



Câmara Municipal de Niterói

Mandato Paulo Eduardo Gomes

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

Modifica os QUADROS II, III e IV - Parâmetros de Ocupação do Solo - do Projeto de Lei nº 221/2023 relativos ao bairro Muriqui

Art. 1º - Fica modificado no QUADRO II - Parâmetros de Parcelamento do Solo, ZRA Muriqui por **ZRU Muriqui**;

Art. 2º - Fica modificado no QUADRO II - Parâmetros de Parcelamento do Solo o parâmetro 650m² > 30% por **680 m² > 30%**

Art. 3º - Fica modificado no QUADRO III - Parâmetros de Ocupação do Solo, incluir ZRU Muriqui, onde todos os parâmetros são iguais a ZRU, inclusive afastamentos (1,50m), exceto os parâmetros CA = 0,8 e TO = 40%

Art. 4º - Na nota de rodapé do Quadro IV – Usos do Solo, substituir ZRA Muriqui por **ZRU Muriqui** ficando assim sua redação: Nota 2: Não será permitido conjunto de pequeno porte, uso residencial multifamiliar e uso industrial em vias locais da Zona de Uso **ZRU Muriqui**”.

JUSTIFICATIVA

Esta emenda cumpre solicitação de moradoras e moradores do bairro do Muriqui que assim se manifestam para justificar suas demandas: “ Nós, moradores e proprietários de imóveis do Ecobairro do Muriqui, que reúne o Alto Muriqui, Muriqui Pequeno, Muriqui Grande, Chibante, Ourives e Villas Romanas, participamos desde o mês de agosto de 2021 do projeto de lei de uso, ocupação e parcelamento do solo, através de reuniões e troca de e-mails com os Secretário e Subsecretários de Urbanismo, das oficinas e audiências públicas e de emendas ao PL nesta casa legislativa.

Aguardada por mais de 30 anos, desde o Plano Diretor de 1992, os moradores organizados em um coletivo são incansáveis na busca de uma legislação equilibrada entre adensamento e preservação dos bens naturais de uma das poucas regiões de Niterói que agrega uma significativa cobertura vegetal da Mata Atlântica em imóveis de grandes áreas. É neste ponto, que as diferentes realidades se impõem, aos modelos criados – as ZONAS - obrigando a criação de outros parâmetros para elas.

Após as manifestações dos moradores nas audiências públicas de 2022 contrárias a construções multifamiliares e gabarito acima de 2 pavimentos estabelecidos em uma ZRM+3, no polígono vizinho a Reserva Darci Ribeiro e ao PESET, próximo à Vila Progresso, a SMU acatou a nossa sugestão de substituição por uma ZRU, porém não modificou os parâmetros de frente e lote mínimos, de modo a evitar discrepâncias com os parâmetros das zonas vizinhas.

Nesta nova versão do PL, a SMU optou por incorporar os parâmetros por nós sugeridos, mas substituiu a ZRU por uma ZRA Muriqui que aparece apenas no QUADRO II - Parâmetros de Parcelamento do Solo e em uma nota de rodapé no Quadro IV. No mapa



Câmara Municipal de Niterói

Mandato Paulo Eduardo Gomes

aparece como ZRA sem mencionar o número de pavimentos e no QUADRO III.a – Gabarito a ZRA pode variar de 2 a 15 pavimentos.

A ZRA que está descrita como “são porções fortemente antropizadas do território a serem destinadas predominantemente ao uso residencial multifamiliar...”, não possui as regulamentações de uso necessárias aos territórios de preservação.

A ZRU admite até 2 pavimentos mais cobertura, compõem os territórios de preservação como as demais zonas adjacentes e no texto da lei possui dispositivos de regulação de uso como a proibição de oficinas mecânicas (Art. 109), locais de reunião e eventos como casas de festas e novos templos religiosos. (Art.111).

Assim, fica demonstrada a importância da aprovação desta Emenda.

Sala das Sessões, 16 de fevereiro de 2024

Paulo Eduardo Gomes