

PLANO DIRETOR DE NITERÓI  
ANÁLISE DOS EQUIPAMENTOS DOS  
SETORES URBANOS

Prefeitura Municipal de Niterói  
Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano  
Wit-Olaf Prochnik Arquitetura e Planejamento

## 1 - Caracterização Urbanística

A análise comparativa dos equipamentos urbanos dos setores básicos permite estabelecer índices padrões indicadores / da situação oferecida à população moradora de cada setor, relativos aos parâmetros da própria cidade.

Uma das carências mais notáveis é a disponibilidade de área livre por habitante. A maioria dos setores apresentam um índice inferior a 1,00 m<sup>2</sup>/hab., sendo a média dos setores considerados 1,39 m<sup>2</sup>/hab.

Embora não existam índices universalmente aceitos sobre a relação ideal de área livre por habitante, considera-se aceitável um índice de aproximadamente 5 m<sup>2</sup>/hab., embora muitas / das cidades europeias alcancem relações de 12 e 14 m<sup>2</sup>/hab. e cidades norte-americanas atinjam 30 m<sup>2</sup>/hab.

A avaliação do equipamento comercial de uma cidade e por setor é muito mais difícil devido à influência de fatores vários, como qualidade do comércio, especialização, escala de atendimento etc. Entretanto, a relação do número de habitantes por estabelecimento permite comparar de modo geral a situação das diversas áreas.

Os setores que apresentam relações mais baixas de habitantes/estabelecimento comercial são aqueles localizados nas proximidades do centro da cidade ou em áreas industriais, onde a função comercial não é só de serviço à população local, mas também de apoio às indústrias, como seria o caso da Ilha da Conceição, Ponta d'Areia, Vila Pereira Carneiro, São Lourenço e São Domingos. Neste último setor, os planos de expansão da Universidade deverão incidir numa maior demanda de comércio de apoio a esta atividade, livrarias, papelarias, restaurantes etc.

Na análise de localização em relação à população dos esta-

belecimentos educacionais, incluiram-se as escolas primárias particulares e públicas, por ser este o equipamento que oferece o ensino obrigatório. Os índices achados são razoáveis na maioria dos setores; os mais críticos são o 7 (Ingá - Boa Viagem), o 5 (Morro do Estado) e o 18 (Cubango).

Esta avaliação geral deverá ser revista nas etapas futuras do processo de planejamento em função de um levantamento detalhados da capacidade dos estabelecimentos, das condições de funcionamento dos locais, do número de salas de aula e turmas de funcionamento, para a elaboração de um programa específico de planejamento educacional.

## 2 - Análise dos equipamentos dos setores urbanos

A seguir, é feita uma detalhada descrição dos equipamentos urbanos existentes nos 21 setores considerados urbanos, bem como analisadas respectivas condições de atendimento e principais carências. Os demais setores não foram considerados uma vez que sua atual característica é ainda rural.

Tabela 7.2 - CARACTERIZAÇÃO DOS SETORES URBANOS - ÍNDICES DE UTILIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS URBANOS

