

## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NITERÓI – GESTÃO 2013-2016 – FASE DE DIRETRIZES

1 A 5ª Audiência Pública da fase de diretrizes a respeito do Processo de Revisão do Plano Diretor  
2 de Niterói foi realizada no Auditório da CDL, que fica localizado na Rua Andrade Neves, nº 31,  
3 Centro, no dia 29 de agosto de 2016, tendo início às 19:00. A mesa foi composta pela Secretária  
4 de Urbanismo Verena Andreatta, o Subsecretário de Urbanismo Renato Barandier, a  
5 Subsecretária de Meio Ambiente Amanda Jeveaux e o Diretor de Urbanismo Fabricio Silveira.  
6 Ao iniciar a audiência, com a fala o Subsecretário Renato agradece a presença de todos os  
7 integrantes da mesa, e todos os cidadãos presentes. Inicia sua fala explicando que a presente  
8 reunião servirá para a apresentação das diretrizes do Plano Diretor e que ainda se está na etapa de  
9 construção do objeto do Projeto de Lei, sendo está a 5ª audiência da etapa de diretrizes, tendo  
10 sido três etapas, iniciando-se o processo em Outubro de 2015. Explica ainda que após sua fala, a  
11 Secretária Verena irá fazer uma breve introdução dos assuntos e então o Sr. Fabricio, com a  
12 palavra iniciará uma apresentação mais detalhada do trabalho já realizado até o momento.  
13 Continuando sua explanação, diz que enquanto o Sr. Fabricio Silveira estiver realizando sua  
14 apresentação, fichas para possíveis interessados na formulação de perguntas por via escrita e oral  
15 poderão se utilizar desta oportunidade. Encerra desta forma sua fala inicial, passando a palavra  
16 para a Secretária Verena Andreatta, que inicia sua fala agradecendo a presença de todos e  
17 dizendo que a revisão do Plano Diretor é um trabalho que já vem sendo realizado a mais de um  
18 ano e meio e servirá para atualizar o documento original de 1992, que teve somente uma  
19 adequação ao Estatuto da Cidade em 2004. Diz em seguida para aqueles que se interessarem em  
20 realizar questionamentos procurarem uma das técnicas da Secretaria de Urbanismo, além de  
21 informar o website da Secretaria para consulta de quaisquer informações relativas aos trabalhos  
22 que vem sendo realizados, podendo ser deixadas sugestões e opiniões para que o  
23 desenvolvimento de Niterói seja mais equânime e se atinja a função social da cidade. Nesse  
24 momento, passa a fala ao Sr. Fabricio Silveira, que inicia dizendo que será apresentado um  
25 resumo das diretrizes propostas para a revisão do Plano Diretor e expõe que o Plano Diretor é o  
26 principal instrumento de política urbana dos Municípios brasileiros, para que possam ser então  
27 elaborados outros planos, tais como as Leis de Uso do Solo, os Planos Urbanísticos Regionais. O  
28 processo participativo foi iniciado em 2015 com os diagnósticos, tendo prosseguido em março de  
29 2016 com a etapa de cenários e diz que a fase atual será de leitura de diretrizes. Passo seguinte,  
30 iniciando a apresentação diz que atualmente o Município de Niterói conta com 134 quilômetros  
31 quadrados e aproximadamente 500 mil habitantes. A cidade foi dividida no Plano Diretor de 1992  
32 em cinco regiões, sendo elas Norte, Praias da Baía, Pendotiba, Leste e Região Oceânica, que se  
33 subdividem em 52 (cinquenta e dois) bairros. Mostra em seguida a evolução urbana da cidade dos  
34 últimos 40 (quarenta) anos, iniciando em 1976, na época da construção da ponte, quando a cidade  
35 se limitava ao Centro, Icaraí, Praias da Baía, São Francisco, na região norte já havia se  
36 desenvolvido áreas como Morro da Alameda, Barreto, e pequenas manchas, ainda rurais, em  
37 Piratininga, Itacoatiara. Nessa época as pessoas moravam próximas aos sistemas de transporte  
38 coletivo da época, que seriam as Barcas e os Bondes e nas demais regiões da cidade acontecia à  
39 época uma ocupação dispersa, basicamente com casas de veraneio desconectadas da malha  
40 urbana da cidade. 20 anos depois, em 1993, quando foi realizado o primeiro Plano Diretor, a  
41 cidade se expandiu para o seu interior, ocorrendo por conta da popularização do automóvel e  
42 construção da Ponte, facilitando, desta forma, que as pessoas morassem mais distantes de seus  
43 trabalhos, sendo possível a visualização de um espraiamento urbano na cidade, diminuindo assim

## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NITERÓI – GESTÃO 2013-2016 – FASE DE DIRETRIZES

44 as áreas verdes, que em 1976 era de 85% (oitenta e cinco por cento), até que chegamos à situação  
45 atual, com o percentual de 55% (cinquenta e cinco por cento), o que se traduz em uma  
46 porcentagem ainda bastante expressiva, mas que deve constar como premissa sua preservação.  
47 Ponto seguinte, comparando a população com a malha urbana, podemos ver que este não foi o  
48 principal motivo, dado que nestes 40 (quarenta) anos a população cresceu somente 50%  
49 (cinquenta por cento), enquanto a malha urbana cresce 310% (trezentos e dez por cento). O que  
50 ocorreu na realidade foi uma mudança no padrão de ocupação do solo, basicamente com a  
51 expansão em baixa densidade e habitações unifamiliares, trazendo maior dependência do  
52 automóvel em decorrência da maior distância de seus trabalhos. Nesse período a população sai de  
53 324.000 (trezentos e vinte e quatro mil) habitantes para quase 500.000 e inversamente pode-se  
54 ver a quantidade de habitantes por quilômetro quadrado urbanizado que decresce com o tempo,  
55 passando de 17.000 (dezesete mil) habitantes por quilômetro quadrado, que é uma densidade  
56 média, para uma densidade baixa de 8.000 (oito mil) habitantes por quilômetro quadrado. Desta  
57 forma, percebemos nos bairros mais tradicionais maior densidade demográfica, como Icaraí e  
58 Ingá, nos bairros da região Norte uma densidade média e as demais áreas da cidade, denominadas  
59 áreas de expansão com uma densidade baixa, tendo o Centro uma densidade média para baixa,  
60 tendo perdido muito sua função residencial com o passar dos anos. Completando esta análise,  
61 passa então para a distribuição de empregos pela cidade, também com uma concentração alta de  
62 empregos no Centro e Icaraí, com algumas manchas dispersas em São Francisco, Largo da  
63 Batalha; na região oceânica concentrando-se em Piratininga. Quanto às áreas de interesse social,  
64 observa-se um padrão de ocupação das bordas do tecido tradicional nas áreas de relevo  
65 acidentado. A partir destas análises e de todo o processo participativo nas etapas anteriores, foi  
66 elaborado o relatório de diretrizes para que fosse discutida então nesta etapa de audiências. A  
67 análise de diretrizes se inicia pelo que se pode denominar de macrozoneamento, separando então  
68 a cidade em áreas com características comuns, sendo elas as macrozonas e macroáreas, que são  
69 áreas que orientam um objetivo específico, o desenvolvimento urbano, ou seja, áreas que teriam  
70 diretrizes comuns. Para iniciar o macrozoneamento, foram identificadas duas macrozonas  
71 principais, sendo elas a estruturação e qualificação do ambiente urbano, que seria basicamente a  
72 malha urbana consolidada e macrozona de proteção e revitalização do ambiente natural, áreas  
73 predominantemente verdes e naturais. Além destas duas, foi proposta a macrozona do ambiente  
74 costeiro e marinho, que dará diretrizes para a orla da cidade e o seu espelho d'água. Estas três  
75 macrozonas são então divididas em macroáreas, sendo elas a macroárea de integração  
76 metropolitana, constituindo-se pela área do centro tradicional, englobando também os campos da  
77 uff, que oferece uma gama bastante completa de serviços; a macroárea de área urbana  
78 consolidada, que são os bairros de urbanização tradicional da região norte e praias da baía; a  
79 macroárea da promoção, proteção e recuperação ambiental, que são aquelas regiões de terreno  
80 mais acidentado que a população de mais baixa renda ocupa e que precisa de diretrizes próprias,  
81 sendo elas ambientalmente frágeis; a macroárea de qualificação urbana, que são as áreas de  
82 expansão mais recente dos últimos 40 (quarenta) anos. Partindo para a macrozona ambiental,  
83 teremos duas macroáreas, sendo elas a de contenção urbana, recuperação ambiental e uso  
84 sustentável, sendo elas as zonas de amortecimento, as bordas das unidades de conservação, que  
85 necessitam de um olhar diferenciado; e por fim, a macroárea de preservação dos ecossistemas  
86 naturais, que são as áreas verdes que necessitam de preservação. Na macrozona marinha foram

## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NITERÓI – GESTÃO 2013-2016 – FASE DE DIRETRIZES

