

## POLÍTICA URBANA

A política de desenvolvimento urbano tem por objetivo orientar o pleno desenvolvimento das diversas funções sociais da cidade e garantir o bem estar e a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, aplicando critérios ecológicos e de justiça social.

### PLANO DIRETOR

é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e integra o processo contínuo de planejamento da cidade.

#### I - OBJETIVOS GERAIS DO PLANO

- Melhorar acesso à terra, habitação, trabalho, equipamento e serviços urbanos para o conjunto da população;
- Ordenar o crescimento das regiões compatibilizando-o com as possibilidades da infraestrutura;
- Promover o equilíbrio da distribuição da infraestrutura e serviços, repartindo vantagens e ônus da urbanização de forma justa;
- Compatibilizar o desenvolvimento urbano com a proteção do meio ambiente e preservação do patrimônio cultural para benefício tanto da população atual como das futuras gerações;
- Fazer com que a propriedade cumpra a sua função social.

Quanto à Ia. Parte (Macroestruturação Espacial):

#### II - DEFINIÇÃO DE POLÍTICAS BÁSICAS

A. Quanto ao desenvolvimento da população e da cidade não se prevê um crescimento explosivo do município nos próximos decênios. Tampouco é

provável que a distribuição espacial dos acréscimos de população seja extremamente diferente do que foi na última década, uma vez que não deverão ocorrer estímulos de outra ordem.

Em consequência não se prevê uma necessidade imperiosa de grandes obras, sendo adotada uma política de privilegiar o gerenciamento do sistema viário e da infraestrutura existentes, obras de melhoria dos sistemas existentes e instalação de novos apenas onde não existem.

A macroestruturação espacial terá estes elementos em consideração, para o que a cidade será dividida em Regiões de Planejamento (RP) para as quais deverão ser estabelecidos Planos Urbanísticos.

As Regiões de Planejamento serão, criadas considerando as bacias hidrográficas, características geográficas, homogeneidade de ocupação e os setores censitários para garantir uma base de dados coerentes com séries históricas definidas.

#### B. Quanto ao Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico

##### Objetivo:

- Estimular o desenvolvimento de atividades econômicas que não sejam conflitantes com a vocação de cidade residencial, compatibilizando desenvolvimento econômico, científico e tecnológico com a proteção do meio ambiente.

##### Diretrizes Gerais:

- Estímulo à legalização das atividades econômicas informais organizando-as de forma socialmente mais útil e eficiente;

- Estímulo à reunião à micro e média empresa compatíveis com o uso residencial;

- Estímulo à implantação de indústrias não poluidoras, atividades turísticas, comerciais e serviços de alta tecnologia.

#### Diretrizes para o Setor Primário

- Estímulo ao desenvolvimento da atividade pesqueira com apoio à comercialização e industrialização;
- Legislação restritiva ao microparcelamento das áreas consideradas prioritárias para desenvolvimento agrícola;
- Estímulo às atividades agrícolas nas áreas que possuam potencial com apoio ao sistema de produção e comercialização e dotando-as de infraestrutura que melhore as condições de trabalho e de vida dos seus moradores. (Ex.: Várzea das Mocas, Rio do Ouro, Engenho do Mato, etc.);
- Resolução para os problemas fundiários nas áreas de vocação agrícola;
- Implementação de programa de educação ambiental visando desenvolver as práticas para conservação do solo, recuperação do meio ambiente (preservação de espécies pesqueiras, preservação de áreas florestadas, etc.) assim como orientação para a eliminação ou uso adequado de agrotóxicos.

#### Diretrizes para o Setor Secundário

- Estímulo às indústrias não poluidoras de pequeno e médio porte que possam coexistir com usos residencial, de serviços e comércio;
- Criação de micropolos para indústrias selecionadas, cuja proximidade possa trazer benefícios à produtividade (Ex.: polo náutico — considerando as condições da orla da Baía e as várias instalações de abrigo de bancos); polo para confecção de roupas feitas; polo para

microeletrônica, etc.