SETORES URBANOS (1)	POPULAÇÃO ESTIMADA (hab) 1976	ÁREA (Ha)	DENSIDADE (hab/ha) 1976	ÁREA LIVRE (m²)	ÁREA LIVRE /HABITANTE (m²/hab)	HABITANTES /ESTAB. COMERCIAIS (hab./estab.)	ESTAB. COMERCIAIS (hab./estab.)	POPULAÇÃO 7 A 14 ANOS MÍRIAS (17,20%)	Nº ESCOLAS PRIMÁRIAS MÍRIAS (hab./lisc.)	POPUL. DE 7 A 14 ANOS ESCOLA PRIMÁRIA MÍRIAS (hab./lisc.)	
Contorno 01-Pr. D'Areia Ilhas	10.823	323,90	33,41	2.975	0,09	0,27.	195	55,50	1.862	2	931
02-I. Conceição	5.793	31,50	183,90	3.000	0,95	0,52	80	72,41	996	1	996
03-V. Pereira Carneiro	6.295	57,98	108,57	2.437,5	0,42	0,39	254	24,78	1.083	1	1.083
04-Centro	25.473	146,19	174,25	13.875	0,95	0,54	2.403	10,60	4.381	6	730
05-Morro do Estado	9.892	44,00	224,80	-	-	-	29	341,10	1.701	1	1.701
06-S. Domingos Gragoatá	11.427	80,20	142,48	16.187	2,02	1,42	220	51,94	1.965	3	655
07-Inga Boa Viagem	15.192	86,88	174,86	* 26.550	3,06	1,74	118	128,74	2.613	1	2.613
08-Icaraí I	50.986	161,19	316,32	* 171.000	10,61	3,35	734	69,46	8.770	14	626
09-Icaraí II	24.142	105,17	229,60	300	0,03	0,01	312	77,39	4.153	7	593
10-Pé Pequeno	4.752	46,75	101,77	-	-	-	74	64,30	818	1	816
11-Fátima	5.485	70,00	78,36	-	-	-	57	96,23	943	1	943
12-S. Lourenço	12.627	113,96	110,80	-	-	-	307	41,13	2.172	4	543
13-Fonseca	29.205	288,53	101,22	92.625	3,21	3,17	432	67,60	5.023	13	386
14-Barreto	25.093	266,36	94,21	14.562,5	0,55	0,58	579	43,34	4.316	14	308
15-Ten. Jardim	2.919	115,09	25,36	-	-	-	27	103,11	502	1	502
16-Engenhoca	16.774	115,11	145,72	-	-	-	83	202,10	2.885	4	721
17-Tcixeira de Freitas	15.112	192,91	78,34	-	-	-	103	146,72	2.599	3	866
18-Gibango	16.258	316,44	51,38	-	-	-	139	116,96	2.796	2	1.398
19-Martins Torres	12.522	141,97	88,20	-	-	-	118	106,12	2.154	4	539
20-Sta. Rosa	16.617	218,19	76,16	20.000	0,92	1,20	120	138,47	2.858	3	952
21-Vital Brasil											
21-S. Francisco	12.298	233,59	52,64	* 31.730	1,36	2,58	122	100,80	2.115	4	529
35-Itacoatiara	344	345,91	0,99	* 65.625	1,89	190,77	-	-	59	-	1
TOTALS DE SETORES URBANOS	330.043	3.501,82	94,24	460.867	1,32	1,39	6.506	50,72	56.767	90	631
											23

\* Setores nos quais computou-se a área das praias na área livre total  
(1) Não foram considerados nestes setores que apresentam características rurais.

### SETOR URBANO 1

A área foi ocupada inicialmente com fins agrícolas, mas / sendo o corredor natural de ligação com São Gonçalo, devido / às condições portuárias, valorizou-se como zona industrial.

A implantação do Estaleiro Mauá na Ponta d'Areia, em 1845, e a proximidade da linha ferroviária da Leopoldina definem já no fim do século XIX as tendências da urbanização atual.

O Setor Urbano 1 destaca-se hoje por seu uso predominante mente industrial. Com uma população estimada de 10.823 habi - tantes, apresenta uma densidade de 33,41 hab./ha e concentra- ção na faixa de contorno.

Na orla marítima e nas ilhas concentram-se as indústrias de construção naval e pesqueira. A localização industrial / foi determinada pelas condições marítimas vantajosas, mas apre senta sérios problemas de acessibilidade terrestre.

As áreas industriais são cortadas pelas vias de acesso e limitadas em sua expansão por uma retroterra que não apresen ta condições aptas para a urbanização.

A área mais plana do setor - a faixa de contorno - foi / seccionada pelo traçado da Avenida de Contorno, que impede o relacionamento direto da indústria com o mar. Os acessos às ilhas da Conceição e à Ponta d'Areia são feitos através de zonas residenciais, e constituem-se em nós sem saída.

Indubitavelmente, o potencial do setor 1 consiste no fortalecimento de suas atividades industriais ligadas ao mar e nas indústrias complementares; mas as condições urbanísticas tendem a limitar este potencial.