87 identificadas duas, que se subdivide em macroárea marinha de uso intensivo e macroárea marinha  
88 de uso sustentável, que compreende a resex e a área do bananal. Dito isto, passa então a falar a  
89 respeito das diretrizes de cada uma das áreas, iniciando pelas diretrizes gerais para toda a cidade,  
90 quais sejam, direito a cidade sustentável, justa distribuição dos benefícios e ônus no processo de  
91 urbanização, retorno para a coletividade na valorização de imóveis decorrentes dos investimentos  
92 públicos, distribuição de uso e ocupação do solo de forma equilibrada, proteção, preservação e  
93 recuperação do meio ambiente natural, utilização racional dos recursos naturais, regularização  
94 fundiária e urbanização dos assentamentos precários e incentivo a proteção das áreas de interesse  
95 social, prioridade para o transporte coletivo e modos não motorizados, simplificação da  
96 legislação urbanística e gestão democrática por meio da participação popular. Partindo nesse  
97 momento para as diretrizes específicas de cada uma das macrozonas, iniciando pela macrozona  
98 de estruturação de qualificação do ambiente urbano, temos a promoção do ordenamento  
99 territorial, contenção do processo de espraiamento urbano e da expansão fragmentada, estímulo  
100 ao uso misto, como forma de reduzir a necessidade de deslocamentos motorizados, adequação do  
101 direito de construir a função social da propriedade, adequada distribuição da população às  
102 atividades sócio-econômicas, direcionamento do adensamento para espaços consolidados com  
103 capacidade de suporte de infraestrutura, redução das situações de vulnerabilidade urbana,  
104 implantação de corredores ecológicos. Quanto a macrozona de proteção e recuperação do  
105 ambiente natural, que tem como diretrizes a conservação e preservação dos serviços ambientais  
106 prestados pelos sistemas ambientais existentes, consolidação dos planos de manejo das unidades  
107 de conservação, proteção ambiental do município, contenção da expansão urbana sobre as áreas  
108 de interesse ambiental, respeito à legislação referente a mata atlântica. Por fim, a macrozona do  
109 ambiente costeiro e marítimo para garantia do livre acesso público na orla marítima,  
110 implementação de ações visando o desenvolvimento econômico no setor da indústria naval e  
111 pesqueiro, inclusive as atividades das comunidades tradicionais, promoção do desenvolvimento  
112 de atividades de lazer, esporte e turismo, ordenamento territorial da orla do município e seus  
113 espelhos d'água, promovendo o desenvolvimento econômico e sustentável, incorporando as  
114 contribuições participativas obtidas no projeto orla, que foi descontinuado, mas que gerou  
115 diretrizes que deverão ser incorporadas pelo Plano Diretor. Passando para as diretrizes das  
116 macroáreas, iniciando pela de integração metropolitana, entendida como área de grande  
117 infraestrutura, acesso a transportes e que geraram as seguintes diretrizes, quais sejam, a oferta de  
118 uso misto nos empreendimentos, a qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte  
119 coletivo, valorização da paisagem do ambiente urbano, fortalecimento da base econômica local,  
120 fomento de atividades de inovação, combinando com o potencial das universidades,  
121 requalificação dos espaços públicos, visando a melhoria da qualidade de vida, recuperação e  
122 preservação do patrimônio cultural. Passando para a macroárea de urbanização consolidada,  
123 temos como diretrizes o controle do adensamento e saturação viária, manutenção das áreas  
124 verdes, preservação dos ambientes construídos e reutilização e conservação de imóveis de valor  
125 cultural, incentivo à fruição pública, fachada ativa e uso misto, que são fatores de qualificação do  
126 espaço urbano, estímulo a permanência e expansão do comércio lojista tradicional dos bairros e  
127 as atividades que mantém relação com a memória cultural. Já na macroárea de promoção da  
128 equidade e recuperação ambiental, temos como diretrizes a promoção da urbanização e  
129 regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários, promoção para a construção de



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NITERÓI – GESTÃO 2013-2016 – FASE DE DIRETRIZES

