

Revisão do **Plano Diretor de Niterói**

www.planodiretor.niteroi.rj.gov.br





O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município.

Revisão do Plano Diretor de Niterói

Processo participativo



Cenário atual

Revisão do Plano Diretor de Niterói

O Município

Área do Município:
134 Km²

População:
487.562 hab.



Revisão do Plano Diretor de Niterói

O Município

Área do Município:
134 Km²

População:
487.562 hab.

Regiões de Planejamento:
5



Revisão do Plano Diretor de Niterói

O Município

Área do Município:
134 Km²

População:
487.562 hab.

Regiões de Planejamento:
5

Bairros:
52



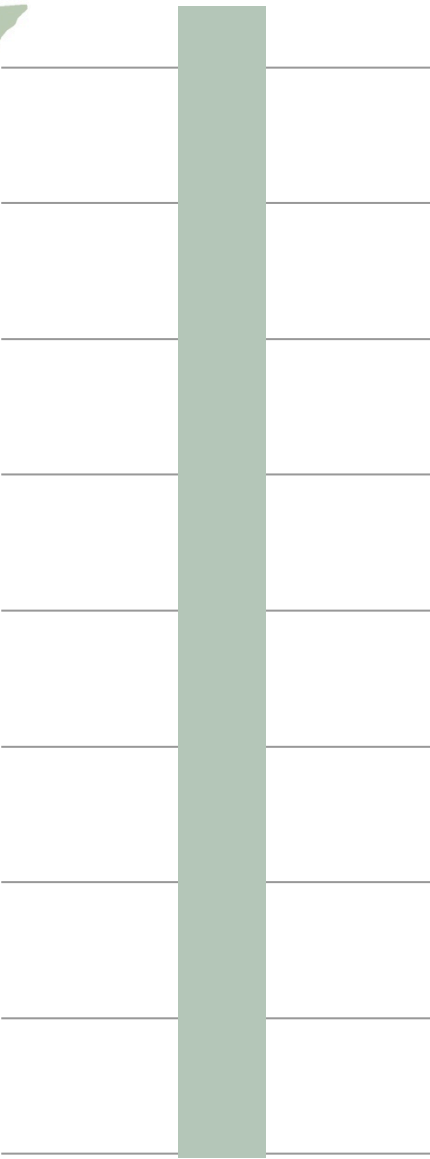
Revisão do Plano Diretor de Niterói

Áreas não Urbanizadas

1976



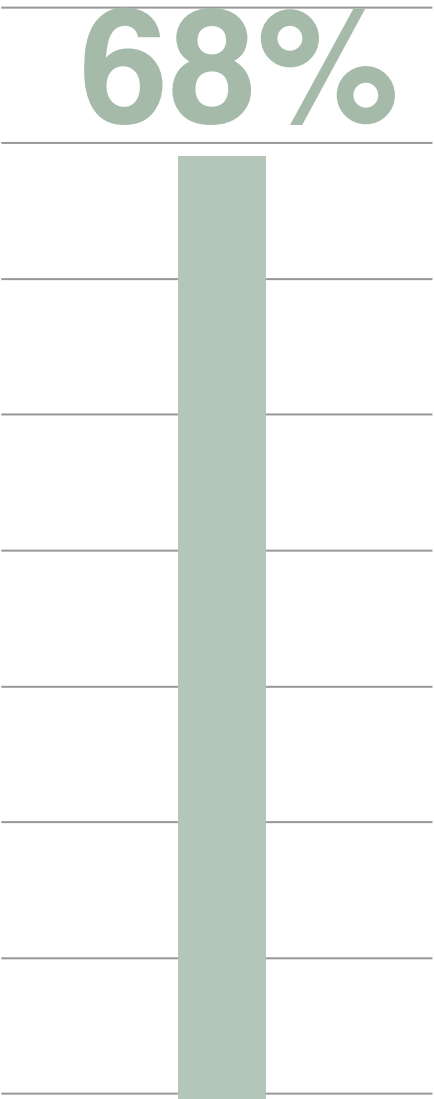
85,8%



Revisão do Plano Diretor de Niterói

Áreas não Urbanizadas

1993



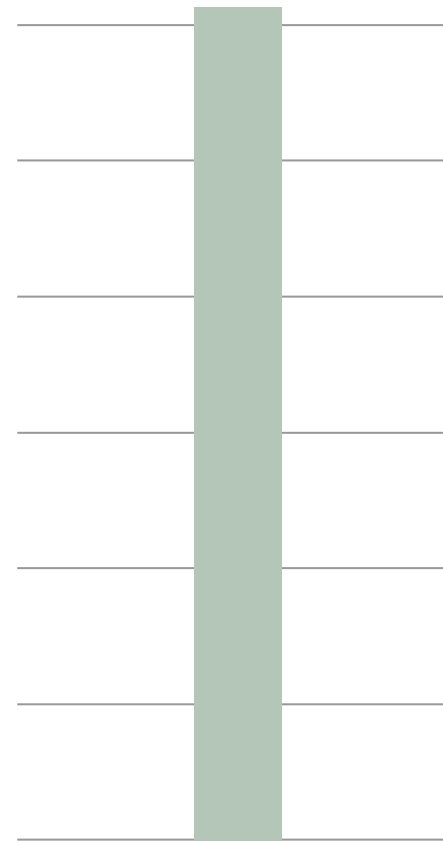
Revisão do Plano Diretor de Niterói

Áreas não Urbanizadas

2002



62,5%



Revisão do Plano Diretor de Niterói

Áreas não Urbanizadas

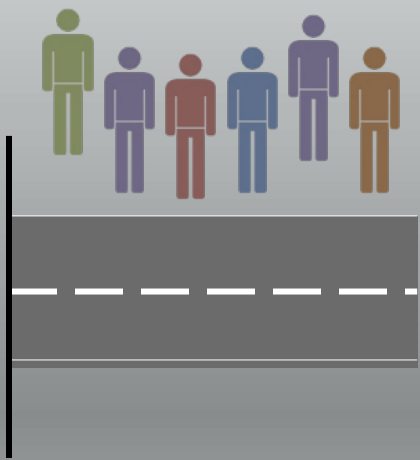
2014



56%



População 1970-2010:

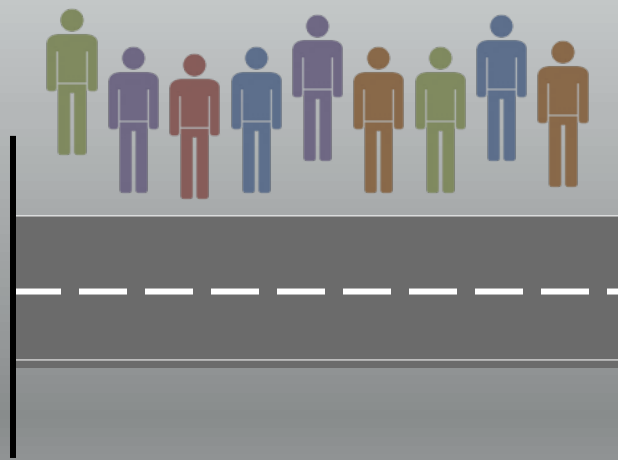


Área Urbana 1974-2014:



População 1970-2010:

+50%

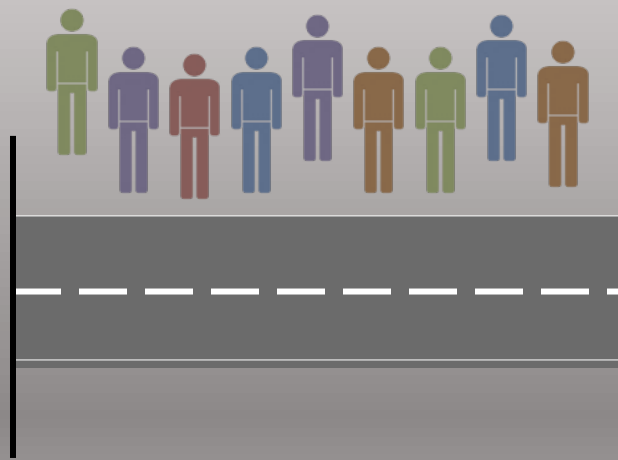


Área Urbana 1974-2014:



População 1970-2010:

+50%



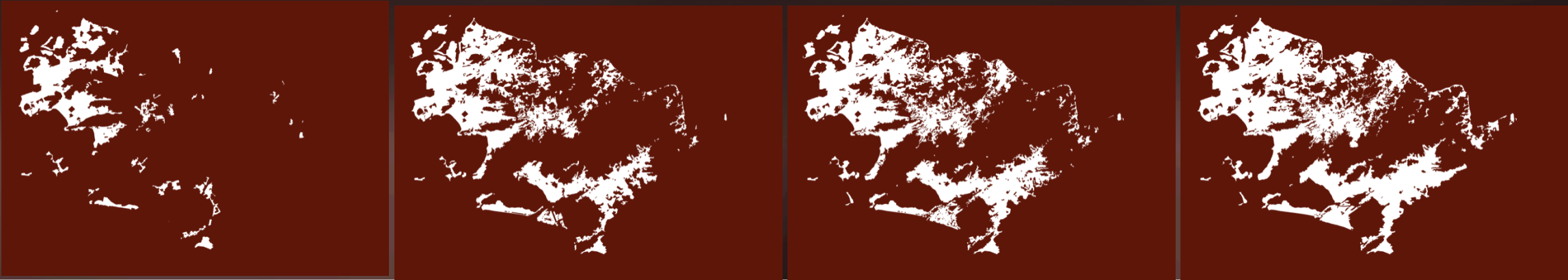
Área Urbana 1974-2014:

+310%



Revisão do Plano Diretor de Niterói

Cenário atual



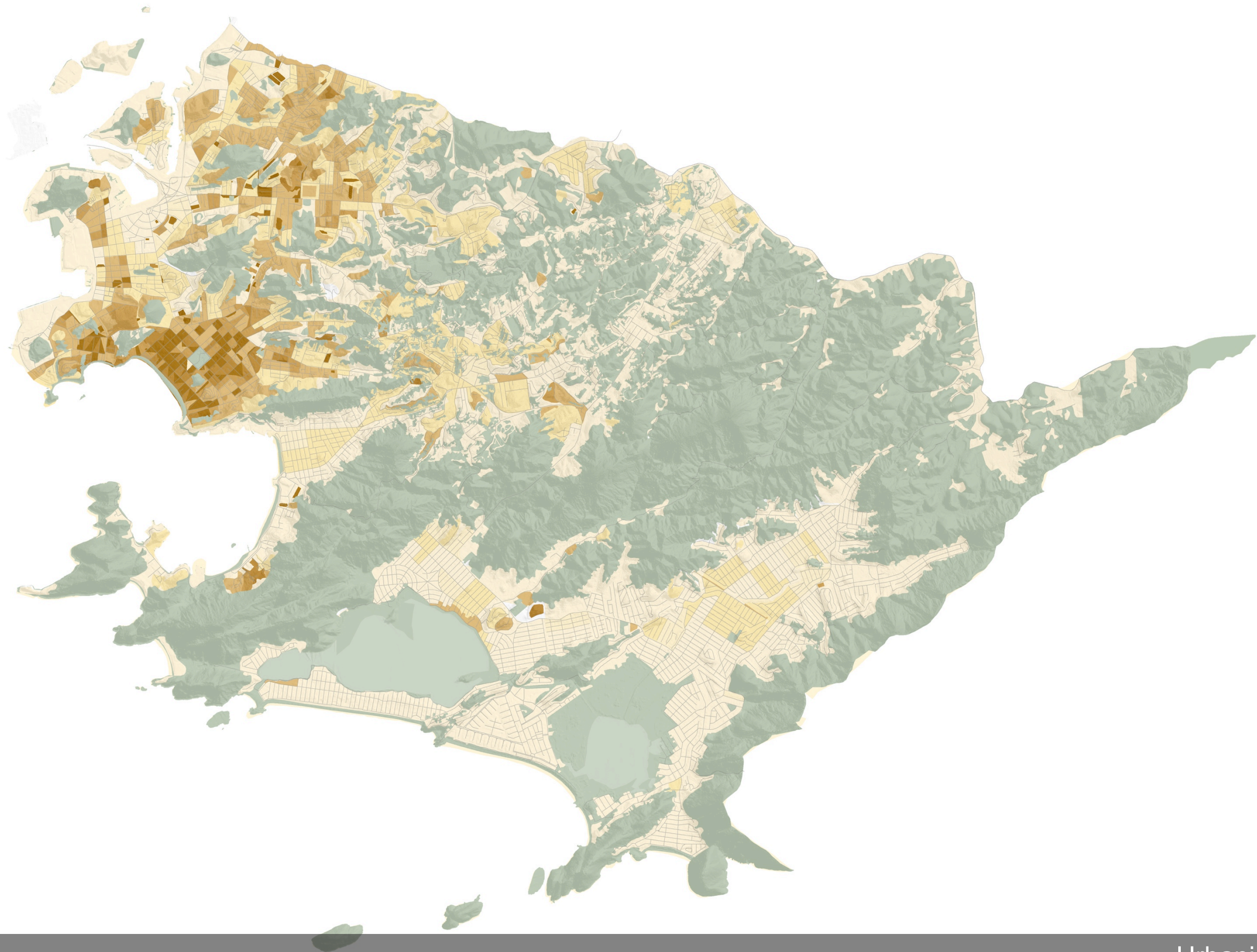
Métrica	1970s	1990s	2000s	2010s
População	324.246	436.155	459.451	487.562
Área Urbana	18,98	43,20	50,25	58,96
Densidade urbana	17.084	10.096	9.143	8.269
		▼ -41%	▼ -46%	▼ -52%



Fonte: Elaborado a partir de dados do IBGE (2010); e SMU.