## SETOR URBANO 2

O Setor Urbano 2 corresponde à faixa leste da Ilha da Conceição, formando uma unidade fisiográfica limitada entre o morro e o mar.

A população, de 5.793 habitantes, com uma densidade de 183,9 hab./ha., constitui um núcleo que define uma unidade de vizinhança isolada.

O uso industrial está intimamente ligado ao habitacional de padrão baixo, com favelas ocupando a encosta do morro.

As condições dos equipamentos do setor são deficientes, tanto para o uso industrial como para o habitacional. O sistema viário é deficiente, de traçado tortuoso e sem hierarquização de vias.

Só uma linha de ônibus serve à população. Pela sua localização, pela natureza da área e pelos usos predominantes nos setores vizinhos, a área apresenta potencial para implantação de indústrias, mas condições desfavoráveis para o uso habitacional e baixos padrões de conforto.

As áreas residenciais são seccionadas pelas vias de tráfego, as quais impedem, de certa forma, a integração natural com os outros setores do município. Os estabelecimentos comerciais, localizados ao longo das ruas Benjamin Constant e General Castrioto, orientam-se mais para o mercado do corredor de tráfego do que para o serviço local do setor.

A localização, na faixa do Contorno, do Cemitério do Itaboraí, da antiga Estrada de Ferro da Leopoldina, da Avenida de Contorno e futuramente da linha do pré-METRÔ e da estrada de Ferro Itaboraí-Barreto caracteriza funções de escala local e intermunicipal neste setor.

### SETOR URBANO 3

Corresponde à Vila Pereira Carneiro e parte leste da Ponta d'Areia. A Vila Pereira Carneiro teve origem na construção de uma vila para os operários do Estaleiro Mauá, dando um caráter residencial peculiar ao setor considerado.

Esse caráter habitacional operário está sendo modificado / pelo atrativo que oferece a intensificação do uso. Constatase a construção de alguns prédios que mudam a escala e as condições de funcionamento do setor. Devido à proximidade do centro da cidade, esta tendência possivelmente continuará a existir , resultando na descaracterização de uma área que foi equipada / e planejada para uma função específica. Deverão tomar-se medidas especiais neste sentido, para preservar os valores ameaçados, já que o setor não apresenta áreas propícias à expansão, e o índice de área livre por habitante é de 0,39m<sup>2</sup>.

O índice relativo aos estabelecimentos comerciais igual a 24,78 hab./estabelecimento, comparado com os valores obtidos para outros setores, indica uma gravitação comercial além do serviço aos moradores locais, que se explica pela proximidade do próprio estaleiro, do porto e das indústrias navais localizadas na orla marítima.

O padrão habitacional na área do setor externa à Vila apresenta sinais de deterioração, pela idade dos prédios e pela proximidade das próprias indústrias.

As interligações funcionais do Setor 3 dar-se-ão com os / setores 1 e 4.

#### SETOR URBANO 4 - Centro

O Setor 4 é o centro da cidade, onde se localizam principalmente as funções comerciais, administrativas e de serviços, polarizando a totalidade das funções centrais.

No Centro de Niterói, como acontece na evolução da maioria das cidades, localizou-se a primeira célula da vida urbana, os primeiros assentamentos, funções administrativas e comerciais, a partir dos quais começou a crescer a estrutura urbana que hoje analisamos.

O processo de urbanização de Niterói vincula-se a um contínuo relacionamento com o núcleo do Rio de Janeiro, hoje núcleo central metropolitano. Diferentemente das cidades de configuração radial - nas quais o centro começa a gerar anéis de atividades concêntricas - o quadro fisiográfico da cidade, por um lado, e as relações com o centro do Rio, por outro, determinaram uma forte convergência de atividades no sentido da "porta" desta relação: Estação das Barcas.

Este fato evidencia-se na análise morfológica do centro. Sobre a estrutura viária quadricular, destaca-se uma área definida pelas ruas de São João, Visconde de Sepetiba, 15 de Novembro e Visconde do Rio Branco, com alta concentração de atividades urbanas.

A direcionalidade do eixo viário mais hierarquizado nesta área, a Avenida Amaral Peixoto, e os gabaritos das edificações expressam também a relação com o centro metropolitano.