130 empreendimentos de interesse social, implantação de espaços abertos para o uso coletivo com  
131 parques, praças, áreas de lazer, incentivo à consolidação das centralidades existentes de comércio  
132 e serviços, qualificação dos sistemas de mobilidade urbana, recuperação das áreas de preservação  
133 com matas ciliares degradadas, ações de redução e prevenção dos problemas existentes nas áreas  
134 de risco geológico e geotécnico. Para a macroárea de qualificação urbana, teremos as seguintes  
135 diretrizes, quais sejam, controle dos processos de adensamento, incentivar a consolidação das  
136 centralidades de comércio e serviço, melhoria das condições urbanísticas, com a oferta adequada  
137 de serviços e equipamentos de infraestrutura urbana, valorização da paisagem do ambiente  
138 urbano e valorização da ambiência cultural, direito de fruição da paisagem natural, manejo das  
139 águas pluviais urbanas para garantir a permeabilidade do solo, minimizando as ocorrências e  
140 problemas críticos de inundações, proteção das áreas de risco, nascentes e margens de rio,  
141 preservando áreas onde não existe atendimento de infraestrutura e transporte coletivo. Passando  
142 agora para a macrozona ambiental, primeiro expõe a respeito da macroárea de contenção urbana e  
143 recuperação ambiental e usos sustentáveis, que são as bordas das unidades de conservação, das  
144 áreas de amortecimento, teremos como diretrizes o seguinte; contenção de urbanização, criação  
145 de áreas de especial interesse agroecológico, conservação e recuperação dos fragmentos  
146 florestais, compatibilização dos usos com as condicionantes geotécnicas e geológicas, garantia da  
147 trafegabilidade das estradas, conservando a permeabilidade, com pavimentação adequada,  
148 incentivo a criação de reservas particulares do patrimônio natural; e finalmente a macroárea de  
149 preservação dos ecossistemas naturais, que tem como diretrizes a criação de espaços territoriais  
150 especialmente protegidos, proteção dos mananciais, das espécies vegetais e animais, promoção  
151 do ecoturismo e recuperação dos sistemas lacunares. Voltando agora para a macrozona marinha e  
152 costeira, temos a macroárea marinha de uso intensivo, que terá como diretrizes o seguinte;  
153 valorização da habitação náutica da cidade, ações de melhoria na qualidade das águas,  
154 consolidação e capacitação das colônias de pescadores, recuperação e preservação dos  
155 ecossistemas costeiros, implantação de ciclovias na orla do município e promoção da  
156 acessibilidade universal nas praias; e a segunda macroárea marinha de uso sustentável, que tem  
157 como diretrizes o incentivo a pólos gastronômicos como fator de desenvolvimento econômico e  
158 atração do turismo, consolidação e capacitação das colônias de pescadores, requalificação dos  
159 quiosques da orla, implantação de infraestrutura para os serviços de salva-vidas, atendimento ao  
160 turismo e banheiros públicos, acessibilidade universal para acesso às praias da região,  
161 consolidação do plano de manejo das unidades de conservação, principalmente da praia do  
162 sossego, priorização da preservação, recuperação e manutenção das condições ambientais do  
163 cordão arenoso litorâneo, coordenação das atividades esportivas, adoção de diretrizes do plano de  
164 manejo relativas as zonas marinhas de proteção integral da enseada do bananal. Continuando sua  
165 explanação, diz que sobreposto a esse sistema de diretrizes por zona, ainda foi criado o sistema  
166 de estruturação territorial, onde será visto por onde se estrutura as formações estratégicas  
167 propostas ao Plano Diretor, que são os seguintes; rede de centralidades, tendo subcentralidades  
168 urbanas bem evidentes, tais como Icaraí, Santa Rosa, Largo da Batalha, Região Oceânica e  
169 Piratininga, e uma série de centros de bairro que possuem diretrizes específicas para que se  
170 incentive sua consolidação. Além disso, temos os eixos de estruturação da qualificação urbana,  
171 que são os eixos estratégicos do transporte coletivo, que é para onde o adensamento da cidade  
172 tem de ser atraído e, por fim, a rede territorial ambiental, que incorpora as áreas de proteção

## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NITERÓI – GESTÃO 2013-2016 – FASE DE DIRETRIZES

