

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.

Sua finalidade é orientar a atuação dos agentes públicos e privados na **construção do espaço urbano** e na **oferta dos serviços públicos** essenciais, visando assegurar **melhores condições de vida** para a população.

Revisão do Plano Diretor de Niterói

Processo participativo



Estruturar e qualificar a vida urbana

Inclusão, acesso e direito à cidade

Proteção e recuperação do meio ambiente

Promoção do desenvolvimento econômico

Patrimônio cultural e memória da cidade

Sistema de planejamento e governança

Uso e ocupação do solo



Município de Niterói

**Área do Município:
134 Km²**



Impactos negativos do espraiamento urbano

Consumo excessivo do solo

1974

População 1970:
324.246

Área Urbana 1974:
18,98Km²



Legenda

Área urbana 1974

14,2%



Urbanismo e Mobilidade

Impactos negativos do espraiamento urbano

Consumo excessivo do solo

1993

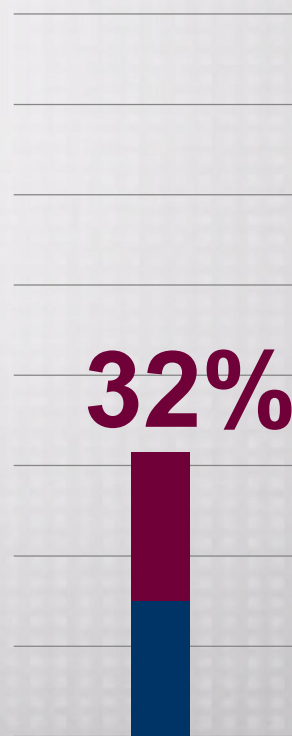
População 1991:
436.155

Área Urbana 1993:
43,20Km²



Legenda

- Área urbana 1974
- Área Urbana 1993



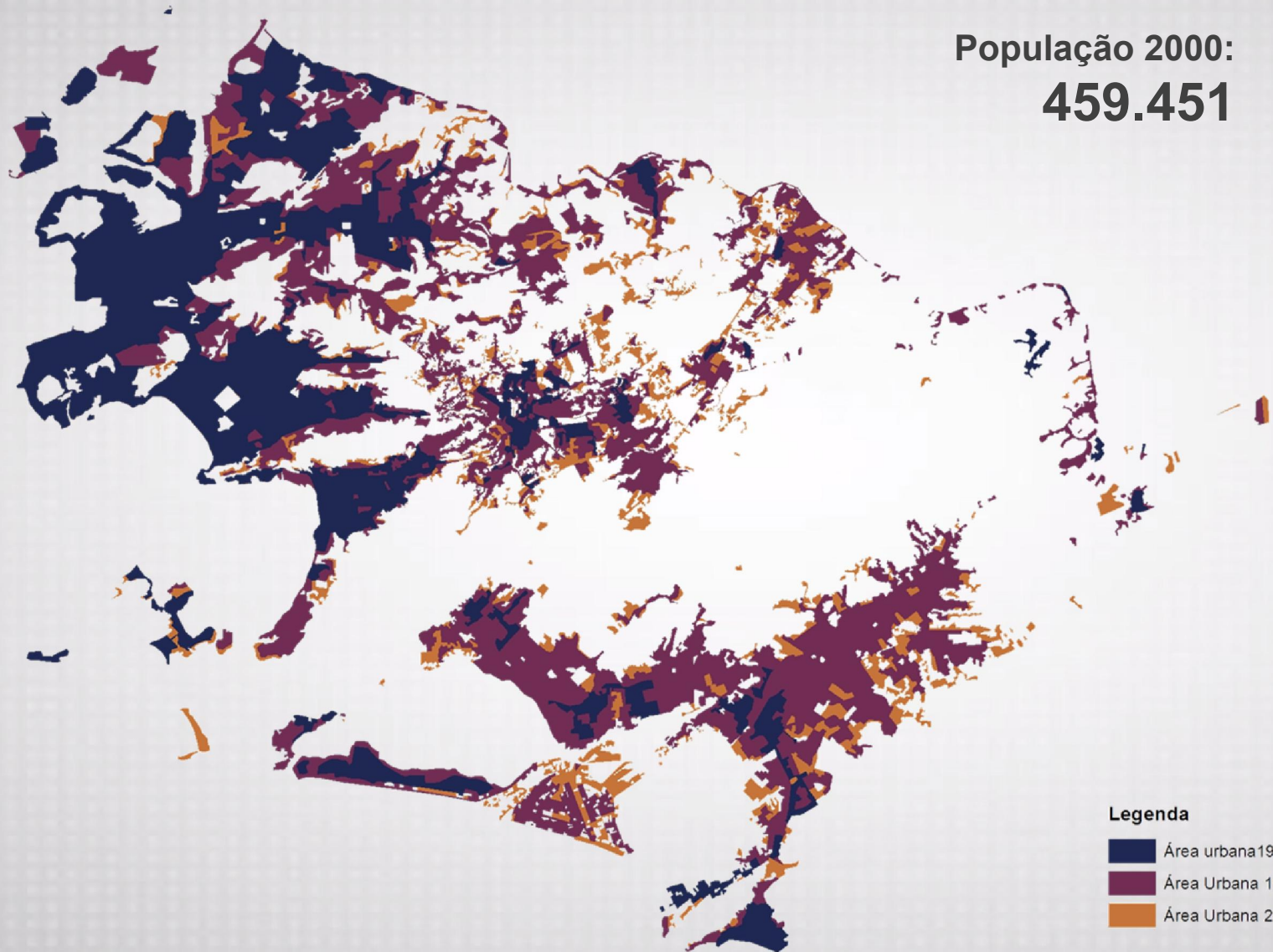
Impactos negativos do espraiamento urbano

Consumo excessivo do solo

2002

População 2000:
459.451

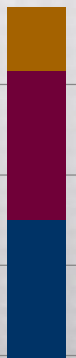
Área Urbana 2002:
50,25Km²



Legenda

- Área urbana 1974
- Área Urbana 1993
- Área Urbana 2002

37,5%



Urbanismo e Mobilidade

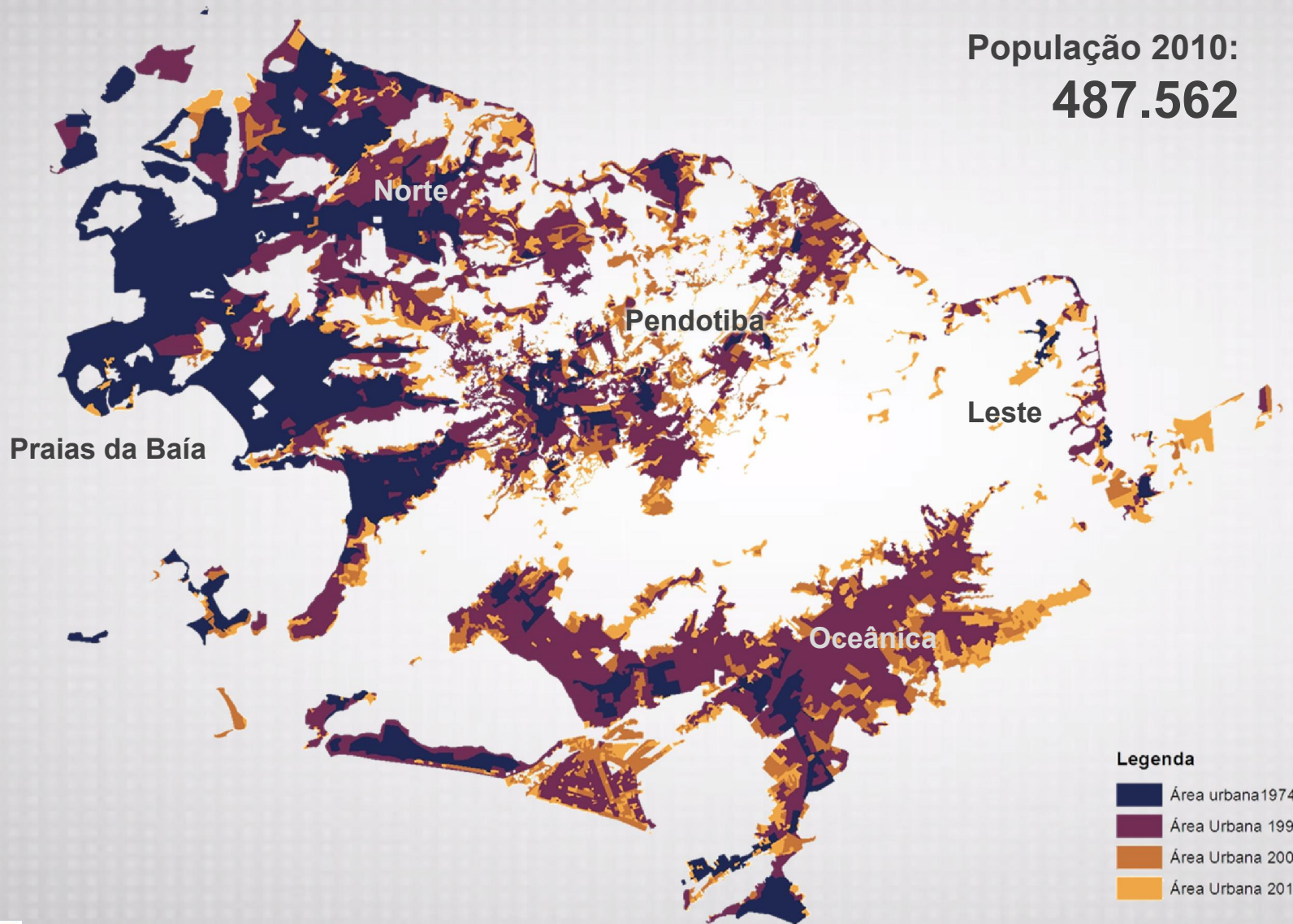
Impactos negativos do espraiamento urbano