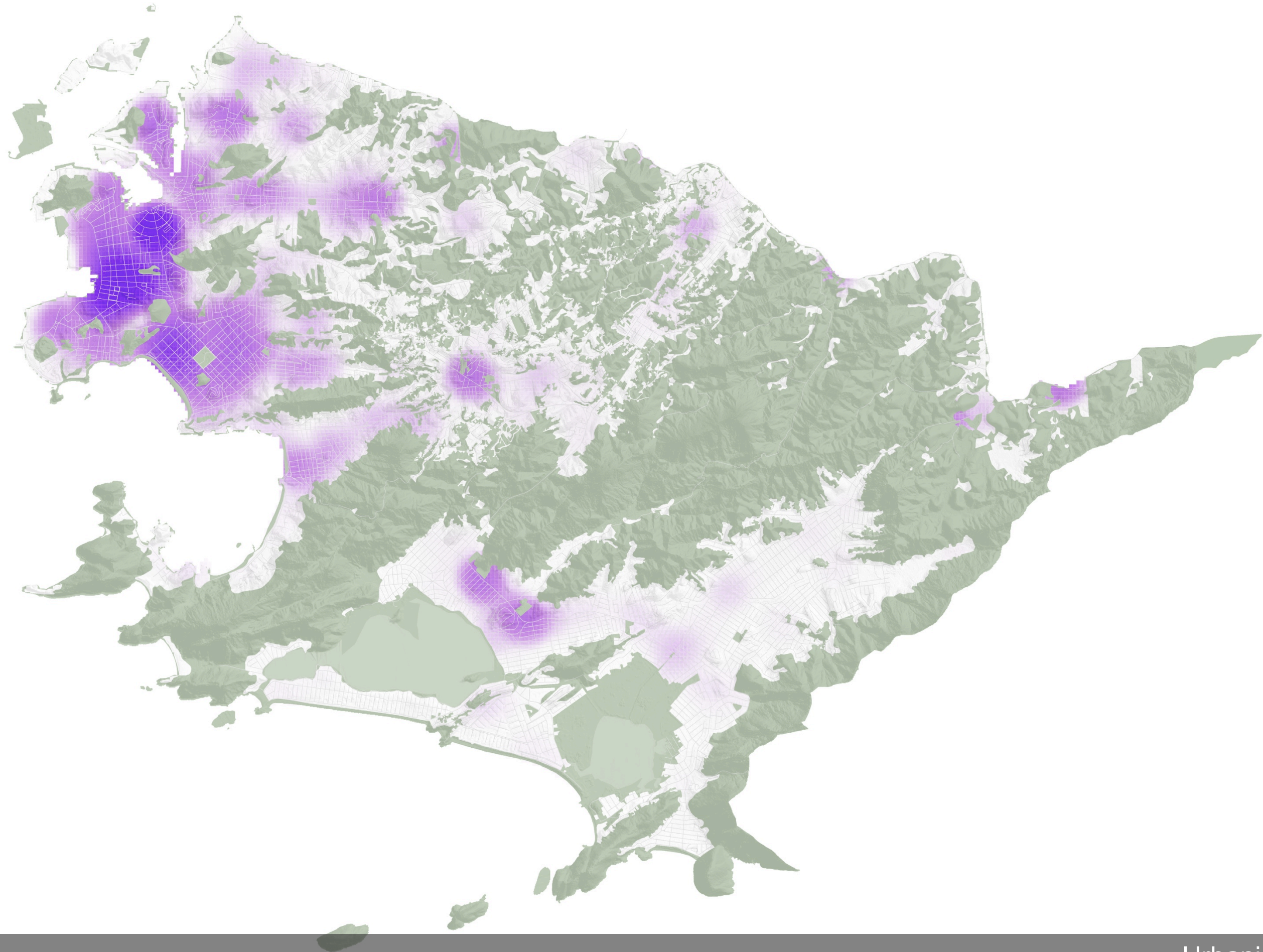
Revisão do Plano Diretor de Niterói

Distribuição da população



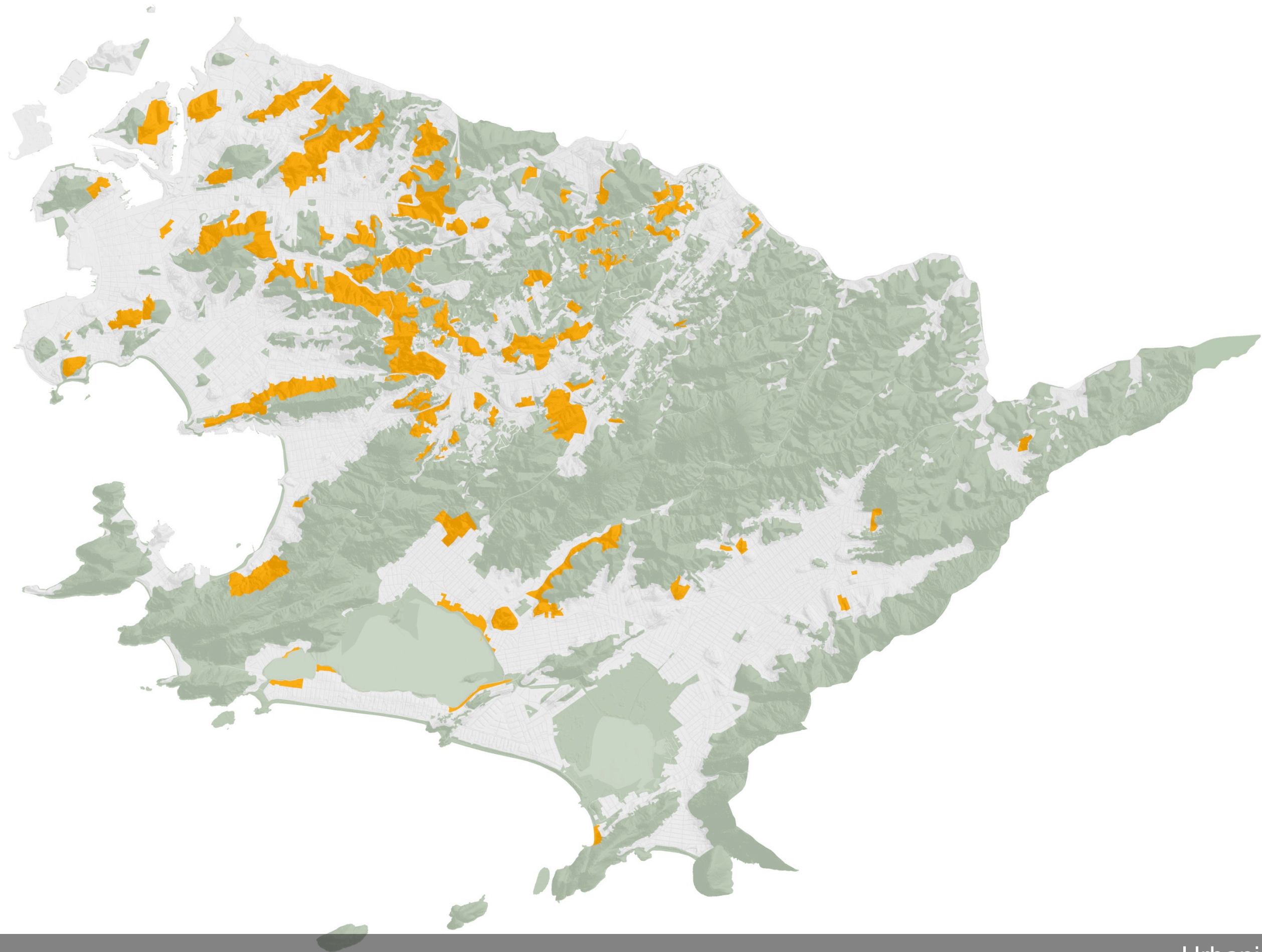
Revisão do Plano Diretor de Niterói

Distribuição de empregos



Revisão do Plano Diretor de Niterói

Áreas de interesse social



Macrozoneamento

Macrozoneamento

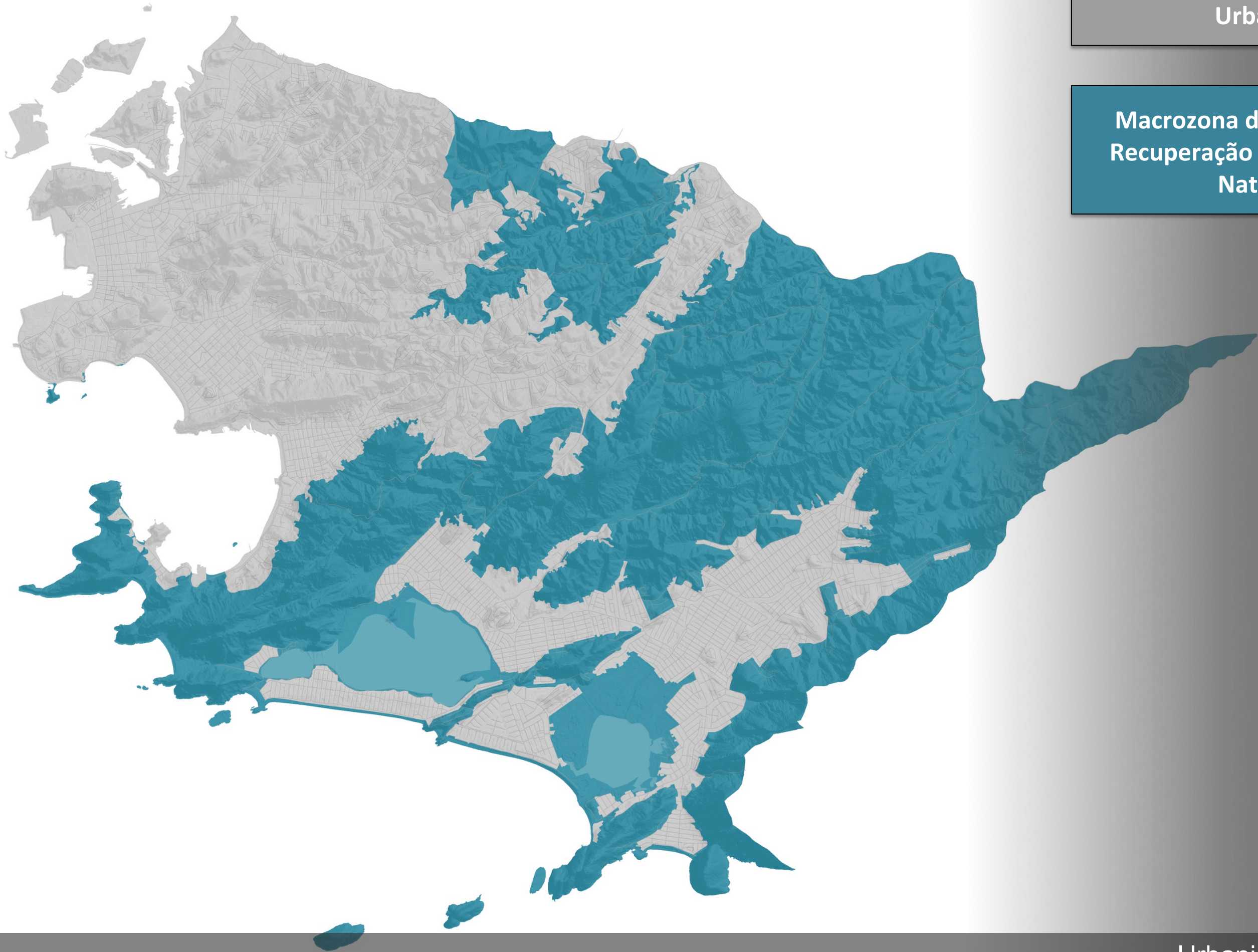
Macrozonas e macroáreas são porções do território com características comuns, que orientam os objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais.