173 ambiental, os corpos hídricos e as áreas verdes, como parques, praças e pequenas áreas verdes  
174 inseridas no tecido urbano, formando uma malha e possuindo também diretrizes específicas.  
175 Encerra então sua apresentação, passando a palavra ao Subsecretário Renato, que agradece a  
176 participação do Sr. Fabricio, e chama a primeira participante para fazer uso da palavra, a Sra.  
177 Cíntia, que inicia sua fala dizendo perceber a presença de muitos novos participantes, que não  
178 estiveram presentes a outras audiências e em seguida refaz pedido formulado anteriormente, para  
179 que seja convocada novamente a Audiência da região norte, dado que em seu entendimento não  
180 houve suficiente divulgação daquela audiência e a população não pôde comparecer, além de se  
181 tratar de tema de extrema relevância para a cidade. Diz também que a população pode não saber a  
182 que será submetida quando o Plano Diretor se tornar projeto de lei e por este motivo pede aos  
183 presentes que junto às associações de moradores aos quais pertençam que reiterem tal pedido  
184 junto a Prefeitura para que ela refaça a audiência da região norte. Não se pode dar por visto a  
185 audiência quando ninguém compareceu. Embora em 2014, quando todo o processo se iniciou e já  
186 se falava na importância de uma divulgação ampla, de uma linguagem voltada para leigos, diz  
187 não verificar isso atualmente. Primeiramente diz achar estranho só estar presente o Vereador  
188 Paulo Eduardo, tendo em vista que o Compur tem em sua composição quatro vereadores, que não  
189 estão presentes, o que entende extremamente importante. Em seu primeiro questionamento,  
190 relacionado a contenção da urbanização, gostaria de entender, pois nas áreas já ocupadas, em que  
191 se possa dar regularização fundiária aos que já residem em tais áreas. Outro ponto que entende  
192 fundamental é que existam audiências após a elaboração do projeto de lei e que isso não seja  
193 encaminhado a câmara previamente ao acompanhamento pela população e se possa saber os  
194 detalhes. Diz que no processo da elaboração do PUR de Pendotiba nenhuma das emendas ao  
195 documento que seguiu para a câmara foi observada. Entende que deve haver pressão popular para  
196 que suas propostas sejam colocadas em prática. Ponto seguinte suscita a redivisão das regiões  
197 integrantes da cidade, mencionando parte da região norte que deve entrar para o Sapê, da mesma  
198 maneira que no parque da colina, existe área que divide a região oceânica e hoje em dia existe  
199 ocupação que não havia em 1992, citando ainda outros casos, como o Muriqui, que faz parte de  
200 Pendotiba, mas consta como região leste, terminando por dizer que existem discrepâncias que  
201 devem ser corrigidas. Lembra que na audiência de Pendotiba perguntou o que a Secretaria  
202 entende por gestão democrática por meio da participação popular e não se recorda da resposta.  
203 Outro ponto suscitado foi a respeito das ciclovias na orla do município, e cita a transoceânica,  
204 que não é contemplada por ciclovias em toda a sua extensão, dando a entender que outros  
205 projetos da prefeitura também não contemplariam a implementação de novas ciclovias. Pergunta  
206 seguinte, questiona o que se considera para verificar que a centralidade da região do Centro é a  
207 maior de Niterói. Encerra então sua participação, passando a palavra ao Subsecretário Renato,  
208 que chama o próximo inscrito, o Sr. Geraldo Pereira Junior, que inicia sua fala dizendo ser  
209 morador do Fonseca, especificamente na Vila Ipiranga, e expõe que em seu entendimento o  
210 Estado os está abandonando, mencionando a cracolândia e o presídio Ferreira Neto, que está  
211 sendo ocupado pelos policiais. Menciona que recentemente foi cedido a Fundação Leão Treze,  
212 que está sendo cuidada para não retornar ao seu estado anterior. Ponto seguinte, pergunta o que é  
213 possível sinalizar nesse sentido para o Estado e também menciona o horto botânico, que segundo  
214 ele, é um grande espaço, dentro do horto reativado onde poderia ser realizado um espaço cultural  
215 em uma região carente e não possui uma área de lazer. Encerra sua participação, passando a

## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NITERÓI – GESTÃO 2013-2016 – FASE DE DIRETRIZES