Consumo excessivo do solo

2014

População 2010:
487.562

Área Urbana 2014:
58,96Km²



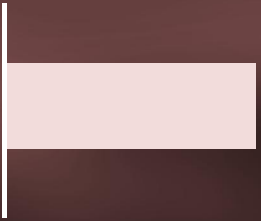
Legenda

- Área urbana 1974
- Área Urbana 1993
- Área Urbana 2002
- Área Urbana 2014

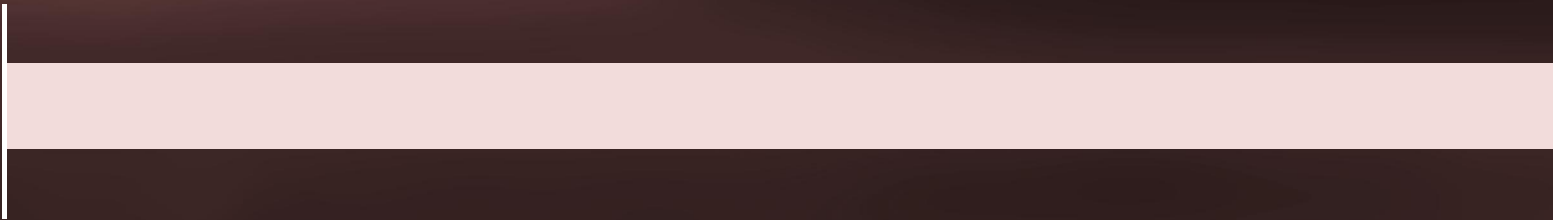
44%



População 1970 - 2010:
+ 50%



Área Urbana 1974 - 2014:
+ 310%



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%

Niterói – Regiões de Planejamento

Plano Diretor 1992



Cenário atual da ocupação do solo Região Praias da Baía



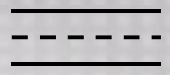
203.715
41,8%



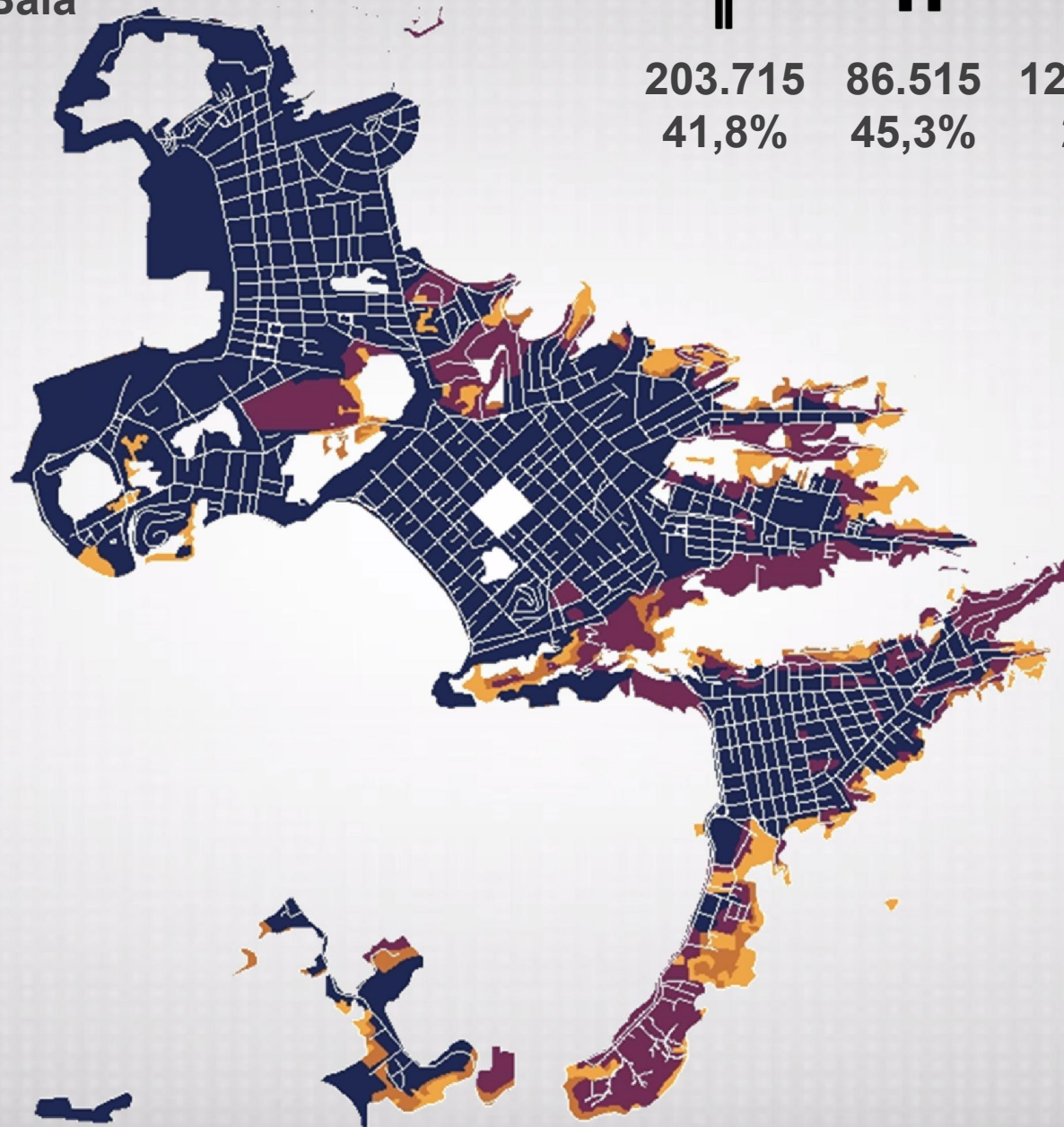
86.515
45,3%



12,93 Km²
22,0%



176,39 Km
19,8%



- Área urbana 1974
- Área Urbana 1993
- Área Urbana 2002
- Área Urbana 2014

Cenário atual da ocupação do solo

Região Norte



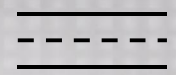
152.547
31,3%



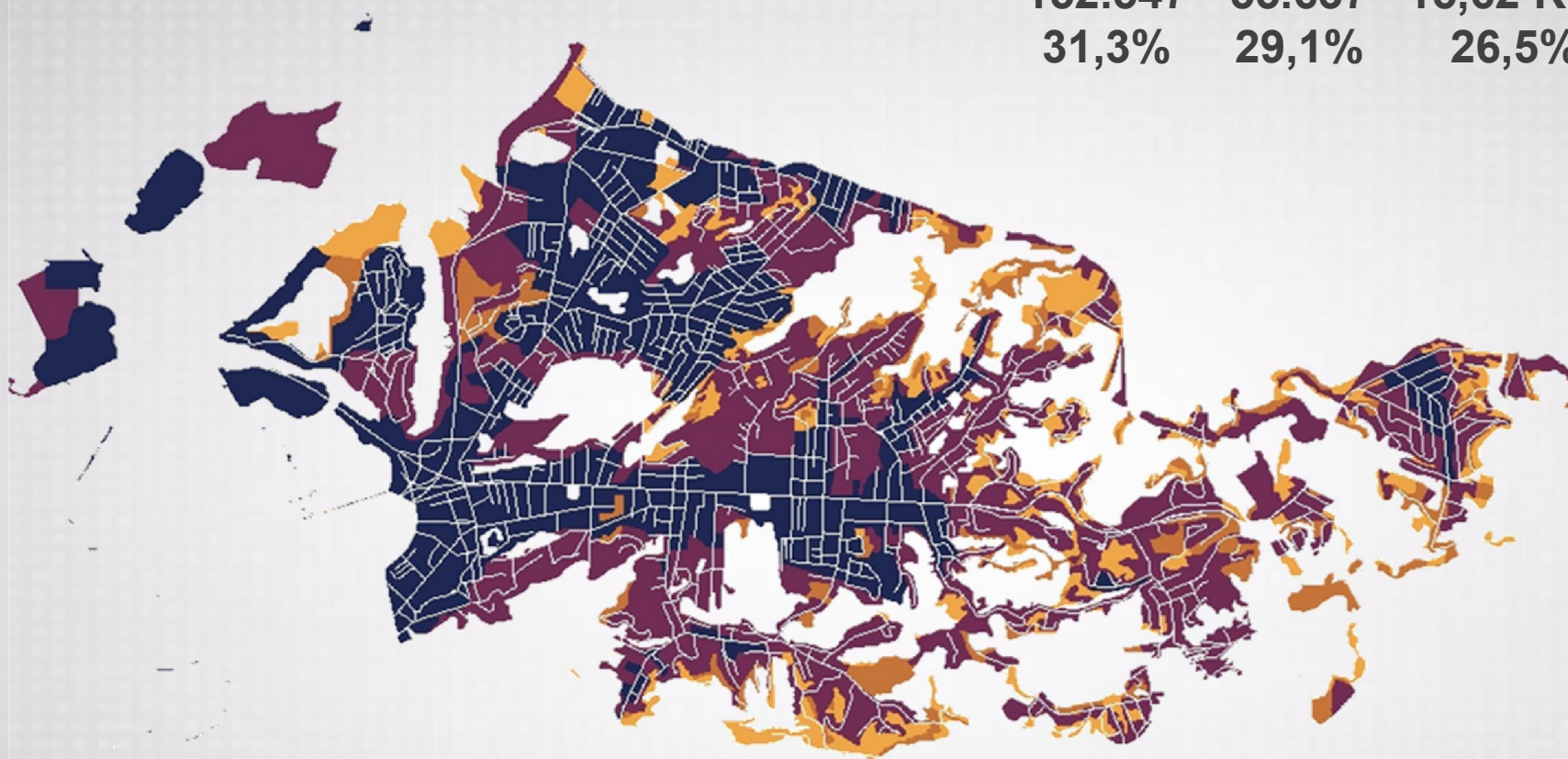
55.637
29,1%



15,62 Km²
26,5%



184,52 Km
20,8%



- Área urbana 1974
- Área Urbana 1993
