



# Câmara Municipal de Niterói

## Mandato Paulo Eduardo Gomes

EMENDA MODIFICATIVA Nº / 2024  
Projeto de Lei nº 221/2023

Modifica parâmetros propostos para  
ZEPAC no Quadro III.a – Gabarito para  
as áreas de preservação no Projeto de  
Lei nº 221/2023

Art. 1º. Fica modificado o Quadro III.a – Gabarito - relativo às áreas de preservação, conforme a seguir discriminado:

| Zonas de Uso  | Gabarito Máximo                |
|---|--------------------------------|
| ZEPAC APAU  | 2                              |
| ZEPAC APAU Pé Pequeno   | 5                              |
| <b>ZEPAC APAU Centro Frente Marítima</b>  | <b>10</b>                      |
| ZEPAC APAU Canto de Itaipu*   | -                              |
| <b>ZEPAC APAU Quilombo do Grotão</b>  | <b>2</b>                       |
| <b>ZEPAC APAU do Engenho do Mato</b>  | <b>2</b>                       |
| ZEPAC APAC Ponta d'Areia 1  | 3                              |
| ZEPAC APAC Ponta d'Areia 2  | 2                              |
| ZEPAC APAC Parque das Águas   | 5                              |
| ZEPAC APAC Marechal Deodoro 1   | 10                             |
| ZEPAC APAC Marechal Deodoro 2   | 10                             |
| ZEPAC APAC Jardim São João  | 10                             |
| ZEPAC APAC Amaral Peixoto   | 10                             |
| <b>ZEPAC APAC Centro</b>  | <b>10</b>                      |
| <b>ZEPAC APAC Boa Viagem 1 (R. Cel. Tamarindo)</b>  | <b>6</b>                       |
| Boa Viagem 2 (Demais vias)  | 3                              |
| ZEPAC APAC São Lourenço   | 4                              |
| <b>ZEPAC APAC Barreto</b>   | <b>5</b>                       |
| <b>ZEPAC APAC Santa Teresa 1 (R. Mariz e Barros, R. Ator Paulo Gustavo, entre R. Mariz e Barros e Al. Carolina)</b> | <b>2</b>                       |
| <b>ZEPAC APAC Santa Teresa 2 (Demais vias)</b>  | <b>2</b>                       |
| <b>ZEPAC Duna Grande</b>  | <b>2</b>                       |
| ZEPAC APAP Caminho Niemeyer   | Análise especial (Lei 2657/09) |
| ZEPAC APAP UFF Gragoatá   | 6                              |
| ZEPAC APAP UFF Praia Vermelha   | 6                              |
| ZEPAC APAP Orla São   | 5                              |



# Câmara Municipal de Niterói

## Mandato Paulo Eduardo Gomes

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Francisco                        |   |
| ZEPAC APAP Descida da Pestalozzi | 2 |
| ZEPAC APAP Rua das Árvores       | 2 |
| ZEPAC APAP Orla Centro           | 0 |

Nota 1: Na ZEPAC/APAU Pé Pequeno, nas ruas Maricá, Araruama, Saquarema, Miracema e Itaperuna a partir do cruzamento com a rua Itaocara, o gabarito será limitado a 2 pavimentos;

Nota 2: \*A ZEPAC/APAC Duna Grande inclui a área do Canto de Itaipu, a qual se impõe o tratamento de ZEIS, portanto, sem prefixação de gabarito;

Nota 3: A grafia do nome do Morro é Santa Teresa.

### JUSTIFICATIVA

As ZEPACs como definidas no Plano Diretor nos artigos 49, 50 e 51, são Zonas Especiais de Preservação Paisagística e Cultural (ZEPAC), porções do território destinadas à **preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico**, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos, áreas ocupadas por comunidades tradicionais, espaços públicos; templos religiosos, elementos paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial e/ou a usos de valor socialmente atribuído, conforme Mapa 09 em anexo àquela lei.

Embora a caracterização seja repetida no presente PL 221/2023 no Inciso V do Artigo 20, não cabem QUAISQUER previsões e permissões de construções como indicação de novos gabaritos como colocados no Quadro III.a do PL.

Assim, fica demonstrada a importância da aprovação desta Emenda.

Sala das Sessões, 16 de fevereiro de 2024.

**Paulo Eduardo Gomes**