#### Diretrizes para o Setor Terceário

- Estabelecimento de uma política de apoio ao desenvolvimento das atividades turísticas com participação da iniciativa privada (Ex.: polo náutico; criação de normas públicas, etc.);
- Estabelecimento de áreas de interesse turístico e de critérios para sua proteção e utilização;
- Incentivo à implantação de atividades compatíveis com a proteção do patrimônio cultural, paisagístico e ecológico nas áreas turísticas (Ex.: marinas; mirantes; áreas para caminhadas ecológicas, etc.);
- Estímulo às atividades comerciais do centro da cidade com vistas à sua revitalização, e ao desenvolvimento de núcleos comerciais nas várias regiões disciplinando, no entanto, sua localização de forma a evitar problemas de geração de tráfego incompatíveis com a estrutura urbana local.

#### C - Política para o Patrimônio Cultural

##### Objetivo:

Garantir a integridade do patrimônio cultural com sua utilização racional e a incorporação ao processo permanente de planejamento e ordenação territorial.

##### Diretrizes:

- Classificação como zonas de preservação do patrimônio cultural (PPC) setores urbanos que apresentem relevante interesse cultural, cuja ocupação deve ser compatível com a preservação e recuperação dos conjuntos urbanos, estabelecendo critérios de proteção e de valorização, que integrem o existente a preservar com a renovação

- (corredores culturais);
- Formulação de legislação específica para cada entorno dos bens tombados;
  - Aplicação de instrumentos de caráter tributário, urbanístico e financeiros de incentivo à conservação do patrimônio cultural;
  - Revisão dos projetos de alinhamento (PA) que estejam em desacordo com os critérios de preservação (casarão-Charitas);
  - Reavaliação das autorizações para instalação de anúncios publicitários, com base em critérios de preservação da ambientação (reformular lei de anúncios);

### III - ESTRATÉGIAS PARA O TRÁFEGO E O TRANSPORTE

#### Objetivo:

Fornecer recomendações para a elaboração dos Planos Diretores específicos, de modo a promover a melhoria do sistema viário, de circulação de veículos e de pedestres, de transporte de passageiros, em harmonia com o meio ambiente e segundo critérios de conforto e segurança para população.

#### Primeiras Diretrizes

- Priorização da circulação de pedestres, através de definição clara dos espaços a eles destinados nas principais vias de circulação (calçadas), de sinalização horizontal e vertical. Estabelece mecanismos para controle da velocidade dos veículos nas vias principais, que em Niterói guardam características de grande extensão, sem cruzamentos de grande movimentação;
- Estímulo ao uso do transporte coletivo sobre o individual, orientando nesse sentido os investimentos públicos e privados,

- democratizando desta forma o sistema viário;
- Integração dos sistemas intraurbanos ao hidroviário através de estacionamentos próximos aos terminais e da implantação de sistema integrado de transporte com horários combatibilizados, e tarifa única, racionalizando o sistema existente e ampliando-o para áreas não ou mal atendidas;
  - Melhoria dos terminais existentes e criação de novos quando necessário, com vistas a implantação de sistema integrado de transporte (Ex.: Terminal Rodoviário Norte/Sul, Estação das barcas);
  - Estímulo à descentralização do sistema de transporte hidroviário (Ex.: Porto da Madama; Terminal Hidroviário de Jurujuba);
  - Estímulo à implantação, através da iniciativa privada de um sistema de transporte público de alta capacidade na ligação com São Gonçalo onde, em princípio no eixo da antiga linha da Leopoldina;
  - Determinação de eixos viários, protegidos por legislação específica, para implantação futura de transporte de massa nas ligações às áreas de expansão da cidade (por ex.: Jurujuba-Piratininga) e das melhorias indispensáveis do Sistema Rodoviário;
  - Melhoramentos da estrutura viária existente com vistas a resolver os problemas dos corredores congestionados (Ex.: Jansen de Melo/Marquês de Faraná - duplicação da Rio Branco como alternativa pela litorânea) estudos criteriosos dos problemas da Alamêda; Projeto especial de uso do solo/sistema viário/transportes para o nó viário do Largo da Batalha;
  - Estabelecimento de P.A's que deverão ser incorporados aos projetos de parcelamento, com vistas à integração e à adequação hierárquica da Estrutura Viária.