- Área Urbana 2002
- Área Urbana 2014

Cenário atual da ocupação do solo

Região Oceânica



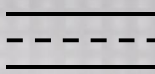
68.987
14,1%



27.238
18,87%



18,87 Km²
32,1%



315,53 Km
35,5%



- Área urbana 1974
- Área Urbana 1993
- Área Urbana 2002
- Área Urbana 2014



Cenário atual da ocupação do solo

Região Pendotiba



55.593
11,4%



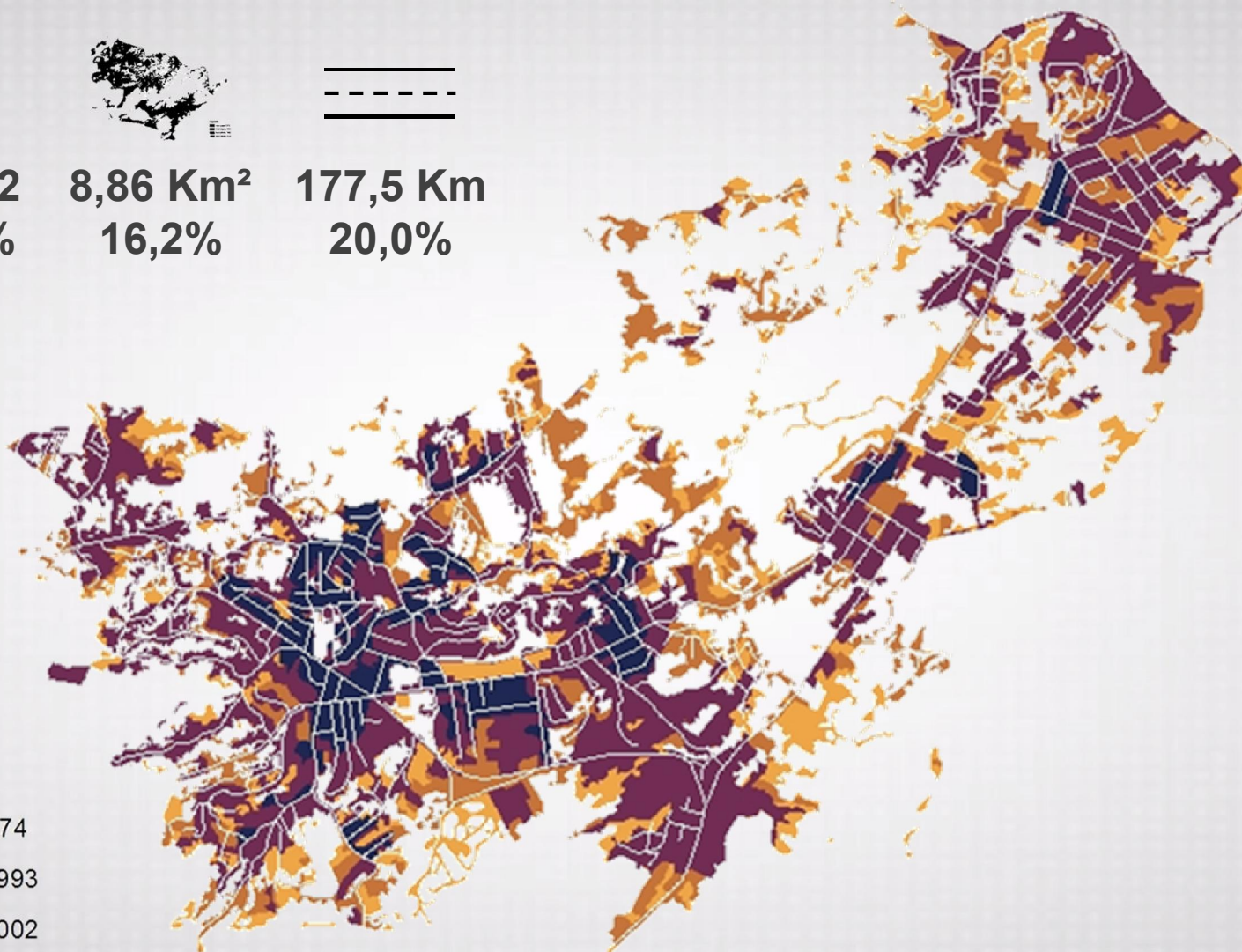
19.162
10,4%



8,86 Km²
16,2%



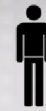
177,5 Km
20,0%



- Área urbana 1974
- Área Urbana 1993
- Área Urbana 2002
- Área Urbana 2014

Cenário atual da ocupação do solo

Região Leste



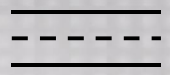
6.720
1,38%



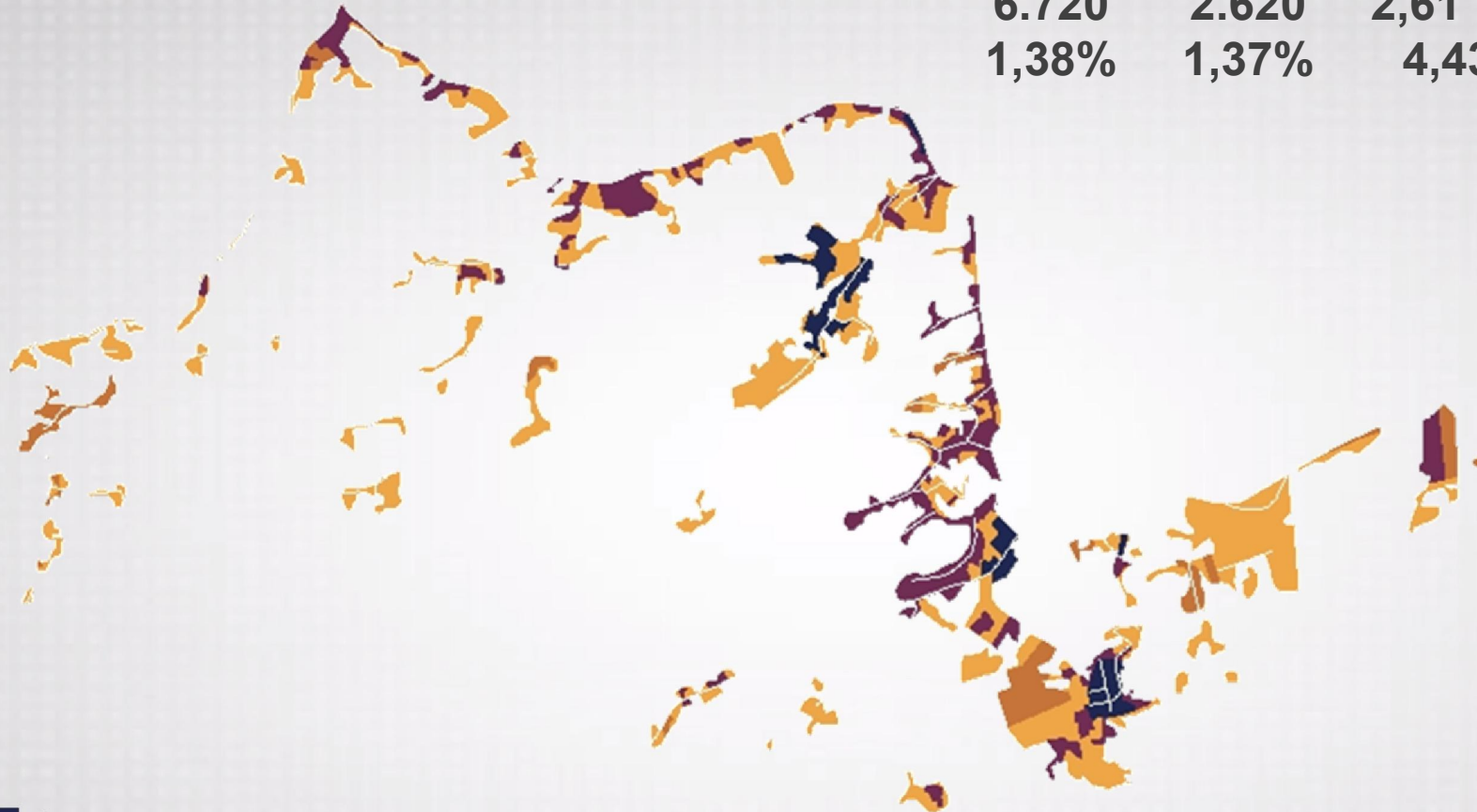
2.620
1,37%



2,61 Km²
4,43%



34,95 Km
3,9%



- Área urbana 1974
- Área Urbana 1993
- Área Urbana 2002
- Área Urbana 2014

Cenário atual da ocupação do solo

Indicadores de ocupação



Métrica	Praias da Baía e Norte	Oceânica, Pendotiba e Leste
População	73,1%	26,9%