216 palavra ao Subsecretario Renato, que chama então o próximo inscrito, o Sr. Ricardo Garcia, que  
217 inicia sua participação dizendo ser biólogo e trabalhar no mandato do vereador Daniel Marques,  
218 expondo em seguida que sua causa seria uma causa “verde”, devendo para ele ser primordial a  
219 preservação das áreas verdes do Município. Mencionando a audiência anterior, disse que ambos  
220 Renato e Verena não se encontravam presentes e, dessa forma, ressalta novamente que em seu  
221 entendimento seria importante dar um enfoque rural à área de Várzea das Moças, pois além de ser  
222 área capaz de produção de alimentos, também pode atuar em atividades como produção de água,  
223 manutenção da biodiversidade e como áreas de lazer, sendo dentro desta implementado o  
224 ecoturismo, a agroecologia, a produção orgânica e consequente geração de empregos. Então a  
225 preocupação do mandato é a geração de empregos através do turismo ambiental e ecológico.  
226 Outro ponto suscitado foi se haveria a possibilidade de haver a prestação de serviço ambiental,  
227 que seria uma recompensa aos proprietários ou possuidores de imóveis reconhecidamente  
228 preservados ambientalmente, como no caso de propriedades em Muriqui e região leste que por  
229 exemplo, preservem nascentes, implementem em seus terrenos agricultura orgânica ou ainda  
230 preservem remanescentes da mata atlântica. Entende que a PSA deveria estar dentro do Plano  
231 Diretor. Ponto seguinte é que deveriam ser demarcadas as praças e parques da cidade, de modo a  
232 implementar novas em áreas carentes da cidade. Outro ponto com relação a rede hídrica, é que  
233 haveria geração de água no município, mas que esta deveria mantida por meio de atividades  
234 como o reflorestamento, sob o perigo de diminuir ou até sumir e já foi realizado estudo de que  
235 existem muitas nascentes e córregos e tal projeto seria viável. Encerra sua participação nesse  
236 momento e passa a palavra ao Subsecretário Renato, que passa então a palavra ao Vereador Paulo  
237 Eduardo, que inicia sua fala dizendo que estas audiências tem por objetivo discutir aquilo que  
238 servirá de base para o novo Plano Diretor da Cidade e enquanto o novo Plano Diretor não for  
239 elaborado pelos técnicos, existe um vigente que foi aprovado em 1992 e que deveria ter sido  
240 revisto em 2002, mas por uma opção do governo, ao invés de revê-lo, foram apresentados dois  
241 plano urbanísticos regionais, que eram de interesse dos bairros da orla da baía e do governo como  
242 mercado de consolidação dos parâmetros urbanísticos da cidade em troca de contrapartidas que o  
243 mercado não viu. O Plano Diretor definiu cinco regiões, sendo elas bairros da orla da baía,  
244 região oceânica, norte, quem em 2005 ganhou seu primeiro plano urbanístico, restando duas  
245 regiões que precisam de análise especial por toda a população, pois são as regiões que preservam  
246 a maior quantidade de área verde. O que resta com relação a estas áreas é definir de que forma se  
247 irá proteger tais áreas, quais seja, Pendotiba, que recentemente recebeu um plano urbanístico  
248 regional e a região Leste, que está fazendo discussões para ter seu próprio plano urbanístico,  
249 Congratula em seguida João Sampaio, dizendo ter formulado um Plano Diretor a frente de sua  
250 época, além de ter participado da criação do Estatuto das Cidades do Brasil, que possuía  
251 instrumentos novos que deveriam ser incorporados. Pergunta em seguida qual o sentido de ser  
252 seguido um cronograma de maneira burocrática, quando existe baixíssima participação popular e  
253 que desconsidere as soluções que precisam ser encontradas para, por exemplo, a comunidade do  
254 Morro do Arroz, da Favela do Sabão e outras, só sendo pensadas a acumulação de riqueza  
255 daqueles que olham o espaço da cidade como um negócio. Critica que quando o atual Prefeito  
256 gasta sua verba de propaganda, quase nada resta para que se realize uma divulgação decente,  
257 informando a população que mora nesta região e que não pode se deslocar para um audiência  
258 pública em Várzea das Moças, para que se discuta o movimento de sua cidade. Segundo seu



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NITERÓI – GESTÃO 2013-2016 – FASE DE DIRETRIZES