A partir da rua São João até Av. Feliciano Sodré as atividades centrais vão perdendo intensidade, com a intensificação do uso habitacional. O mesmo acontece na área compreendida entre as ruas Visconde de Sepetiba e Jansen de Mello - / Marques do Paraná.

O centro apresenta problemas funcionais de circulação (conflictos de pedestres e veículos) e de localização dos terminais de transportes coletivos, determinando o congestionamento das calçadas de circulação de pedestres, a carência de certas funções essenciais à vitalidade de um centro urbano (restaurantes-lanchonetes, livrarias) e a carência de espaços livres com equipamentos adequados para o lazer, etc.

Estes e outros aspectos relativos ao estado de conservação dos prédios, limpeza urbana e ordenamento visual da cidade deverão ser considerados parte essencial de um programa de renovação urbana.

#### SETOR URBANO 5 - Morro do Estado

O Setor 5 é considerado um setor especial, pela presença / da favela do Morro do Estado. Por situar-se próximo ao centro da cidade e ao local de sua implantação, tem sido objeto de vários estudos visando à sua reurbanização.

(Ver diagnóstico capítulo 3 - item 3.7, Favelas de Niterói)

#### SETOR URBANO 6 - São Domingos - Gragoatá

Este setor constitui uma das áreas residenciais tradicionais de Niterói.

As residências unifamiliares, mantidas até hoje, apresentam sintomas de deterioração, mas ainda valorizam o bairro no seu ambiente histórico. A localização da Universidade Federal Fluminense não modificou notavelmente as características do setor-possivelmente também devido às condições legais vigentes mas os planos de expansão previstos pela Universidade e a construção do novo campus terão um impacto que valorizará a área criando uma demanda que poderá mudar a fisionomia de um dos / bairros históricos da cidade.

Deverão ser consideradas medidas especiais para conseguir a preservação de sua função tradicional e a compatibilização com as mudanças que o desenvolvimento da cidade impõe.

#### SETOR URBANO 7 - Boa Viagem

O alto padrão residencial do setor deve-se principalmente a uma localização de grande valor paisagístico.

O dinamismo de seu crescimento demográfico nos últimos anos (98,56% no período 1970/76) é o mais alto do município. O processo de adensamento foi, em termos relativos à área e à população moradora em 1970, maior que em Icaraí.

Isto se explica pela existência de maior número de vazios urbanos em 1970, pela localização e condições naturais do setor de Ingá, que ofereceu assim uma alternativa para a absorção da demanda gerada em Icaraí.

Esta dinâmica parece ter criado uma deficiência no equipamento de ensino primário, que possivelmente é atendido por / icaraí.

#### SETORES URBANOS 8 e 9 - Icaraí I e II

Constituem o subcentro integrado de funções habitacionais, comerciais e de serviço mais importante de Niterói.

O desenvolvimento de Icaraí e seu contínuo processo de adensamento indicam a existência de uma oferta de imóveis e umademandas que têm influência recíproca.

Este ritmo dinâmico de desenvolvimento gerou-se pela existência de um valor natural recreativo: a praia. Hoje, devido à poluição das águas, seu valor é paisagístico, com função de área livre mais que balneária.

A análise morfológica da concentração urbana atual e suas atividades indica a força de tal fato: os valores da terra de crescem em relação inversa à distância da praia, as densidades habitacionais vão se apresentando mais baixas no mesmo / sentido, e as concentrações comerciais e de serviço dão-se mais intensamente nos eixos paralelos à praia.

Os setores 8 e 9 oferecem completos serviços à população moradora - transporte, comércio e etc - a qual se beneficia / também da proximidade do centro da cidade; mas, ao mesmo tempo, apresentam-se aí graves sintomas de congestionamento de tráfego, estacionamento, poluição, etc.

Sobre uma estrutura viária não dimensionada para absorver o crescimento, sem infra-estrutura urbana adequada, especialmente esgotos, drenagem de águas pluviais e abastecimento de água potável, vai se deteriorando a qualidade de vida e agravando as condições para qualquer renovação no setor.