Domicílios	74,4%	25,6%
Área urbana	48,5%	51,5%
Extensão de vias	40,6%	59,4%

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

Cenário atual da ocupação do solo

Indicadores de ocupação

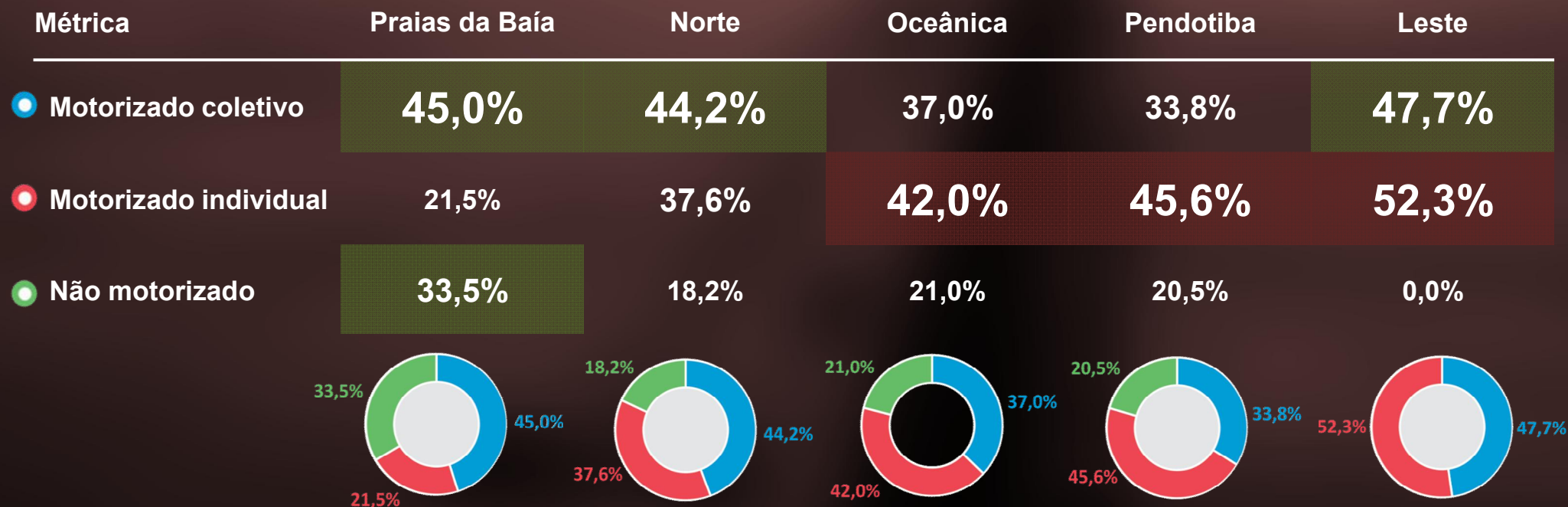


Métrica	Praias da Baía	Norte	Oceânica	Pendotiba	Leste
Densidade urbana	15.755	9.766	3.656	6.275	2.575
Consumo de área (m²) por domicílio	149,45	280,75	692,78	462,37	996,18
Vias e infraestrutura (m) por domicílio	2,04	3,32	11,58	9,26	13,34

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

Cenário atual da ocupação do solo

Indicadores de mobilidade – divisão modal



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

Conter a expansão horizontal da área urbana e preservar o patrimônio natural e paisagístico



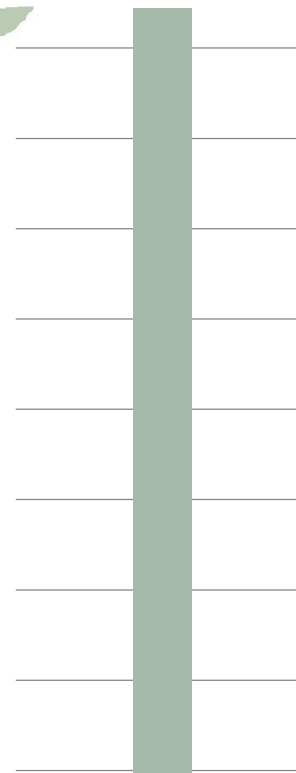
Impactos negativos do espraiamento urbano

Áreas não Urbanizadas

1976



85,8%



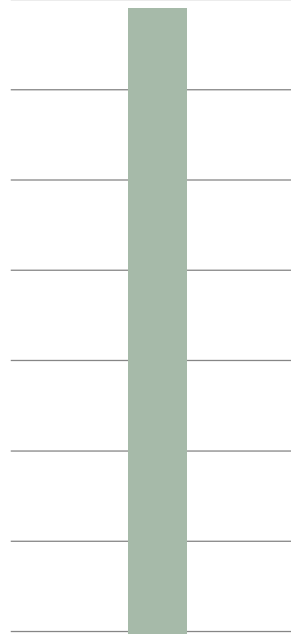
Impactos negativos do espraiamento urbano