Diretrizes para o Plano Diretor de Niterói

Macrozoneamento

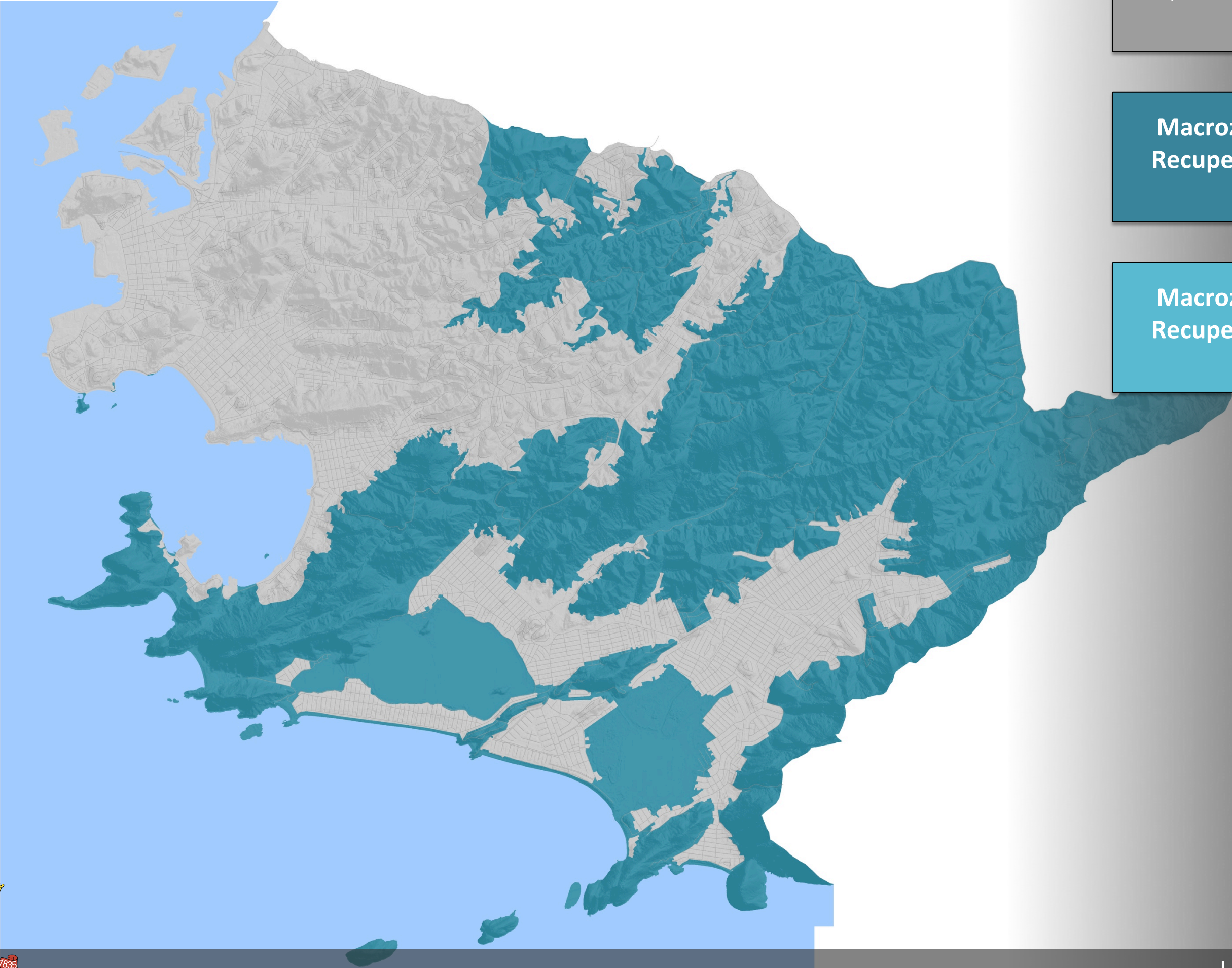
Macrozona de Estruturação e
Qualificação do Ambiente
Urbano

Macrozona de Proteção e
Recuperação do Ambiente
Natura



Diretrizes para o Plano Diretor de Niterói

Macrozoneamento



Macrozona de Estruturação e
Qualificação do Ambiente
Urbano

Macrozona de Proteção e
Recuperação do Ambiente
Natura

Macrozona de Proteção e
Recuperação do Ambiente
Natura



Macroáreas

Diretrizes para o Plano Diretor de Niterói

Macroáreas

Macroárea de Integração
Metropolitana



Diretrizes para o Plano Diretor de Niterói

Macroáreas

Macroárea de Integração
Metropolitana

Macroárea de Urbanização
Consolidada



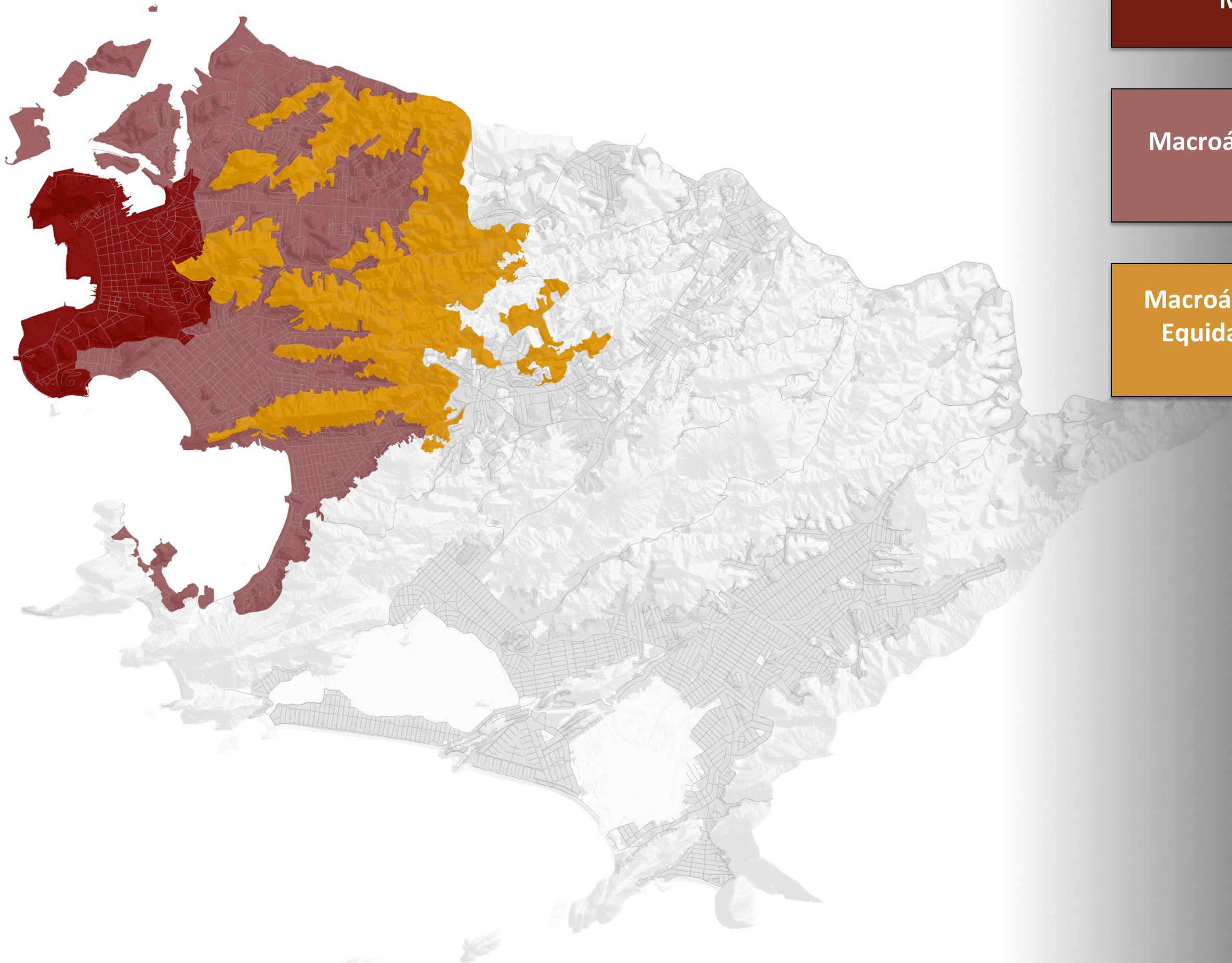
Diretrizes para o Plano Diretor de Niterói