#### IV - POLÍTICA GERAL DE HABITAÇÃO, INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS URBANOS

##### Objetivos:

Fazer cumprir a função social da propriedade, garantindo à população o acesso à habitação, transporte, saneamento, saúde, educação, segurança e lazer;

- Utilização racional do espaço através do controle institucional do solo urbano, reprimindo a ação especulativa sobre a terra urbana, e simplificando as exigências urbanísticas para garantir à população o acesso à moradia com infraestrutura sanitária, transporte e equipamentos de educação, saúde e lazer;
- Urbanização e regularização fundiária de favelas e loteamentos de baixa renda (EMUSA atende com urbanização - favelas).

##### Diretrizes:

- Delimitação como áreas de especial interesse social para implantação de programas habitacionais os imóveis ocupados por favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais de baixa renda, para as quais serão estabelecidos padrões especiais de urbanização, parcelamento da terra e uso e ocupação do solo considerando-se os fatores ambientais poderá ser aplicado o § 4º do Art. 182 da Constituição Federal (Edificação e Parcelamentos compulsórios, imposto progressivo, desapropriação mediante pagamento com títulos da dívida pública);
- Criação de programa de regularização fundiária destinado a resolver a questão de titulação de terras em geral, mas principalmente nas áreas que receberam investimentos públicos para sua urbanização;

- Inserção das favelas e de loteamentos irregulares no planejamento da cidade com vistas a constituirem bairros ou integrarem aqueles em que se situam, através da sua demarcação, do atendimento necessário de equipamentos e serviços urbanos, da elaboração de legislação, urbanística e edilícia específica e da regularização fundiária (rever 2705 e 659);
- Definição de áreas subutilizadas, não utilizadas e não edificadas, cujos proprietários deverão promover seu adequado aproveitamento de acordo com o § 4º do Art. 182 da Constituição Federal;
- Prioridade de adensamento nos vazios urbanos dotados de infraestrutura de saneamento e em função da oferta de transportes;
- Controle das atividades geradoras de tráfego nas áreas já adensadas e nos principais corredores de transportes;
- Estímulo à coexistência de atividades de pequeno porte com o uso residencial, evitando-se segregação dos espaços e deslocamento necessários;
- Garantia de espaços para o estabelecimento de indústrias através do zoneamento industrial compatibilizado com o da Região Metropolitana, classificando as indústrias de acordo com seu potencial poluidor, considerando a situação de saturação das bacias aéreas;
- Estabelecimento de parâmetros urbanísticos para parcelamento que ampliam o universo da população que hoje tem acesso ao lote urbano (lei de vila, alteração das dimensões do lote mínimo);
- Criação de instrumentos que possibilitem a obtenção de terras públicas, que supram a atual deficiência (Ex.: permuta em loteamentos com forma condonial, imposto progressivo, solo criado, etc);

## SERVICOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS URBANOS

### Objetivo:

Promover a distribuição dos serviços públicos de forma socialmente justa e equilibrada na cidade.

### Diretrizes

#### Educação

- Garantia de uma escola pública de 1º. grau de qualidade através do planejamento eficaz da rede pública levando-se em conta a demanda real, atuando de forma integrada com as redes estadual e particular.

#### Saúde

- Prioridade para a ação preventiva sobre a curativa, na proposição da rede pública.

- Alocação de recursos técnicos e práticas de saúde, adequados à realidade epidemiológica local, de área geográfica definida e de acordo com a resolutividade de serviços a disposição da população nos distritos de saúde (Lei Orgânica - Art. 206 - Capítulo III);

- Atendimento à demanda de serviços fundamentais à assistência médica, consorciados ou não a outros municípios ou estado, tendo como complementares serviços contratados do setor privado (lucrativo ou filantrópico);

- Cobertura integral pelo serviço público municipal da demanda de vigilância epidemiológica e sanitária e controle de zoonoses.