259 entendimento, se o objetivo é realmente querer o cumprimento do Estatuto da Cidade, há de se  
260 considerar a real participação popular que vem ocorrendo nas audiências públicas. Diz ainda que  
261 aqueles estudados devem utilizar seu conhecimento para pensar a melhor cidade para a população  
262 e ninguém necessita de conhecimento técnico para querer possuir uma cidade saudável, pois  
263 aqueles que estão realizando este trabalho de revisão na realidade estão neste papel para servir e  
264 não para servir ao mercado. Ponto seguinte, fala que a presente audiência nada mais é do que  
265 manifestação política, onde se discutem os destinos da cidade e, no seu entendimento, tem o  
266 dever de dizer que não se deve considerar findo o processo de audiências, ao menos desta fase  
267 com o objetivo de elaboração do Plano Diretor, pois sob o ponto de vista técnico pode-se dizer  
268 que está findo, entretanto, sob o ponto de vista popular não se pode dizer o mesmo. Por fim, o  
269 que justifica dizer que nenhum projeto de lei sobre o novo Plano Diretor seja encaminhado à  
270 câmara antes de análise prévia pela população é que a longevidade deste futuro projeto de lei vai  
271 além do governo atual e do futuro governo, pois o que se discute é o futuro da cidade. Para  
272 concluir, a sugestão do Vereador é que tão o projeto de lei seja formulado, este seja submetido ao  
273 Compur, pois é neste órgão que se encontrará um colegiado especial para analisar o documento e  
274 após isso, deve se iniciar um processo de audiências públicas, de forma que se mostre o projeto  
275 de lei à sociedade antes de seu encaminhamento à câmara. Encerra sua participação, passando a  
276 palavra ao Sr. Lucas, que agradece a contribuição do Vereador Paulo Eduardo e diz que foi  
277 importante sua fala para contextualizar as disputas políticas, onde é necessária a obtenção de  
278 outros espaços de discussão pública do Plano Diretor, o que não é ponto recente a ser suscitado.  
279 Menciona que mesmo que a população da região norte estivesse desinteressada no  
280 comparecimento da audiência pública, caberia ao poder público despertar o interesse desta ou  
281 ouvi-las para entender o motivo do desinteresse. Diz ainda que no seu entendimento a Prefeitura  
282 acha que a participação popular não poderá trazer contribuições pertinentes, falando que embasa  
283 tal argumento em projetos prévios implementados pela Prefeitura, tais como o PUR. Ponto  
284 seguinte menciona a audiência pública de Pendotiba, levanta questionamento formulado pela Sra.  
285 Cintia a respeito de um dos princípios da gestão democrática, questionando de que serviria belos  
286 princípios quando não são efetivados na letra da lei. Entende ainda que a participação do âmbito  
287 executivo não deve parar neste momento, para que se discuta o projeto de lei do Plano Diretor,  
288 subsistindo ainda outras audiências para continuação da discussão. Faz ainda um apelo para que  
289 se realize novamente audiência pública da região norte. Ponto seguinte, diz que no PUR de  
290 Pendotiba se falava que estava em risco a lei do PAR, que em tese permitiria a construção de  
291 novos empreendimentos de até 07 (sete) pavimentos, não sendo esta a interpretação do  
292 participante e com isso, suscita a região Leste, que ainda não possui PUR e, por conseguinte,  
293 estaria ameaçada pela lei do PAR, permitindo desta forma que naquela área se construam novos  
294 empreendimentos de elevado número de pavimentos. Questiona dessa forma se esta lei será  
295 revogada no Plano Diretor que resultará dos trabalhos atualmente em andamento. Encerra sua  
296 participação, passando a palavra ao Subsecretário Renato, que inicia a fase de respostas aos  
297 questionamentos realizados pelo Sr. Lucas, dizendo inicialmente que os princípios trazidos pelo  
298 Plano Diretor de Niterói são os mesmo de São Paulo e Vera Cruz, pois todos estão contidos na  
299 Lei Federal denominada Estatuto da Cidade, que é a lei que rege em nível federal o planejamento  
300 urbano, tendo, assim como qualquer outro Município, internalizado os mesmos. Diz que com  
301 relação à região Leste, sequer havia licenciamento de empreendimentos categorizados pela lei do

## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NITERÓI – GESTÃO 2013-2016 – FASE DE DIRETRIZES

302 PAR. Ponto seguinte, diz que não vê a participação popular da mesma forma que o participante,  
303 mencionando que a presença de cada um dos participantes das audiências é sempre importante e  
304 valiosa, independente de quantidade de pessoas, tendo suscitado ainda que já houveram casos de  
305 audiências superlotadas onde o debate não prosperava e ocasiões em que se encontrava número  
306 pequeno de participantes, mas com qualidade de debate enorme, não sendo possível medir a  
307 contribuição pública por simples contagem do número de presentes a cada uma das audiências.  
308 Passando aos questionamentos formulados pela Sra. Cintia, no que diz respeito ao motivo pelo  
309 qual a região do Centro é considerada a maior centralidade da cidade, diz que 40% (quarenta por  
310 cento) dos empreendimentos comerciais estão no Centro, 50.000 (cinquenta mil) matrículas  
311 universitárias estão no Centro, tendo integração com a capital do Estado e o leste metropolitano  
312 por meio de barcas e da ponte e que diariamente se deslocam para o Centro 300.000 (trezentas  
313 mil) pessoas. Com relação à transoceânica, disse que no contexto da pergunta da participante,  
314 este projeto não se encaixaria, tendo em vista estar se referindo à diretriz de implementação de  
315 ciclovias na orla e que tal tema foi amplamente discutido previamente nas outras etapas.  
316 Menciona ainda alguns trechos que necessitariam da criação de uma alternativa viável. Passando  
317 às reflexões formuladas pelo Sr. Geraldo, diz que o Plano Diretor deve encarar sim o caso das  
318 edificações subutilizadas, principalmente aquelas do Poder Público e deve ser pensado em termos  
319 estratégicos não só quais instrumentos devem ser formulados para que se possa dar efetividade  
320 aos necessárias atividades de manutenção de tais edificações, mas de que forma devem ser  
321 aplicados. Seguindo com as respostas, passa para aquelas formuladas pelo Sr. Ricardo Garcia,  
322 mencionando que todos os pontos por ele levantados foram anotados e serão levados em conta.  
323 Encerra nesse ponto sua participação, passando a palavra para a Subsecretária de Meio Ambiente,  
324 a Sra. Amanda Jeveaux, que inicia sua fala dizendo ter percebido em diversos pontos da  
325 audiência preocupação com a preservação das áreas verdes constantes de Pendotiba e Região  
326 Leste, mencionando que tais áreas vêm passando por diversos estudos e recentemente serão  
327 implementadas novas formas de gestão das áreas que antes vinham sendo abandonadas, tais como  
328 Praia do Sossego, Boa viagem, e outras vem ganhando cada vez mais um caráter de manejo.  
329 Também foi falado a respeito da identificação de nascentes, de olhos d'água e por enquanto os  
330 projetos para preservação de tais áreas ainda são simples projeto de lei, e nas próximas semanas  
331 será possível materializar através de um projeto da Secretaria a identificação com o cercamento,  
332 placas, plantio de mata ciliar em algumas dessas áreas, sendo este trabalho piloto que se pretende  
333 incluir no Plano Diretor por saber sua importância. Menciona ainda que algumas dessas nascentes  
334 foram classificadas junto ao INEA e não demonstraram potencial de qualidade, dizendo entender  
335 que serão encontradas novas nascentes. Quanto a Serra Darci Ribeiro, esta foi incorporada quase  
336 em sua totalidade pelo parque estadual da Serra da Tiririca em 2012 e a ideia é cada vez mais  
337 identificar áreas capazes de se ter uma gestão mais efetiva, sabendo-se que naquela área existe  
338 uma biodiversidade enorme, existindo ciência a respeito de ocupações ilegais. Encerra então sua  
339 participação, passando a palavra ao Sr. Fabricio Silveira, que inicia suas respostas pela pergunta  
340 formulada pela inscrita Cintia, dizendo que a macrozona de contenção urbana do processo de  
341 espraiamento urbano, ou seja, de aumento da malha urbana, de novos loteamentos, e não de  
342 retirada de áreas de especial interesse social. Nos casos de ocupações ilegais, deverá ser estudado  
343 caso a caso. Complementando a resposta do Fabricio, o Subsecretário Renato diz que a  
344 macroárea de contenção é do crescimento urbano, o que não quer dizer que ele esteja irregular. O