Macroáreas

Macroárea de Integração
Metropolitana

Macroárea de Urbanização
Consolidada

Macroárea de Promoção da
Equidade e Recuperação
Ambiental



Diretrizes para o Plano Diretor de Niterói

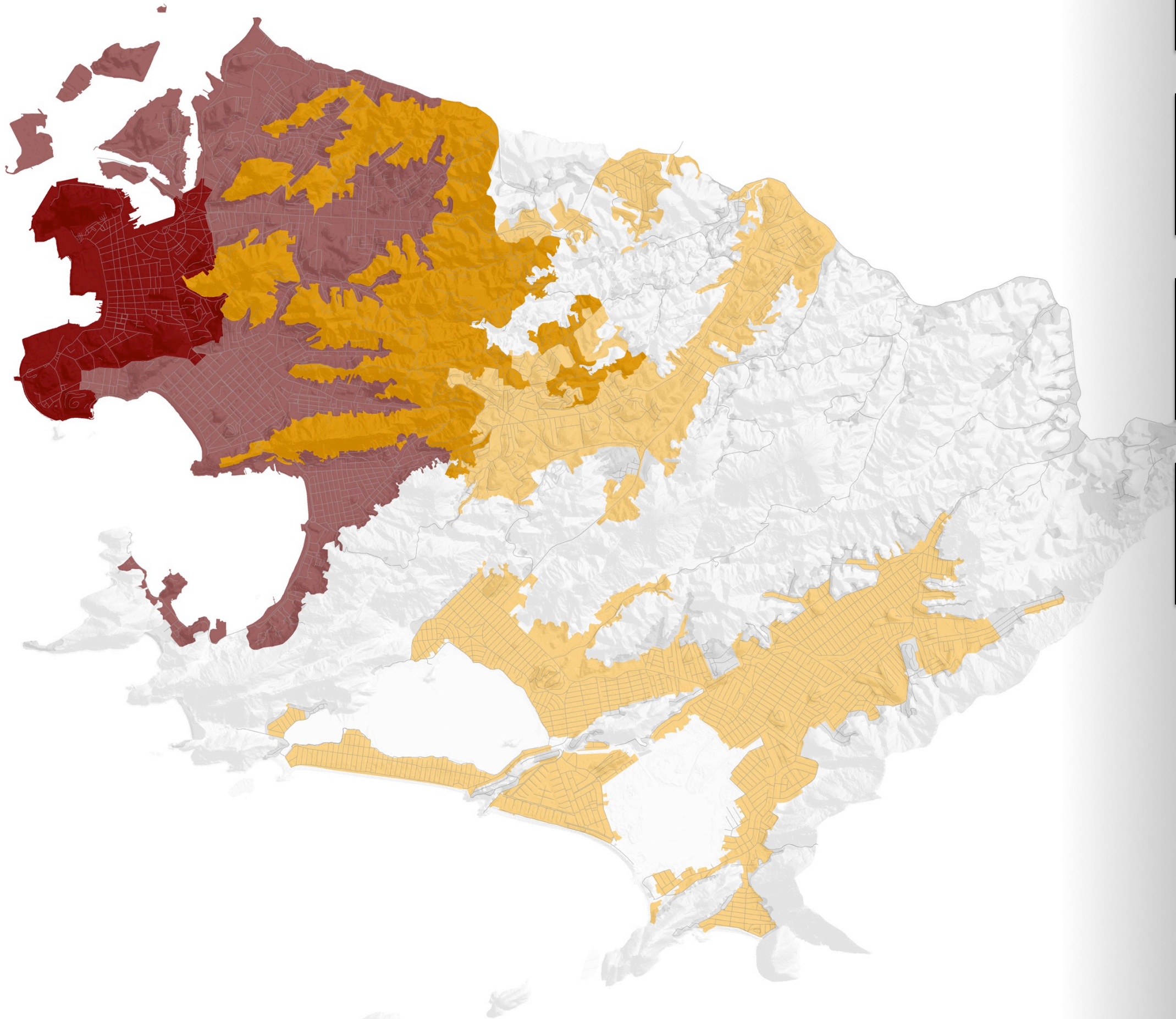
Macroáreas

Macroárea de Integração
Metropolitana

Macroárea de Urbanização
Consolidada

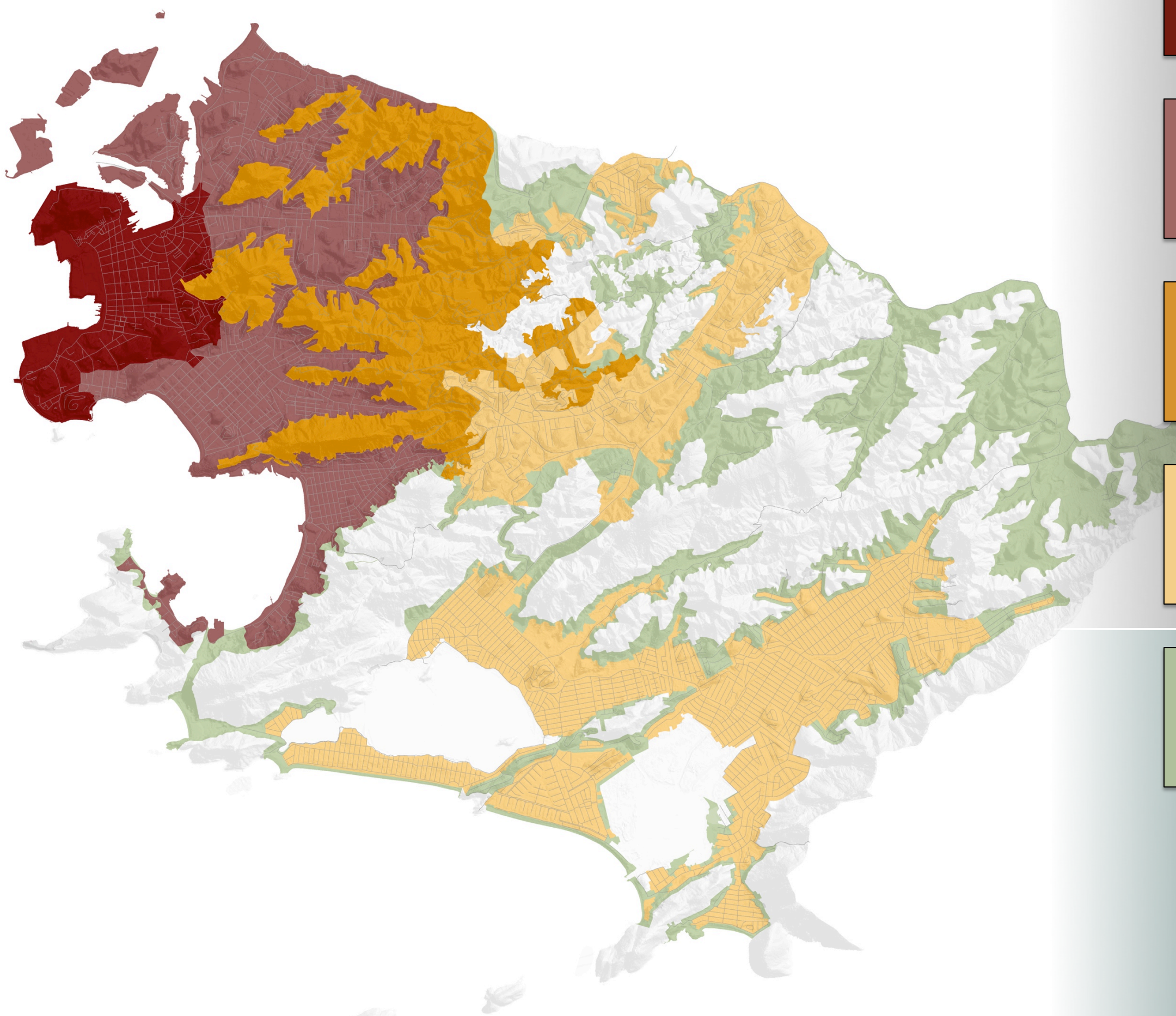
Macroárea de Promoção da
Equidade e Recuperação
Ambiental

Macroárea de Qualificação
Urbana



Diretrizes para o Plano Diretor de Niterói

Macroáreas



**Macroárea de Integração
Metropolitana**

**Macroárea de Urbanização
Consolidada**

**Macroárea de Promoção da
Equidade e Recuperação
Ambiental**

**Macroárea de Qualificação
Urbana**

**Macroárea de Contenção
Urbana, Recuperação
Ambiental e Uso Sustentável**



Diretrizes para o Plano Diretor de Niterói

Macroáreas

Macroárea de Integração
Metropolitana

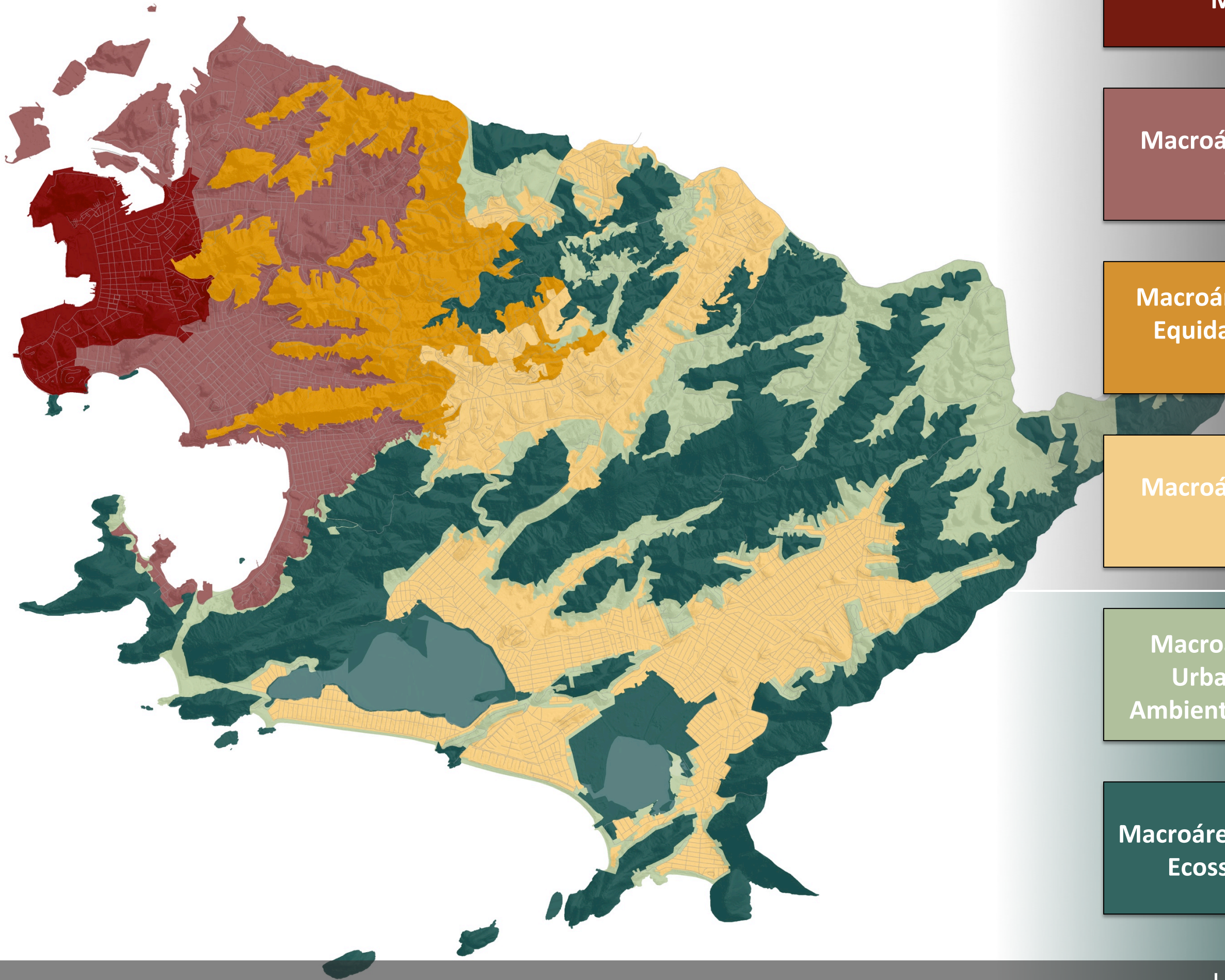
Macroárea de Urbanização
Consolidada

Macroárea de Promoção da
Equidade e Recuperação
Ambiental

Macroárea de Qualificação
Urbana

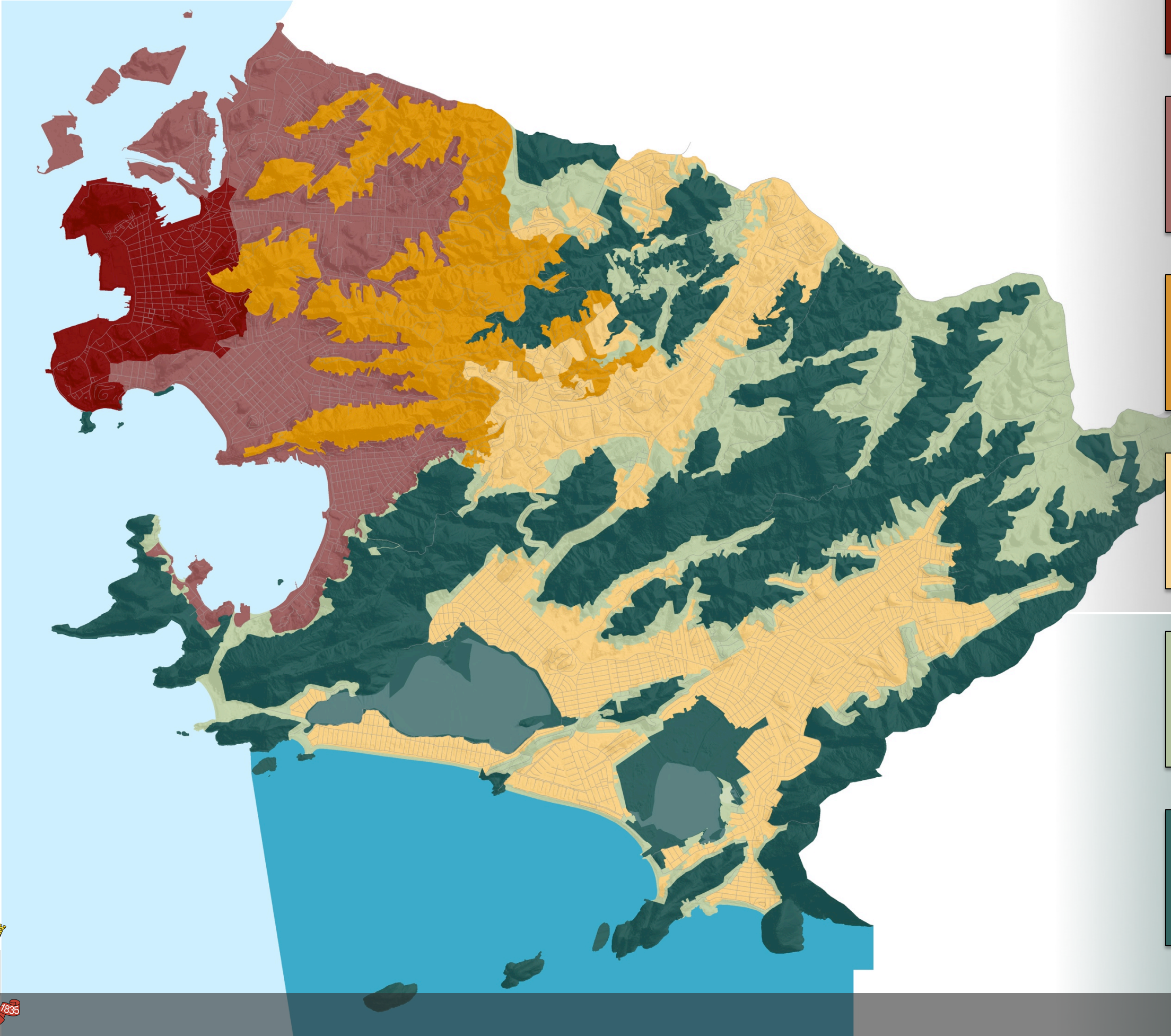
Macroárea de Contenção
Urbana, Recuperação
Ambiental e Uso Sustentável

Macroárea de Preservação dos
Ecossistemas Naturais



Diretrizes para o Plano Diretor de Niterói

Macroáreas



Macroárea de Integração
Metropolitana

Macroárea de Urbanização
Consolidada

Macroárea de Promoção da
Equidade e Recuperação
Ambiental

Macroárea de Qualificação
Urbana

Macroárea de Contenção
Urbana, Recuperação
Ambiental e Uso Sustentável

Macroárea de Preservação dos
Ecossistemas Naturais



Diretrizes

- **Direito a cidades sustentáveis**
- **Justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização**
- **Retorno para a coletividade da valorização de imóveis decorrente dos investimentos públicos**
- **Distribuição de usos e ocupação do solo de forma equilibrada**
- **Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído**
- **Utilização racional dos recursos naturais,**
- **Regularização fundiária e urbanização incentivo à produção de HIS**
- **Prioridade para o transporte coletivo e modos não motorizados**
- **Simplificação da legislação urbanística**
- **Gestão democrática por meio da participação popular**