Áreas não Urbanizadas

1993



68%



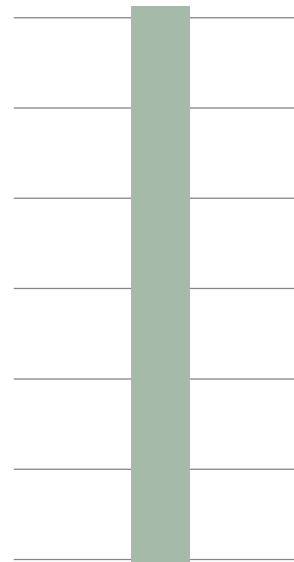
Impactos negativos do espraiamento urbano

Áreas não Urbanizadas

2002



62,5%

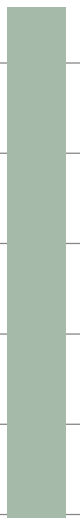


Impactos negativos do espraiamento urbano
Áreas não Urbanizadas

2014

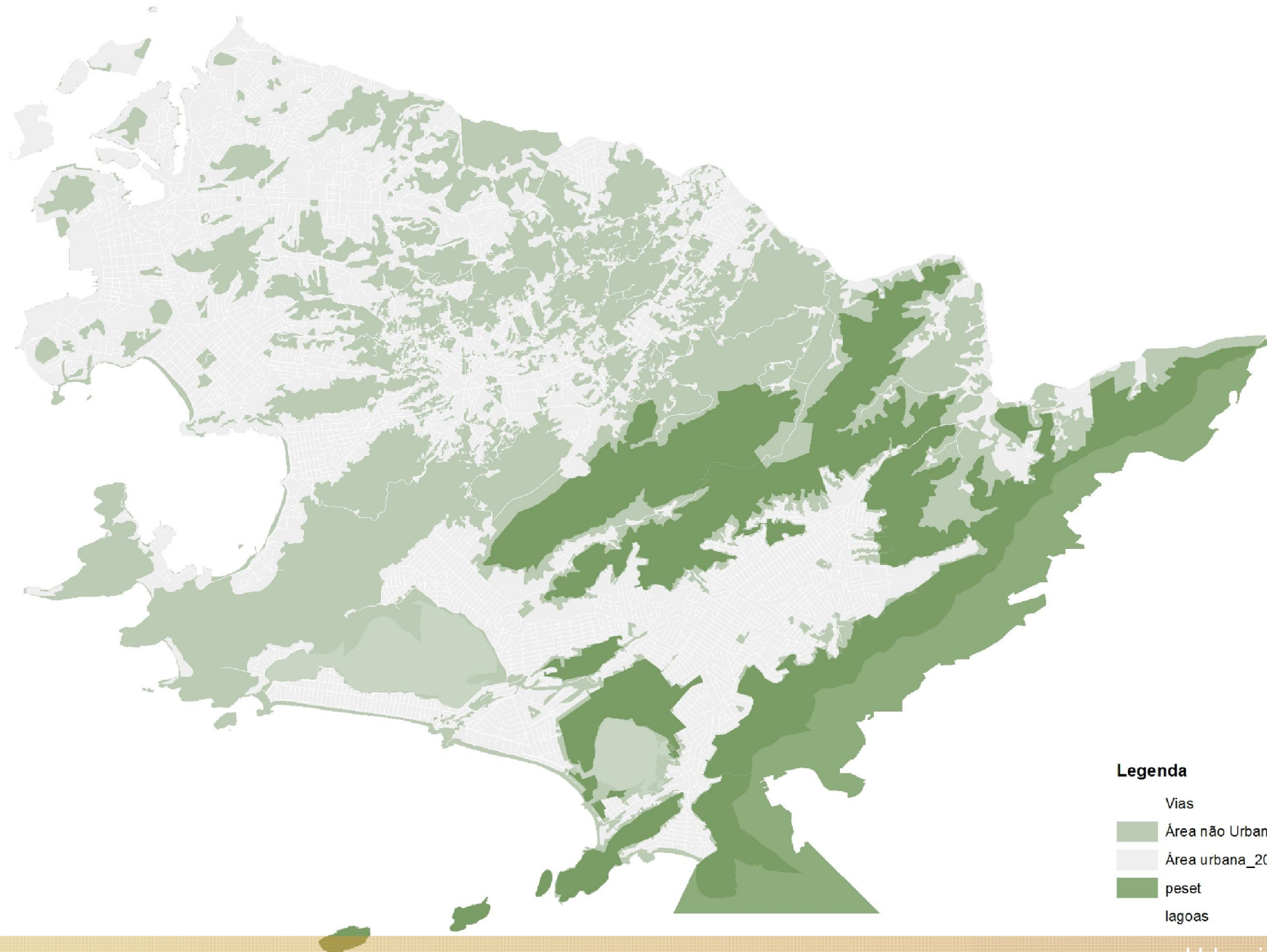


56%



Áreas de Proteção Ambiental

Parque Estadual da Serra da Tiririca

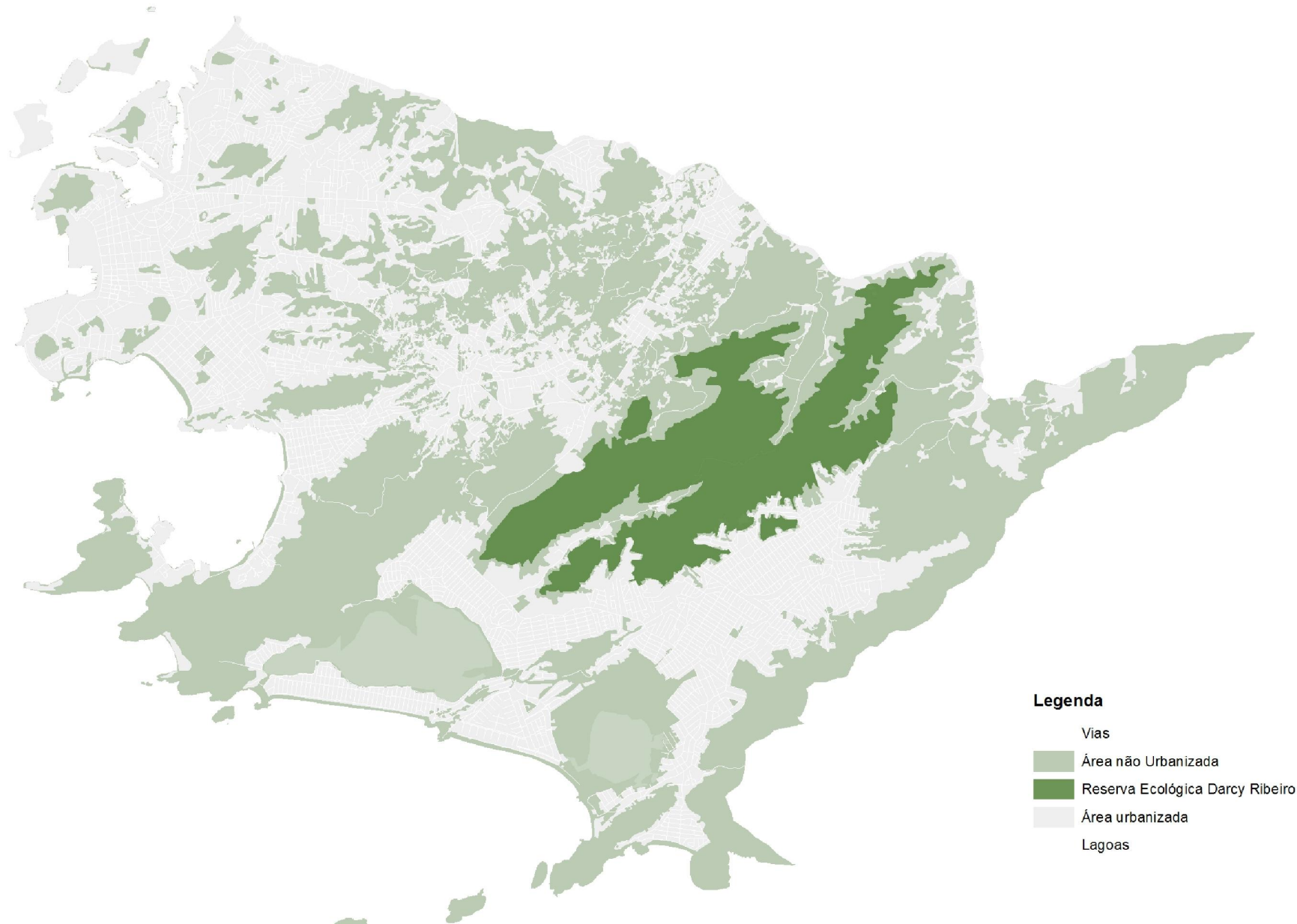


Legenda

- Vias