#### Lazer

- Utilização das unidades de conservação ambiental como áreas de

- lazer, quando compatíveis, ouvidos os órgãos competentes;
- Recuperação e manutenção das áreas de lazer existentes (EMUSA);
- Construção de áreas de lazer em número compatível com as necessidades de cada região.

#### Saneamento

##### Abastecimento D'água/esgoto sanitário

- Atuação junto ao órgão estadual responsável com vistas a priorizar a ampliação dos serviços de acordo com parâmetros de expansão da cidade estabelecidos pelo Plano Diretor;
- Garantia de qualidade e quantidade d'água necessária ao adequado consumo da população, mediante a realização de pesquisa de fontes alternativas;
- Exigência de tratamento que garanta a proteção da saúde humana e dos ecossistemas para o lançamento de esgotos sanitários nos campos hídricos receptores;
- Estímulo à implantação de tratamentos do esgoto sanitário alternativos nas áreas não atendidas, para proteção dos corpos hídricos receptores (Lei Municipal 909/91).

#### Drenagem

- Definição, em conjunto com o órgão estadual responsável, das áreas de competência do município para realização de meso e macrodrenagem;
- Elaboração do plano de macro e microdrenagem;
- Planejamento, implantação, manutenção e limpeza da rede de microdrenagem, com base num programa de ação (Ex.: EMUSA) parte integrante do plano de drenagem;
- Reorganização e ampliação do cadastro da rede de drenagem, para

- apoio do planejamento e conservação do sistema; (EMUSA está fazendo);
- Estabelecimento de cotas mínimas para as áreas de baixada nos parcelamentos e edificações, com base em estudos a serem realizados no plano de drenagem;
- Programação e exigência de reflorestamento, quando recomendável, para garantia da eficácia do sistema de drenagem;
- Programa para intervenção nas áreas ocupadas junto aos cursos d'água, que causam inundações na cidade.

#### Limpeza Urbana

- Substituição do vazadouro do Morro do Céu (construção da usina de reciclagem de lixo);
- Avaliação, através de estudos técnicos, do impacto sobre a circunvizinhança do vazadouro do Morro do Céu, com vistas à recuperação do ambiente degradado (CLIN está fazendo);
- Implantação dos programas para áreas de difícil acesso de equipamentos (Ex.: "Sábado é dia de faxina"; "Farra do Rato", CLIN está fazendo);
- Implantação do sistema de coleta seletiva do lixo, para separação do lixo orgânico daquele reciclável (CLIN está iniciando);
- Garantia de manipulação e destino final adequados de lixo patogênico, tóxico ou perigoso em geral.

#### V - ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO URBANÍSTICA

Trata-se da instituição dos planos urbanísticos regionais com disposições que atendem para as características locais e assegurem a preservação do perfil dos sítios urbanos e logradouros públicos de

importância especial para a fisionomia de cada região da cidade, regiões essas definidas por critérios que consideram a Bacia Hidrográfica, características de ocupação, tais como tipologia de construção, densidade, situação econômica dos moradores, área de abrangência de núcleos.

#### Objetivos:

Ordenar o território para a ocupação urbana obedecendo princípios de equilíbrio na distribuição dos benefícios e ônus por toda a população, com subordinação ao interesse coletivo e respeito aos aspectos ambientais.

#### VI - INSTRUMENTOS

- Criação de um sistema de Planejamento integrado pelos órgãos municipais da área de planejamento urbano voltado para a coordenação do planejamento da expansão e desenvolvimento da cidade (reforma administrativa);
- Implantação de condições de material, equipamentos e recursos humanos que permitam a condução do processo de planejamento de forma contínua e permanente;
- Instituição de instrumentos de controle urbano;
- Fundo de Urbanismo e Meio Ambiente;
- Solo criado;
- Imposto Progressivo sobre a Propriedade Imobiliária;
- Operações interligadas e urbanização consorciada.