Revisão do Plano Diretor de Niterói

Estrutura do Plano

O Município

Macrozonas

Macrozona de Estruturação e
Qualificação do Ambiente
Urbano

Macrozona de Proteção e
Recuperação do Ambiente
Natura

Macrozona do Ambiente
Costeiro e Marinho



- ☐ promoção do ordenamento territorial
- ☐ contenção do processo de espraiamento urbano e da expansão fragmentada
- ☐ estímulo ao uso misto como forma de reduzir a necessidade de deslocamentos motorizados
- ☐ adequação do direito de construir à função social da propriedade
- ☐ adequada distribuição da população, das atividades socioeconômicas, da infraestrutura e dos equipamentos urbanos e comunitários, ao espaço urbano
- ☐ direcionamento do adensamento para os espaços consolidados e com capacidade de suporte de infraestrutura

- ☐ redução das situações de vulnerabilidades urbanas que expõem diversos grupos sociais, especialmente os de baixa renda
- ☐ implantação de corredores ecológicos no espaço urbano

- ☐ conservação e recuperação dos serviços ambientais prestados pelos sistemas ambientais existentes
- ☐ consolidação dos planos de manejo das Unidades de Conservação e Proteção Ambiental do município
- ☐ contenção da expansão urbana sobre áreas de interesse ambiental e de proteção
- ☐ respeito à legislação referente à Mata Atlântica

Revisão do Plano Diretor de Niterói

Macrozona do Ambiente Costeiro e Marinho

- ☐ **garantia do livre acesso ao espaço público na zona marinha**
- ☐ **implementar ações visando o desenvolvimento econômico nos setores da indústria naval e pesqueira, e a manutenção e a valorização das atividades econômicas sustentáveis nas comunidades tradicionais**
- ☐ **promoção do desenvolvimento de atividades náuticas de lazer, esportes e turismo, valorizando o potencial ilhéu**
- ☐ **ordenação territorial da orla do município e de seus espelhos d'água, promovendo o desenvolvimento econômico sustentável, a manutenção do patrimônio natural, e as atividades de esporte, lazer e turismo, incorporando as contribuições obtidas no processo participativo do Projeto Orla**
- ☐ **compatibilização das ações do Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro (PNGC) com as políticas públicas que incidam sobre a Macrozona Costeira**

Revisão do Plano Diretor de Niterói

Estrutura do Plano

O Município

Macrozonas

Macrozona de Estruturação e
Qualificação do Ambiente
Urbano

Macrozona de Proteção e
Recuperação do Ambiente
Natura

Macrozona do Ambiente
Costeiro e Marinho

Macroáreas

Macroárea de Integração
Metropolitana

Macroárea de Promoção da
Equidade e Recuperação
Ambiental

Macroárea de Contenção
Urbana, Recuperação
Ambiental e Uso Sustentável

Macroárea Marinha de Uso
Intensivo

Macroárea de Urbanização
Consolidada

Macroárea de Qualificação
Urbana

Macroárea de Preservação
dos Ecossistemas Naturais

Macroárea Marinha de Uso
Sustentável



Revisão do Plano Diretor de Niterói

Macroárea de Integração Metropolitana



- Aumento da densidade demográfica e da oferta habitacional com uso misto
- Qualificação da integração e da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo
- valorização da paisagem e do ambiente urbanos
- Fortalecimento da base econômica local
- Fomento de atividades de inovação e economia criativa, combinado com potencial das universidades

Revisão do Plano Diretor de Niterói

Macroárea de Integração Metropolitana



- **Requalificação dos espaços livres de uso público, visando à melhoria da qualidade de vida**
- **Recuperação e preservação do patrimônio cultural**

Revisão do Plano Diretor de Niterói

Macroárea de Urbanização Consolidada




- Controle dos processos de adensamento e da saturação viária
- Manutenção das áreas verdes significativas
- Preservação de ambientes construídos com reutilização e conservação de imóveis de valor cultural
- Incentivo à fruição pública, fachada ativa e usos mistos no térreo dos edifícios

Revisão do Plano Diretor de Niterói

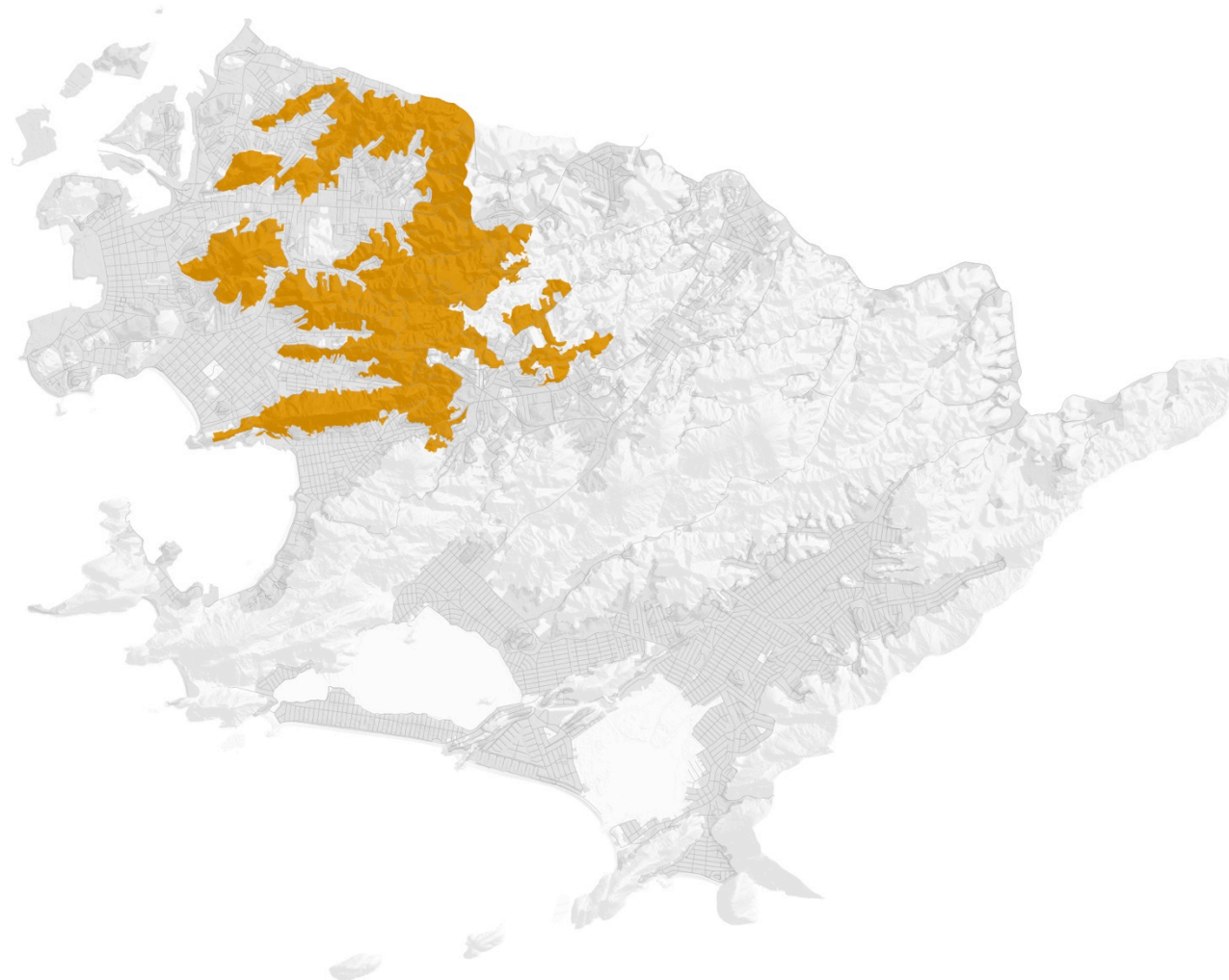
Macroárea de Urbanização Consolidada



-  **Estímulo à permanência e à expansão do comércio lojista tradicional nos bairros e as atividades que mantêm relação com a memória e a identidade cultural da cidade**

Revisão do Plano Diretor de Niterói

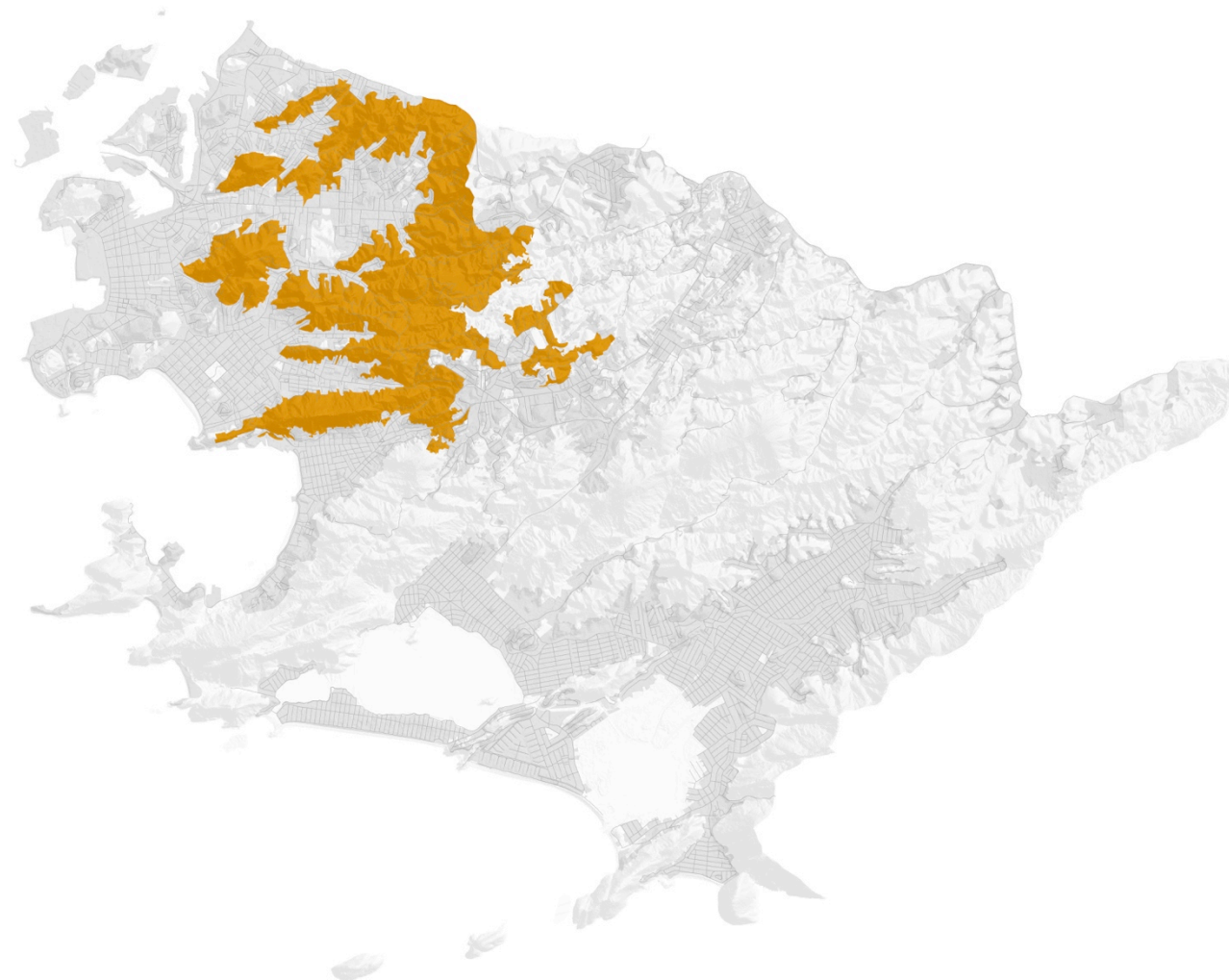
Macroárea de Promoção da Equidade e Recuperação Ambiental



- **Promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos**
- **Promoção da construção empreendimentos de Habitação de Interesse Social**
- **Implantação de espaços abertos para o uso coletivo, como parques, praças e áreas de lazer e de recreação comunitária**
- **incentivar a consolidação das centralidades de bairro existentes**
- **Qualificação do sistema de mobilidade urbana**