- Área não Urbanizada
- Área urbana_2014
- peset
- lagoas

Áreas de Proteção Ambiental

Reserva Ecológica Darcy Ribeiro



Legenda

Vias

Área não Urbanizada

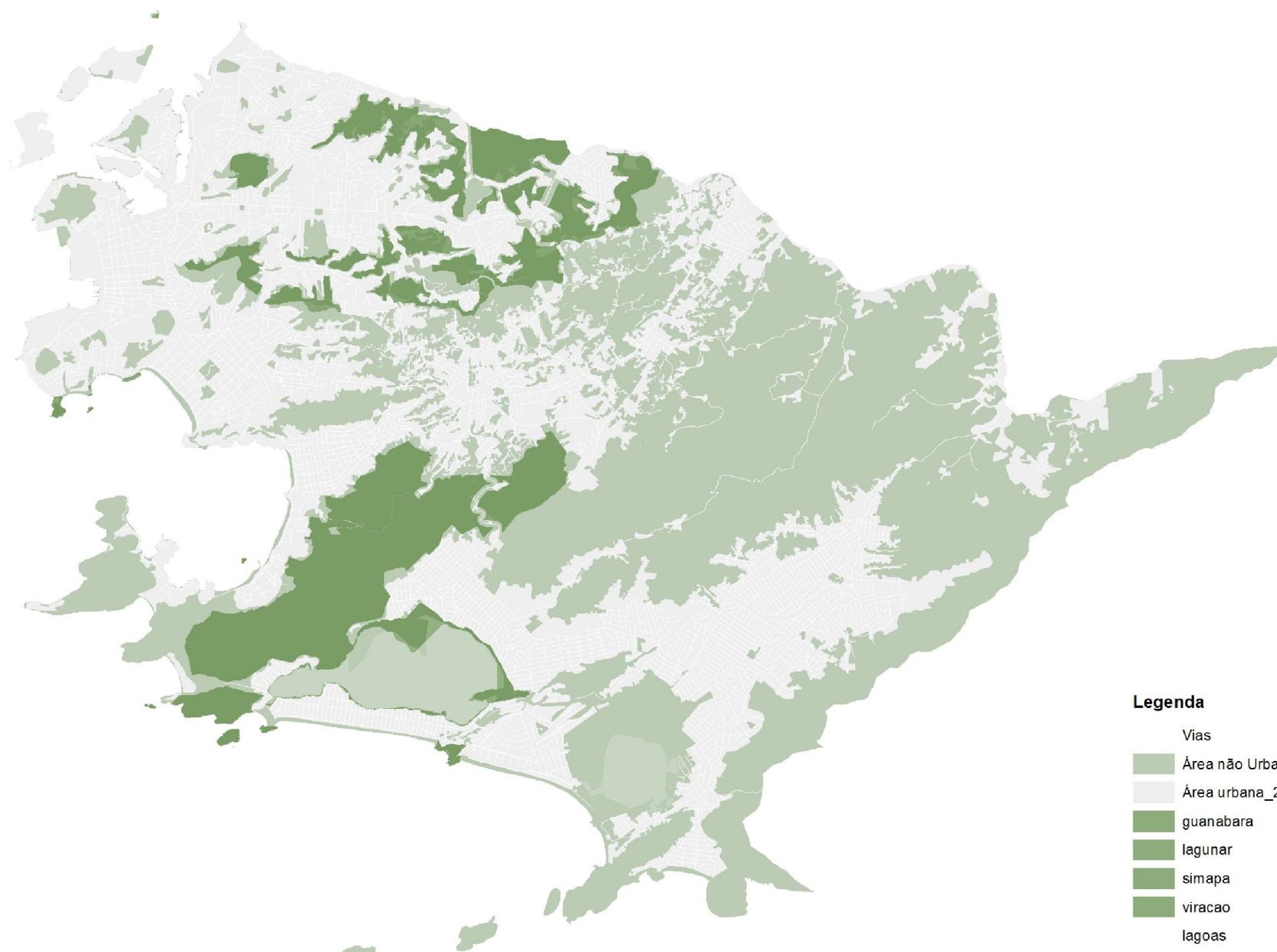
Reserva Ecológica Darcy Ribeiro

Área urbanizada

Lagoas

Áreas de Proteção Ambiental

PARNIT

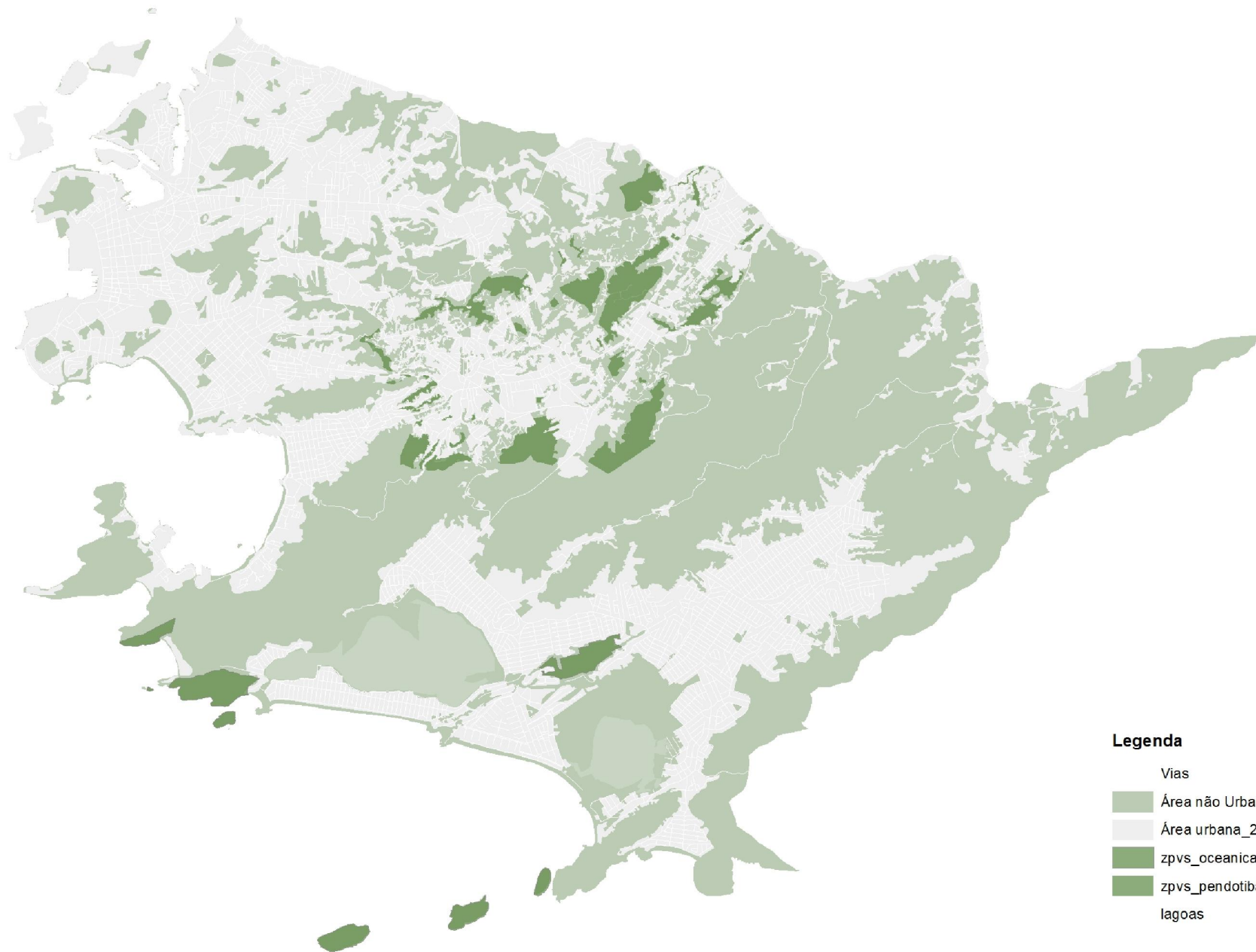


Legenda

- Vias
- Área não Urbanizada
- Área urbana_2014
- guanabara
- lagunar
- simapa
- viracao
- lagoas