#### SETOR URBANO 10 - Pé Pequeno

Definido por um ambiente físico diferenciado, na encosta sul do morro da Boa Vista, o setor tem a escala e configuração de uma unidade de vizinhança.

De características residenciais de padrão médio, o setor apresenta um sistema viário local relacionado diretamente à Rua Paulo Cesar - de tráfego intenso - sem hierarquia interna que permita a intercomunicação ou a formação de um lugar de encontro comunitário (praça, pla-ground).

SETOR URBANO 11 - Fátima

Setor urbano de escala de unidade de vizinhança, periférico ao setor centro. As mesmas observações feitas para o setor 10 são válidas aqui.

A existência de áreas urbanizáveis e aptas para a formação de parques constituem um potencial para a localização de equipamentos que possam dar identidade e espírito comunitário ao bairro.

SETOR URBANO 12 - São Lourenço

O eixo estrutural do setor é formado pelas ruas São Lourenço e Dr. Carlos Maximiliano.

O traçado do sistema viário ao norte da rua São Lourenço revela a intenção de enfatizar a função portuária, hoje reduzida.

Na encosta do Morro da Boa Vista a função dominante é a habitacional, de padrão médio-baixo, de urbanização espontânea desordenada nas áreas mais altas (subabitações).

O setor constitui uma área de transição entre o centro da cidade e os setores do norte e leste do município e é passagem de ligações rodoviárias intermunicipais, o que valoriza os terrenos. O tipo de comércio especializado - lojas de materiais de construção, ferragens, serrarias e oficinas mecânicas fortalece-se nesta localização.

O fortalecimento da função comercial e a compatibilização com a função habitacional, infra-estrutura e conservação das construções antigas são necessidades do setor considerado.

A função residencial tradicional foi transformada pela função rodoviária do eixo estrutural - Alameda São Boaventura a qual criou uma demanda comercial - industrial de apoio, além / de sérios problemas de tráfego e congestionamento conflitantes com a localização de habitações.

o esquema urbano do setor se apoia claramente no eixo estrutural, sem outras alternativas - a não ser por certos percursos - o que resulta numa série de graves conflitos funcionais.

A mudança do uso habitacional para o comercial acusa um remanejamento interno da população, forçado pela demanda e pelas novas condições de tráfego impostas.

A Alameda São Boa Ventura não comporta mais a função do centro do bairro tranquilo, e possíveis alternativas existem na criação de núcleos de vizinhança menores com funções comunitárias ligadas à habitação e adaptadas à sua escala.

#### SETOR URBANO 14 - Barreto

De uso habitacional de padrão médio e baixo, interliga-se funcionalmente ao município de São Gonçalo.

O esquema viário é definido por três eixos contínuos, no sentido Norte-Sul:

- 1 - Rua General Castrioto - Benjamin Constant
- 2 - Rua Luiz Palmer - Rua Craveiro Lopes - Rua Benjamin Constant
- 3 - Rua Dona Inês - Rua Daniel Torres - Avenida João Brasíl

Estes três eixos são interligados por duas transversais:  
Rua Dr. March e a rua Celestino Guimarães.

As vias locais saem dos eixos mencionados e sobem as encostas dos morros, seguindo traçados determinados pelas condições topográficas.

A presença de favelas e as urbanizações desordenadas nas encostas, desenvolvendo-se espontaneamente, determinarão a contínua deterioração do padrão do setor.

As principais carências são: áreas livres (0,55 m<sup>2</sup> hab.) infra-estrutura urbana na área habitacional, e um programa / prioritário de tratamento das favelas.

#### SETOR URBANO 15 - Tenente Jardim

O setor residencial, de desenvolvimento linear, acompanha o traçado da Rua Tenente Jardim.

A população, de 2.919 habitantes, constitui um núcleo identificável no extremo oeste do setor de padrão popular médio.

O restante é constituído por habitações espalhadas ao longo dos 2.600m de extensão da rua Tenente Jardim. Pela densidade de ocupação e pelo isolamento em relação aos outros setores, constitui um setor suburbano com condições limitadas de expansão.