Revisão do Plano Diretor de Niterói

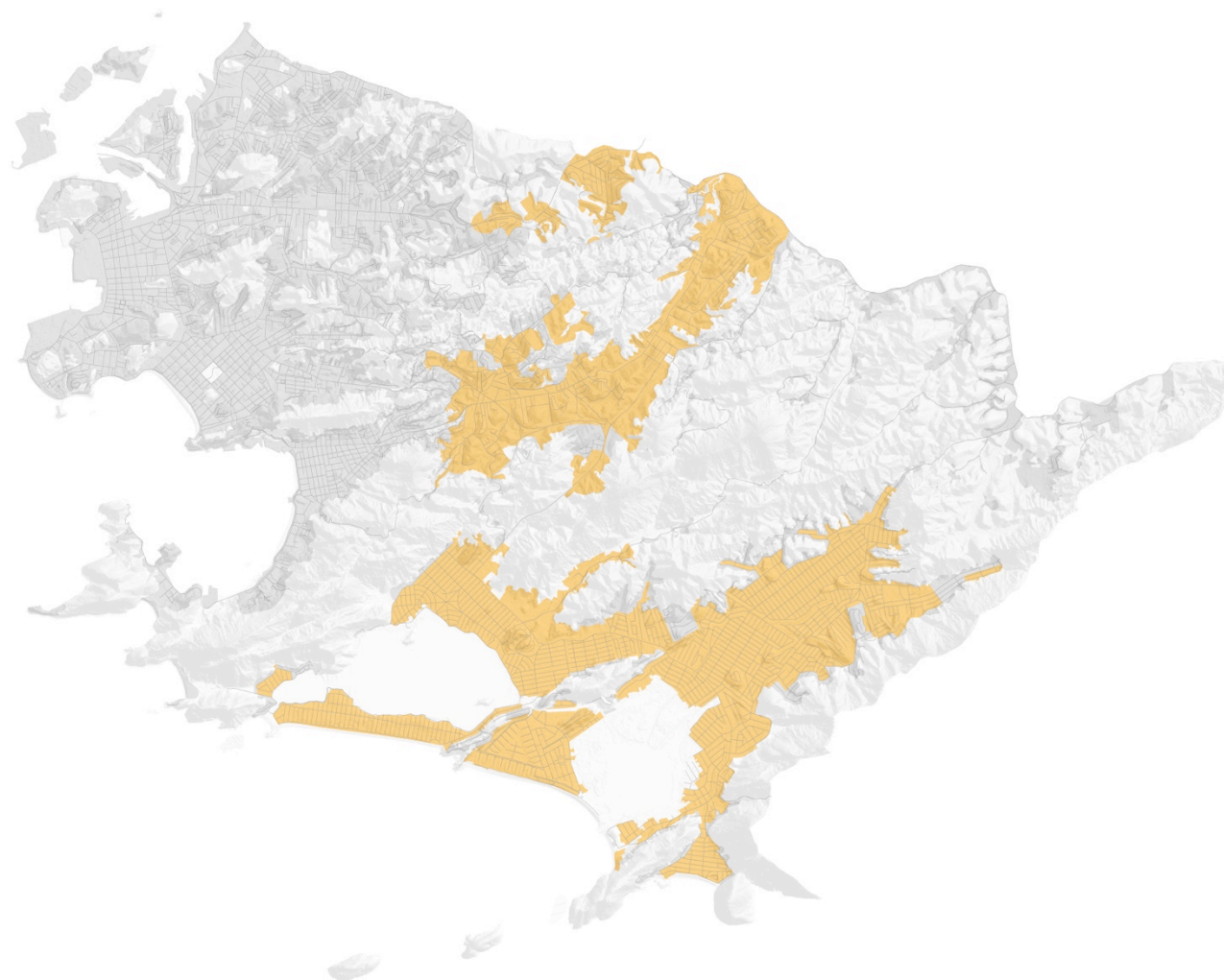
Macroárea de Promoção da Equidade e Recuperação Ambiental



- Recuperação de áreas de preservação ou matas ciliares degradadas
- Ações de redução e prevenção dos problemas existentes nas áreas com riscos geológico-geotécnicos

Revisão do Plano Diretor de Niterói

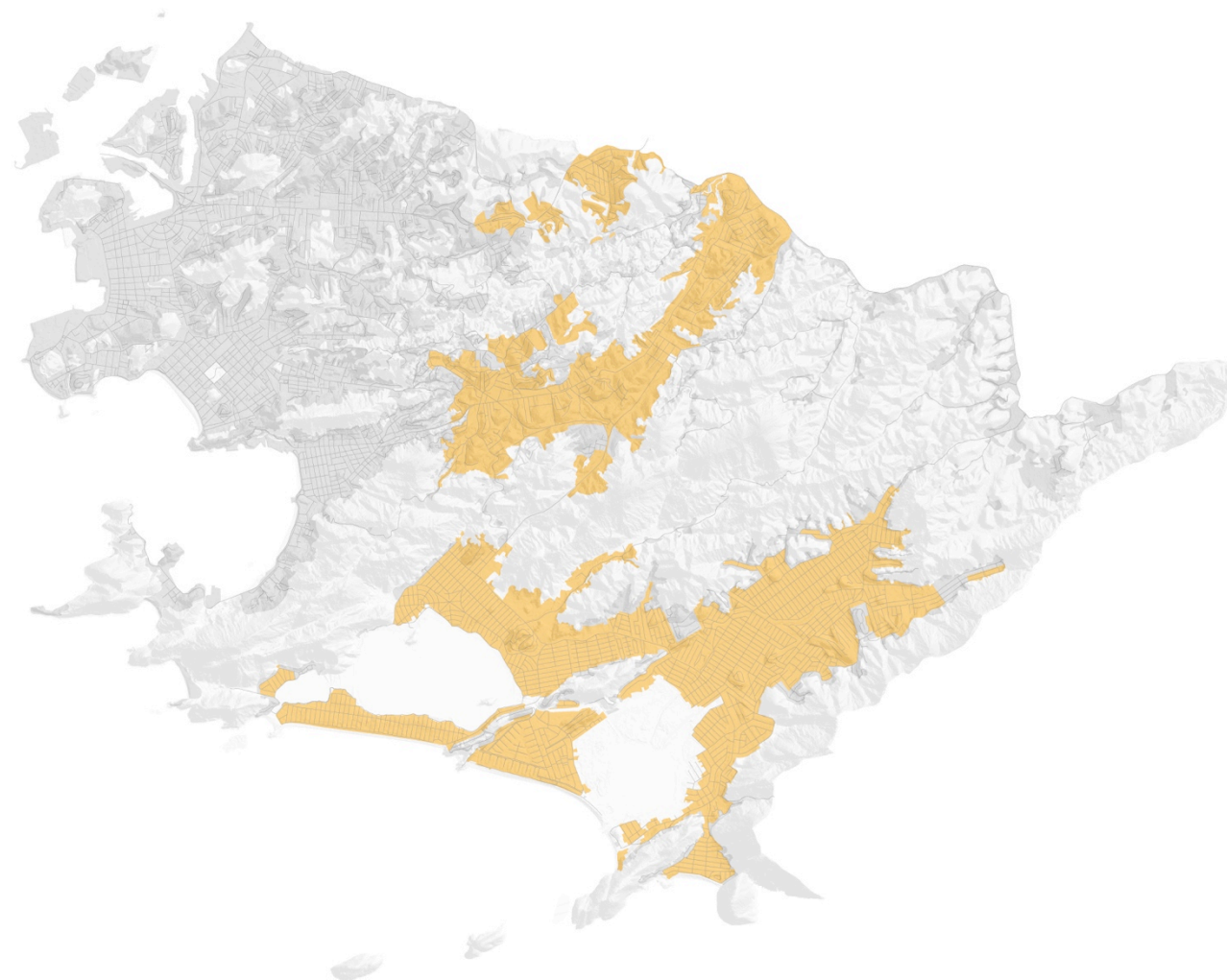
Macroárea de Qualificação Urbana



- Controle dos processos de adensamento
- Promoção da mobilidade urbana sustentável
- Incentivo à consolidação das centralidades de bairro
- Melhoria das condições urbanísticas dos bairros, com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas
- valorização da paisagem e do ambiente urbano

Revisão do Plano Diretor de Niterói

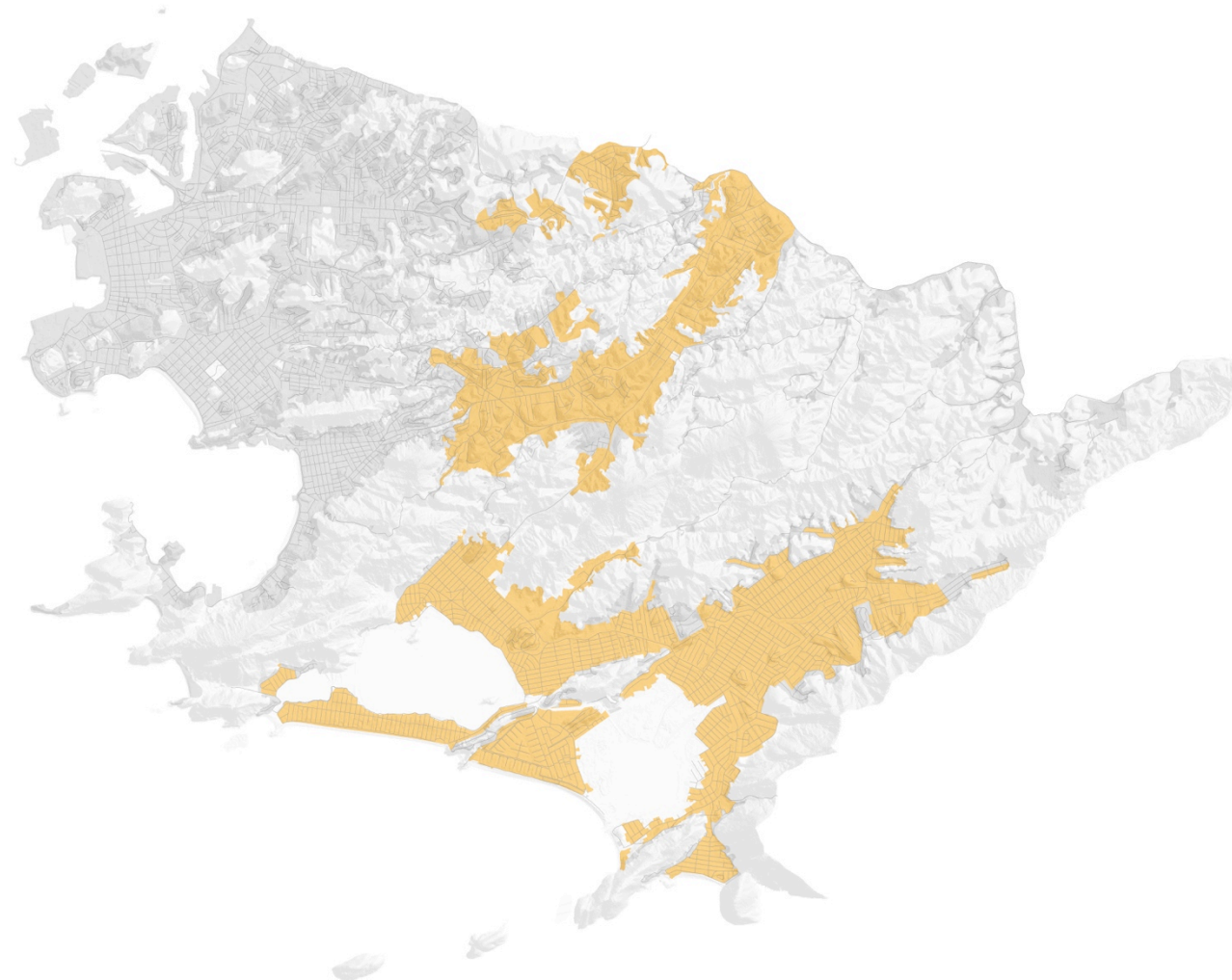
Macroárea de Qualificação Urbana



- Salvaguarda da autenticidade da ambiência cultural e do modus vivendi da região, condicionando a ocupação urbana à preservação da memória urbana, do direito de fruição à paisagem natural, da qualidade da ambiência urbana e da proteção, recuperação e valorização dos bens e áreas de valor histórico e cultural

Revisão do Plano Diretor de Niterói

Macroárea de Qualificação Urbana



- **Manejo das águas pluviais urbanas e garantir a permeabilidade do solo minimizando a ocorrência de problemas críticos de inundações, enchentes, alagamentos e escorregamentos de encostas**
- **Proteção das áreas de risco, nascentes e margens dos rios e lagunas ou em bordas de preservação ambiental ou com impossibilidade de atendimento de infraestrutura e transporte coletivo**

Revisão do Plano Diretor de Niterói

Macroárea de Contenção Urbana, Recuperação Ambiental e Uso Sustentável



- ☐ Contenção da urbanização
- ☐ Criação de áreas de especial interesse agroecológico
- ☐ Conservação e recuperação dos fragmentos florestais
- ☐ Compatibilização dos usos com as condicionantes geológico-geotécnicas
- ☐ garantia de trafegabilidade das estradas, conservando a permeabilidade
- ☐ incentivo à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural

Revisão do Plano Diretor de Niterói

Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais



- ☐ Criação de espaços territoriais especialmente protegidos
- ☐ Proteção dos mananciais
- ☐ Proteção das espécies vegetais e animais
- ☐ Implantação de infraestrutura, recursos humanos e mecanismos de gestão nas UC
- ☐ Promoção do ecoturismo
- ☐ Proteção e recuperação das lagunas