Áreas de Proteção Ambiental

ZPVS



Legenda

- Vias
- Área não Urbanizada
- Área urbana_2014
- zpvs_oceanica
- zpvs_pendotiba
- lagoas

Áreas de Proteção Ambiental

ZPVS



Legenda

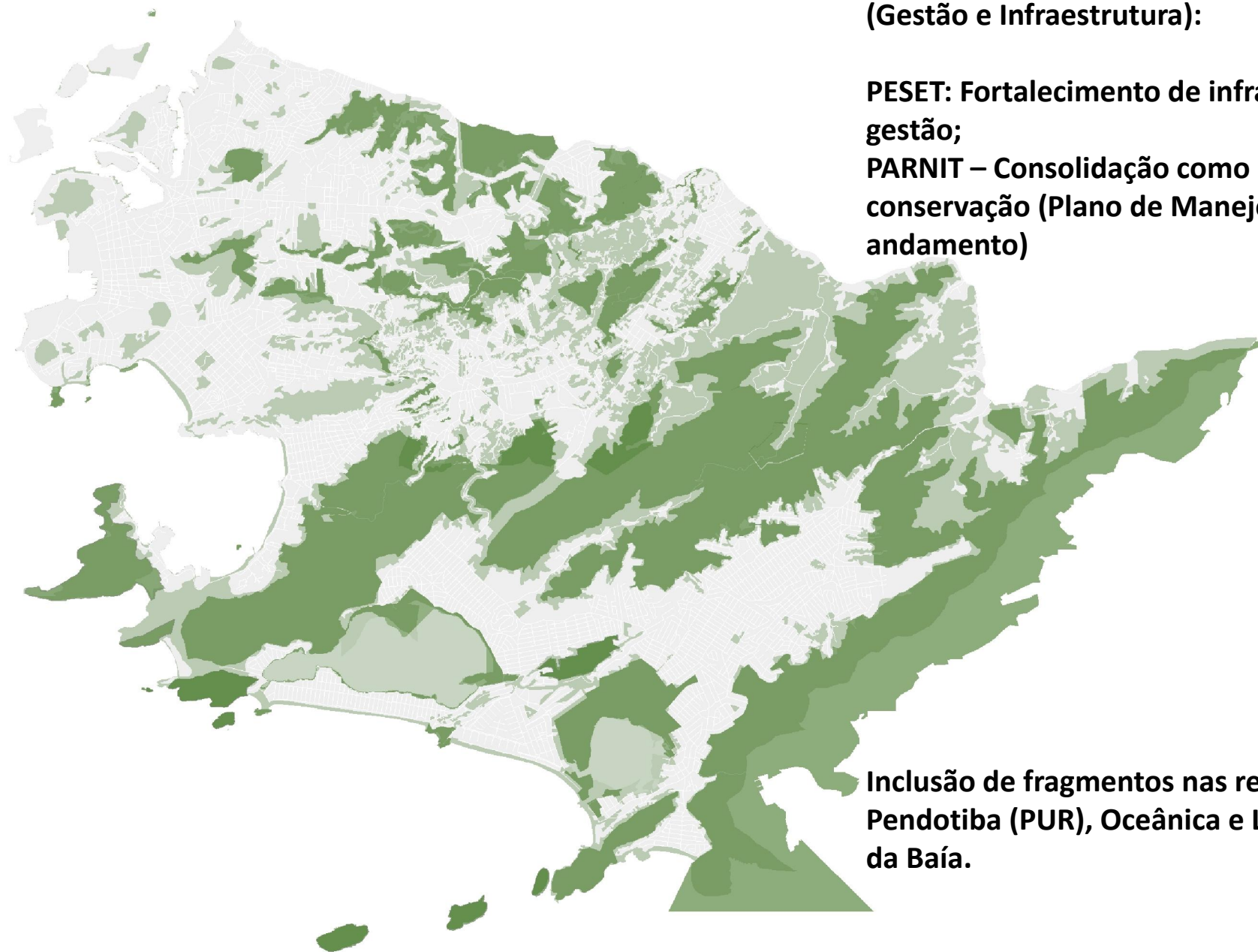
- Vias
- Área não Urbanizada
- Área urbana_2014
- apa_morcego
- lagoas

Áreas de Proteção Ambiental

Consolidação das áreas de proteção ambiental como unidades de conservação (Gestão e Infraestrutura):

PESET: Fortalecimento de infraestrutura e gestão;

PARNIT – Consolidação como unidade de conservação (Plano de Manejo e Gestão em andamento)



Inclusão de fragmentos nas regiões de Pendotiba (PUR), Oceânica e Leste e Praias da Baía.

Estruturar e qualificar a vida urbana

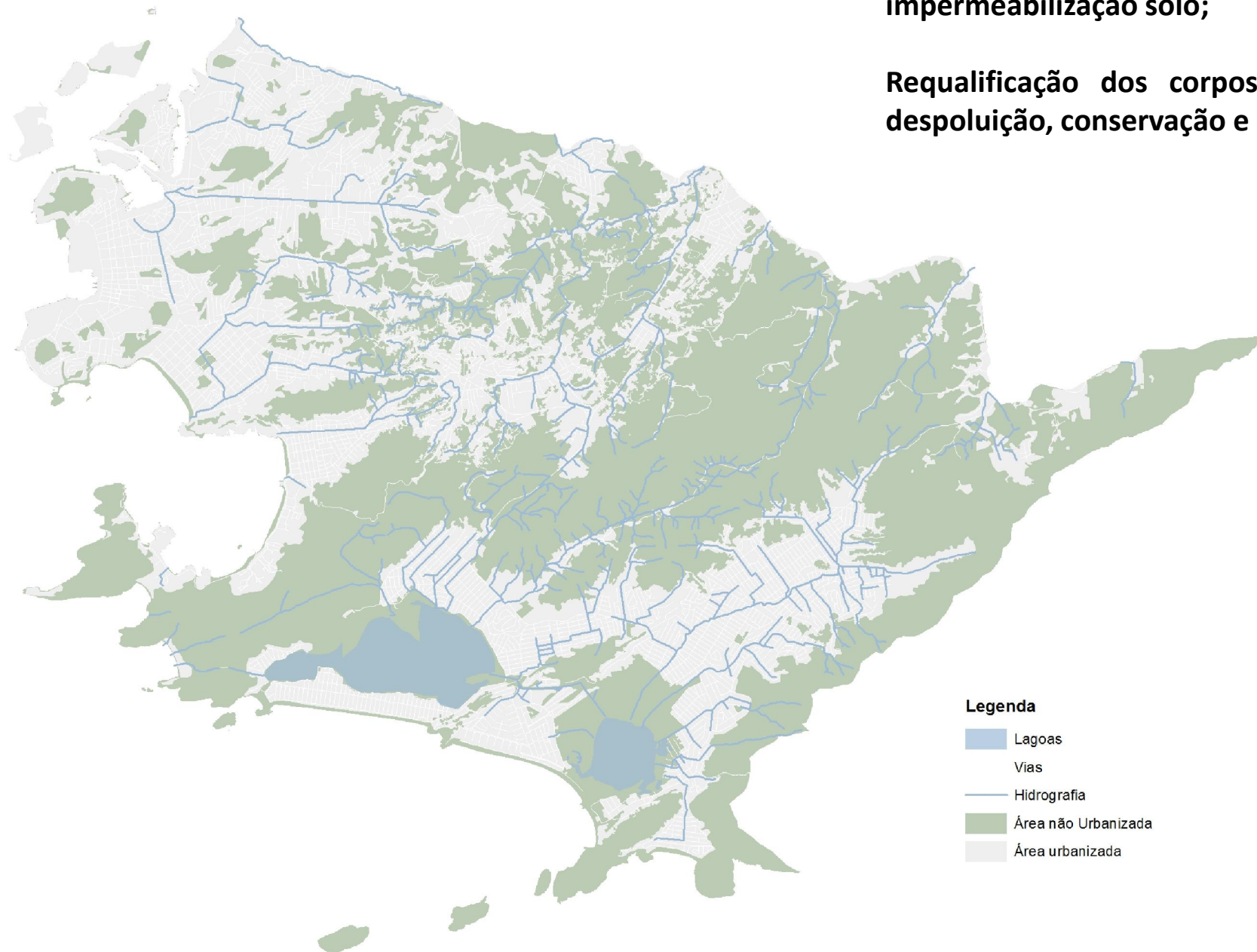


Áreas Urbanas

Estratégias de Resiliência Climática

Mecanismos de controle a impermeabilização solo;