#### SETOR URBANO 16 - Engenhoca

Uso predominante de habitações popular, com um eixo viário de apoio às ruas locais.

Os principais problemas do setor referem-se às áreas ocupadas por subabitações, que ocupam praticamente todas as encostas, com condições difíceis de acessibilidade, e apresentando todos os problemas sociais deste tipo de assentamentos.

O policiamento é precário, a limpeza urbana é deficiente e a imagem de pobreza e decadência é uma característica do setor.

#### SETOR URBANO 17 - Teixeira de Freitas

O setor 17 abrange três vales urbanizados, cada um dos quais com uma via principal de tráfego - sem saída - que os liga à Alameda São Boa Ventura (Rua São Januário, Rua Riodes e Rua Teixeira de Freitas).

Não existe interligação entre elas e funcionam como pequenos bairros independentes. Devido à sua escala e população, poderão se individualizar, fortalecendo-se o conceito de comunidade com equipamentos adequados (clubes, praças, etc).

#### SETOR URBANO 18 - Cubango

A configuração urbanística do setor é dada pelo traçado das vias de penetração dos vales das colinas centrais do Município.

O desenvolvimento é linear, limitado ao acompanhamento das vias, com exceção da ocupação das encostas do Morro do Serrão e do Morro do Querosene, onde se localizam habitações populares e favelas.

Ao longo das vias de penetração o padrão habitacional é médio. Aí se localizam também os estabelecimentos comerciais e equipamentos urbanos.

O setor não apresenta lugares de encontro ou pontos de concentração de atividades que possam definir um centro de bairro.

As interações entre os moradores são difíceis nas vias / principais, mas podem ser mais freqüentes nas ruas locais, muitas das quais do tipo sem saída que definem núcleos tipo "vila".

#### SETOR URBANO 19 - Martins Torres

Forte estrutura linear, identificada pelo quadro fisiográfico de um vale estreito, definido pelos morros do Querosene e Alarico Souza. A parte mais plana, no oeste do setor, apresenta uma malha urbana mais aberta, com ligações para as ruas Santa Rosa, Noronha Torrezão e Vereador Duque Estrada. Ali se concentra a maioria dos equipamentos urbanos do setor.

O padrão habitacional é médio e baixo nas encostas mais elevadas.

#### SETOR URBANO 20 - Santa Rosa - Vital Brasil

Área urbana que ocupa o vale entre os morros Alarico Souza e do Cavalão.

O vale é mais amplo que o do setor 19. Existe uma malha / viária regular na parte oeste, constatando-se a existência de um melhor padrão e um sistema de travessas e de ruas sem saída que dão acesso às ruas de ocupação das encostas, onde o padrão habitacional é mais baixo.

As principais deficiências no setor são o sistema de drenagem das águas pluviais e a localização do terminal de ônibus no Viradouro - que cria perigos ao tráfego local - falta de conservação das ruas e a largura da rua principal não apropriada ao volume de tráfego usuário.

SETOR URBANO 21 - São Francisco

Compreende a unidade fisiográfica definida pelo vale entre os morros do Cavalão, Sapezal, Santo Inácio e Praia de São Francisco - Incluiu-se neste setor a encosta do morro do Cavalão.

A área apresenta o mais padrão habitacional do município, constituído principalmente de residências unifamiliares.

O comércio de atendimento à população local concentra-se na Av. Rui Barbosa, enquanto que a Av. Quintino Bocayuva concentra bares e restaurantes que se beneficiam da localização e dos valores paisagísticos.

A proximidade dos clubes de iate e esportes marítimos, as praças e monumentos históricos localizados na praia definem o setor como o mais valorizado em equipamentos de lazer da cidade.

Os problemas do setor são a falta de rede de esgotos sanitários, insuficiência no sistema de drenagem de águas pluviais e o tratamento de algumas ruas.

Os projetos do novo túnel e do aterro e duplicação das vias litorâneas terão um impacto local, que deverá ser controlado para evitar os conflitos com uma malha viária dimensionada em função de um uso habitacional pouco intenso.