Revisão do Plano Diretor de Niterói

Macroárea Marinha de Uso Intensivo



- ☐ Fomento à indústria naval
- ☐ Incentivo a Economia do Mar, tanto no que se refere às atividades econômicas intensivas e de grande escala, como pesca industrial, indústria naval e serviços portuários, quanto às atividades de menor escala, como pesca artesanal, turismo, esportes náuticos, cultivo de mexilhões, mercado de peixes, entre outros
- ☐ Valorização da vocação náutica da Cidade para atividades ligadas ao turismo, cultura, esporte e lazer

Revisão do Plano Diretor de Niterói

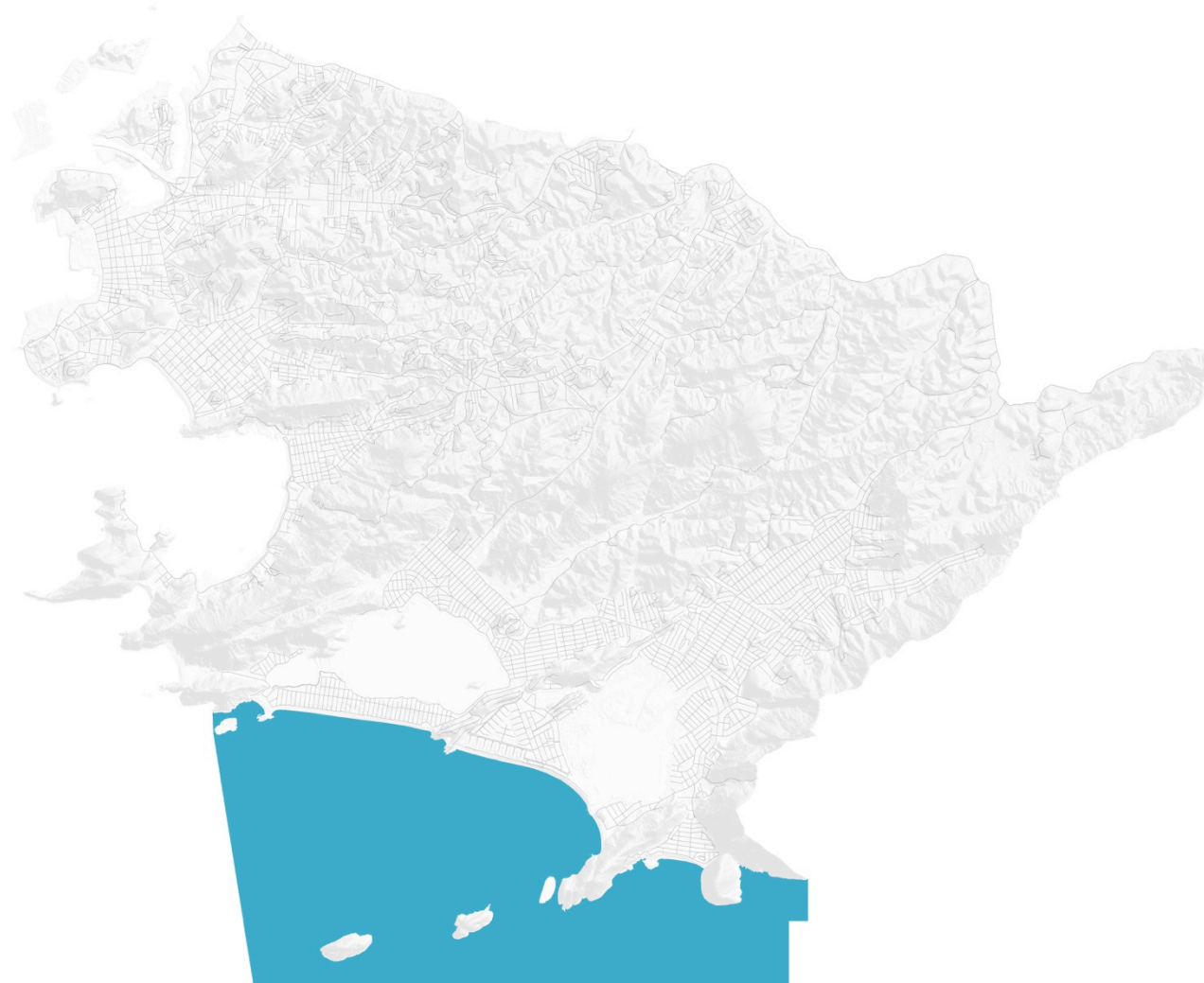
Macroárea Marinha de Uso Intensivo



- ☐ Ações de melhoria da qualidade das águas que alimentam a Baía de Guanabara
- ☐ Consolidação e capacitação das colônias de pescadores existentes
- ☐ Recuperação e preservação dos ecossistemas costeiros
- ☐ Implantação de ciclovias na orla do município e promoção de acessibilidade universal nas praias

Revisão do Plano Diretor de Niterói

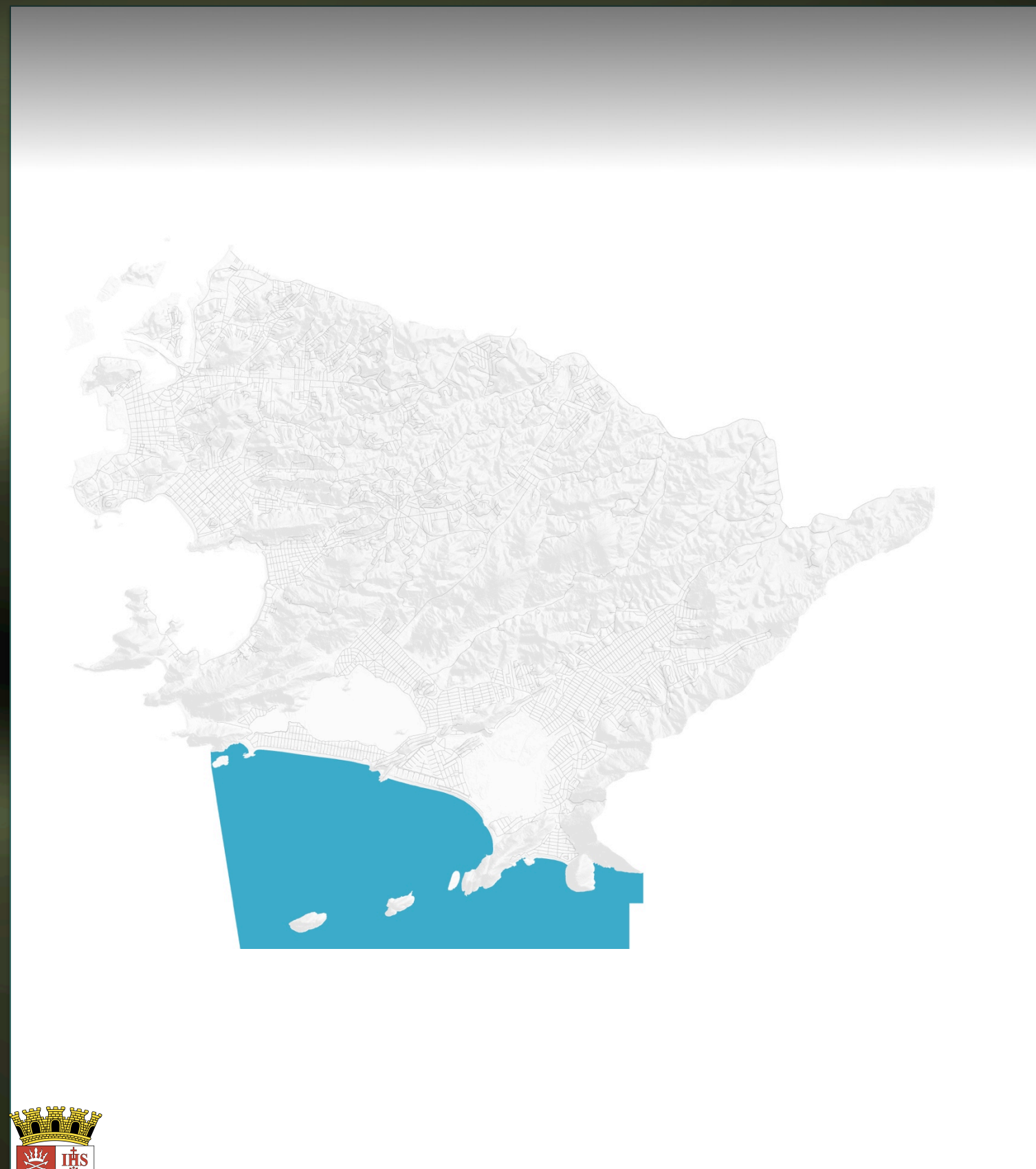
Macroárea marinha de uso sustentável



- ☐ Incentivo a polos gastronômicos relacionados a pescados, como fatores de desenvolvimento econômico e atração do turismo
- ☐ Consolidação e capacitação das colônias de pescadores existentes
- ☐ Regularização e requalificação dos quiosques na orla e implantação de infraestrutura para os serviço de salva-vidas, atendimento ao turismo e banheiros públicos
- ☐ Acessibilidade universal para o acesso às praias da região

Revisão do Plano Diretor de Niterói

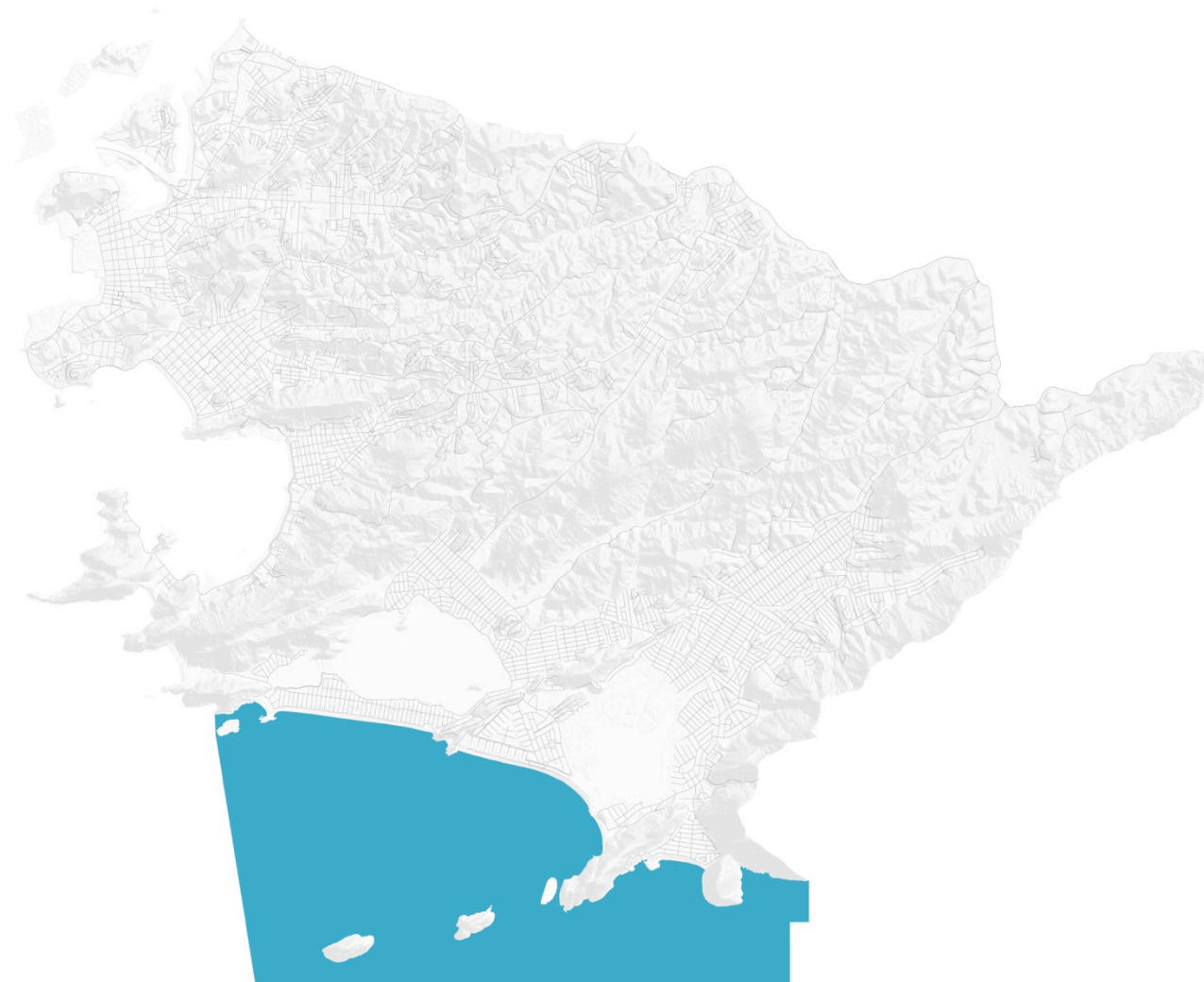
Macroárea marinha de uso sustentável



- ☐ Consolidação do Plano de Manejo da Unidade de Conservação da Monumento Natural da Praia do Sossego
- ☐ Priorização da preservação, recuperação e manutenção das condições ambientais do cordão arenoso litorâneo
- ☐ Ordenação das atividades esportivas e sinalização dos setores de riscos ao esporte náutico
- ☐ Adoção das diretrizes do plano de manejo do PESET relativas a Zona Marinha de proteção integral junto a Enseada do Bananal

