanista
Vítor Azevedo Rodrigues – Arquiteto e Urbanista
Vladimir da Franca Fernandes - Geógrafo

Estagiários

André Luiz Muniz Cavalcante – Arquitetura e urbanismo
Milena Sampaio da Costa – Arquitetura e urbanismo
Vitor Amaral– Arquitetura e urbanismo
Carla Leal – Arquitetura e Urbanismo
Thiago Lucas – Arquitetura e Urbanismo