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NITERÓI

### ATA DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NITERÓI – GESTÃO 2013-2016 – FASE DE DIRETRIZES

345 objetivo é preservar as áreas verdes do crescimento urbano, seja ele qual for. Passa a palavra  
346 nesse momento para a Secretária de Urbanismo, a Sra. Verena Andreatta, que inicia dizendo que  
347 como já mencionado anteriormente, a presença de todos em cada uma das audiências é muito  
348 importante, sendo muito valorizado o debate qualificado, conforme mencionado pela Cintia. Em  
349 relação a colocação da participante Cintia sobre nova audiência pública na região Norte, irá ser  
350 avaliado. É importante que todas as áreas estejam cobertas por audiências públicas, aproveitando  
351 para agradecer ao Sr. Geraldo, que fez uma colocação muito interessante de que presídios e  
352 outras edificações públicas do Governo do Estado possam ser requalificadas, sendo dados novos  
353 usos a estas edificações, inclusive tendo surgido em uma das audiências da etapa de diagnósticos  
354 da região Norte a ideia de construir uma faculdade neste antigo presídio, ressaltando que é uma  
355 proposta bem interessante, sujeita a análise para inclusão no Plano Diretor. Diz que o Sr. Ricardo  
356 Garcia deixou importante contribuição, como a demarcação de áreas para a produção de  
357 alimentos e que estas áreas rurais possam também servir ao lazer e ao turismo e agroecologia,  
358 sendo estes usos que geram empregos. Quanto a prestação de serviço ambiental seria melhor  
359 definir como esta proposta seria incluída dentro de um Plano Diretor. Menciona ainda a  
360 importância de se reflorestar topos de morros, com o objetivo de aumentar a produção de água,  
361 preservando as nascentes. Com relação ao discurso realizado pelo Vereador Paulo Eduardo  
362 Gomes, diz que aqui estamos definindo políticas públicas para Niterói e é muito importante sim  
363 propor e exigir soluções para as favelas, que é tema muito caro para todos no sentido da  
364 importância deles e isso terá de ser avançado para além das diretrizes bonitas e bem planejadas  
365 dentro do Plano Diretor, sendo necessário o avanço com relação a regularização fundiária das  
366 favelas. Encerra sua fala, agradecendo a presença de todos, dando por encerrada a Quinta  
367 Audiência Pública da fase de Diretrizes do processo de revisão do Plano Diretor de Niterói. A  
368 audiência teve seu término às 20:50. Eu, Kivan Aguiar de Moraes Neto, lavrei a presente ata.