Revisão do Plano Diretor de Niterói

Macroárea marinha de uso sustentável



- Realização de planejamento específico para a área da Vila dos Pescadores de Itaipu, que compatibilize os múltiplos interesses existentes no trecho: urbanização, pesca, comércio, moradia, lazer, turismo, preservação, esportes, acessibilidade e outros

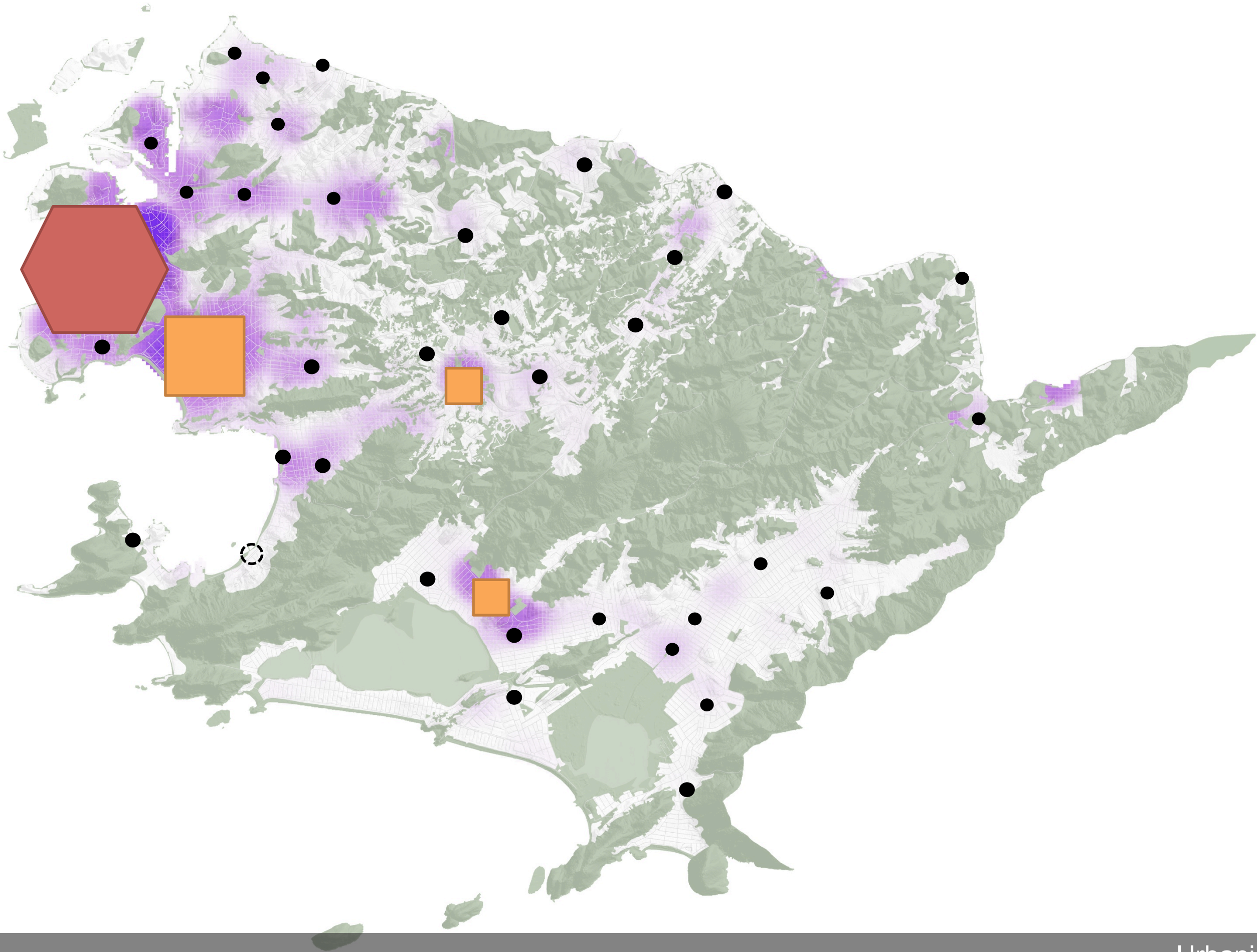
Sistema de Estruturação Territorial

Sistema de Estruturação Territorial

É a partir de onde se estruturam as transformações estratégicas propostas pelo Plano Diretor, composta pelos seguintes elementos estruturadores do território:

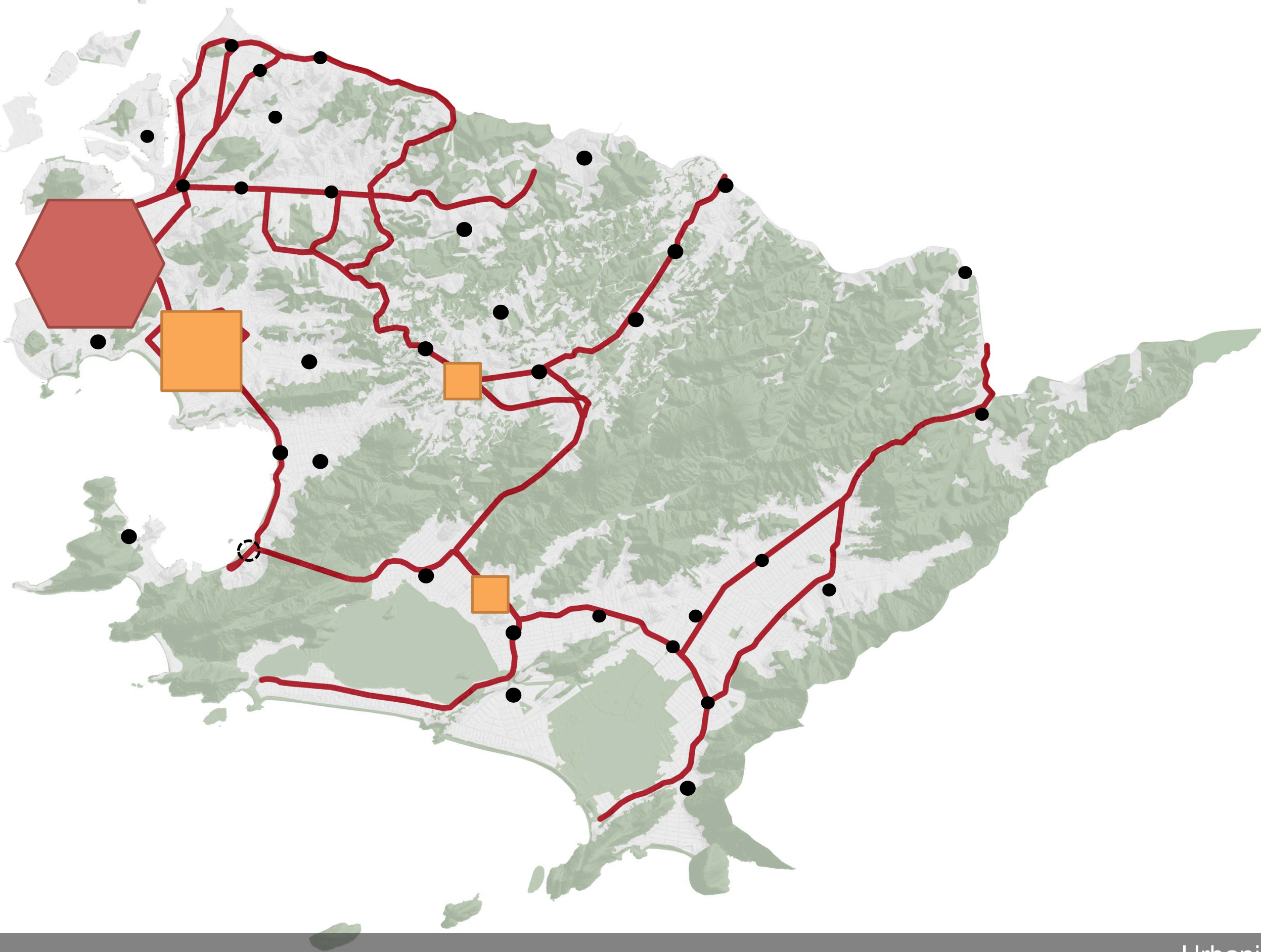
Diretrizes para o Plano Diretor de Niterói

Rede de Centralidades Locais



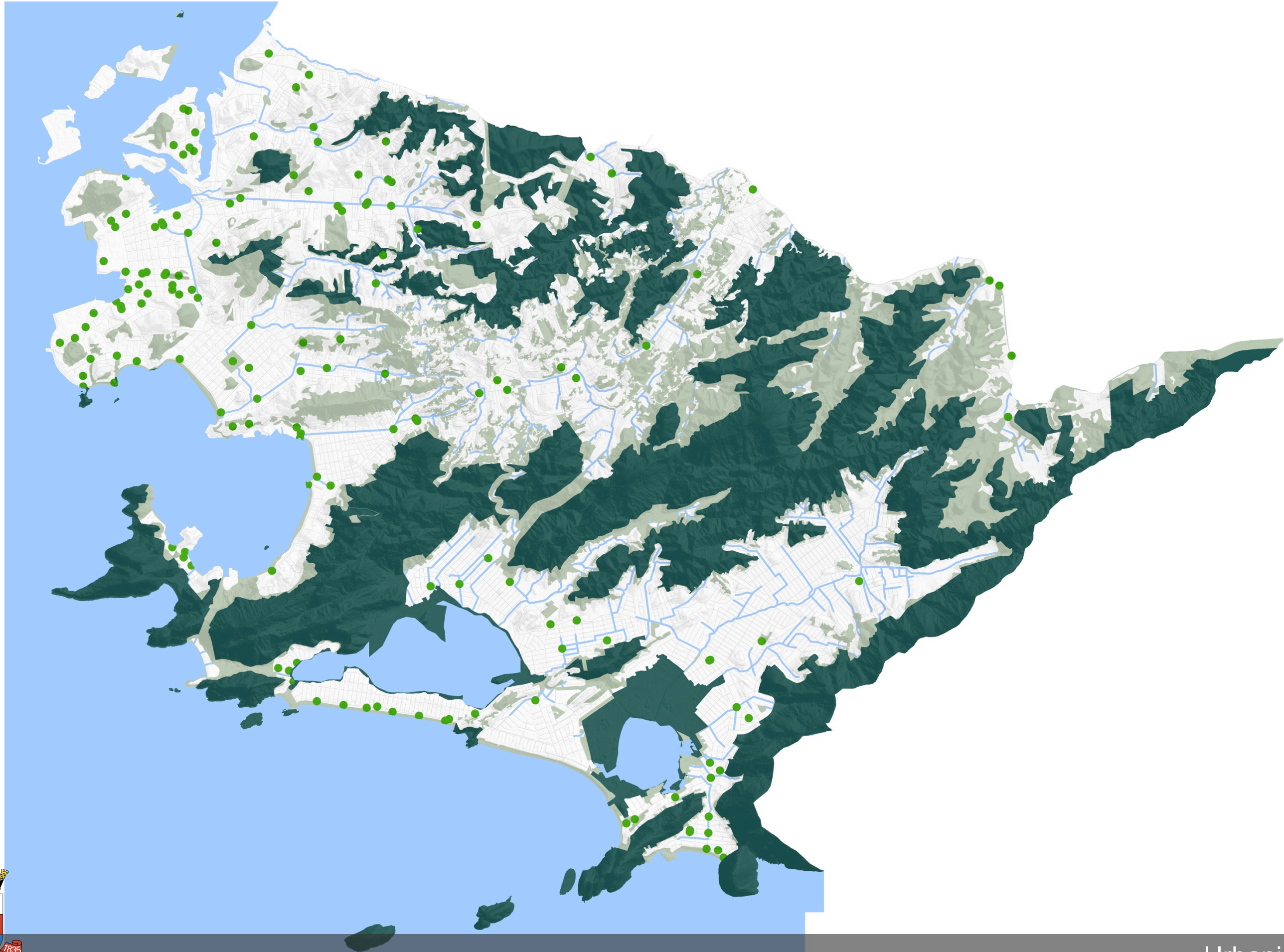
Diretrizes para o Plano Diretor de Niterói

Eixos de Estruturação da Qualificação Urbana



Revisão do Plano Diretor de Niterói

Rede Territorial Ambiental



Revisão do **Plano Diretor de Niterói**

www.planodiretor.niteroi.rj.gov.br