## Quanto à 2a. Parte - Desenvolvimento Ambiental

### A - Zoneamento Ambiental

#### Objetivo:

Orientar a ocupação e uso do território municipal, garantindo a preservação do meio ambiente natural e a qualidade de vida da população.

No território municipal serão consideradas zonas de efetiva ocupação urbana, de expansão urbana e de restrição à ocupação urbana. As de expansão terão regulamentação de parcelamento, ocupação e edificação segundo critérios gerais de proteção ambiental e de adensamento compatível com sua infraestrutura de saneamento e transporte. A demarcação das zonas de restrição obedece a critérios específicos de proteção ambiental de riscos à ocupação e de priorização para o uso agrícola.

### B - Outras Diretrizes Ambientais

#### Objetivo:

Proteger, recuperar e conservar as paisagens, os sistemas ecológicos e os recursos naturais em benefício das gerações atuais e futuras, garantindo, assim, o patrimônio ecológico e paisagístico do município.

#### Primeiras Diretrizes

- Criar e adequar as unidades de conservação ambiental existentes para proteção do valor ambiental e de áreas frágeis e impróprias à urbanização.

- Rever a delimitação com o objetivo de proteger áreas limítrofes e fazer a adequação de diferenciadas finalidades de preservação na mesma área (incluir vertente do vale da Caetano Monteiro);
- A área de Pendotiba não se enquadra na finalidade de proteção às lagunas - subdividir a APA de acordo com as especificidades a preservar). Rever os critérios de ocupação.

#### Estação Ecológica do Parque da Cidade

- Não se enquadra nos objetivos de uma estação ecológica, que deve ser fechada ao público e com uso somente permitido para atividades de pesquisa - alterar para Parque Municipal;

#### Tombamento da Praia do Sossego e Adão e Eva

- Em estudo para definição do tipo de unidade de conservação e das restrições do entorno.

#### Áreas de Proteção permanente e de Uso Restritivo da Serra da Tiririca

- Permanece a demarcação, rever as restrições. Definir o tipo de unidades de conservação;
- Classificar como área de especial interesse ambiental as áreas frágeis e as de importância paisagística e ecológicas pré-definidas pela Lei Orgânica e Diagnóstico Ambiental com o objetivo de avaliar as ações e as restrições que atendam a finalidade de proteção e recuperação. O poder público poderá, neste caso, determinar a suspensão temporária de parcelamentos, construções e acréscimos, alteração de uso, abertura de vias e instalação de equipamentos urbanos pelo prazo de 180 dias.

Exemplo:

i. As áreas de preservação permanente estabelecidas pela Lei Orgânica e ainda não delimitadas (Tiririca, Serras Grande, Malheiros e do Cantagalo, Praias de Adão e Eva e Sossego, Lagoas de Piratininga e Itaipu, com os respectivos sistemas fluviais, Ilha da Boa Viagem, Duna Grande, Estação Ecológica do Parque da Cidade e Morro da Viracão - Grande, Morro da Viracão, Morro das Andorinhas). Áreas definidas pelo diagnóstico ambiental.

2. Áreas de risco já ocupadas ou em processo de ocupação (enxentes/encostas).

- Promover em conjunto com os órgãos estaduais e federais as ações necessárias para a recuperação das áreas de interesse ecológico e paisagístico degradadas.

Ex.: Duna Grande e todo o Canto de Itaipú (SERLA, FEEMA), reflorestamento e fiscalização das áreas florestadas (IEF);  
- Idem para controle da poluição industrial, em Jurujuba e na Zupi de Niterói (monitoramento-FEEMA);

- Promover ou restringir as atividades minerais apontando para localização e tipo, através da revisão da regulamentação existente e de incentivos, quando houver interesse ecológico, econômico ou social na exploração de alguma jazida (Ex.: áreas degradadas de mineração serem classificadas com vistas ao § 4º do Art. 182 da Constituição Federal).