Requalificação dos corpos hídricos –
despoluição, conservação e usos



Legenda

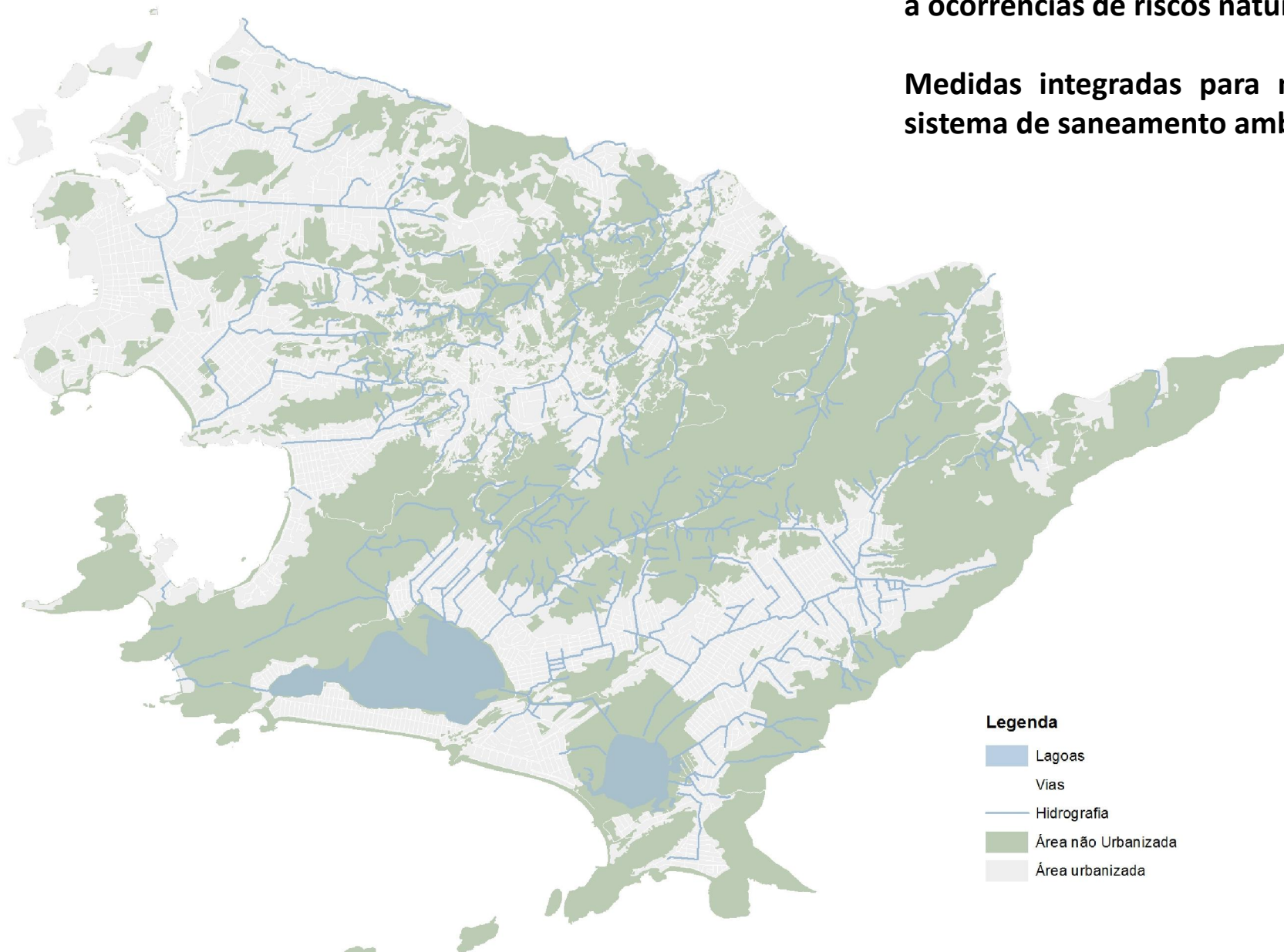
- Lagoas
- Vias
- Hidrografia
- Área não Urbanizada
- Área urbanizada

Áreas Urbanas

Estratégias de Resiliência Climática

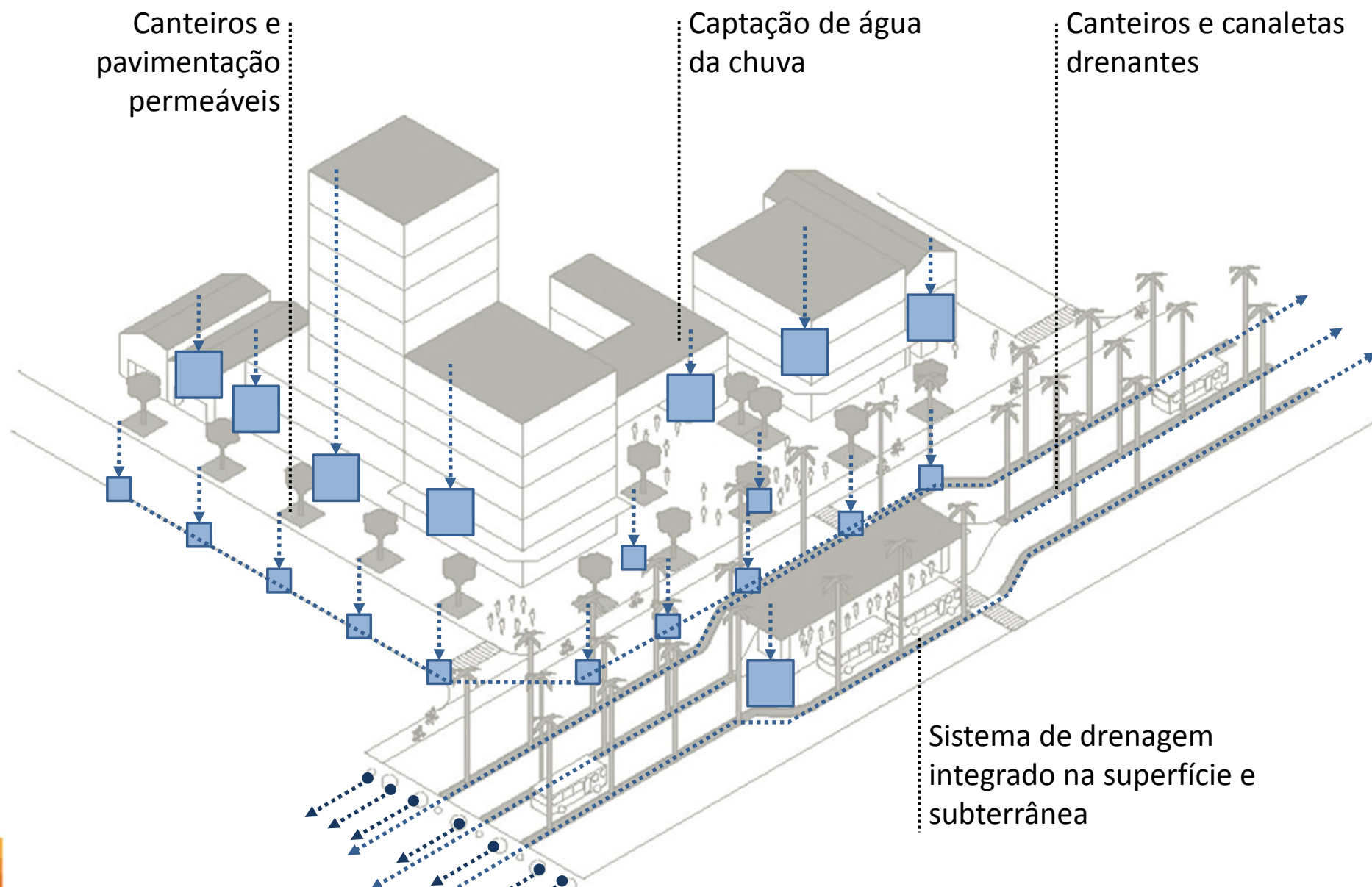
Diminuição da exposição da população a ocorrências de riscos naturais;

Medidas integradas para melhoria do sistema de saneamento ambiental



Áreas Urbanas

Estratégias de Resiliência Climática



Áreas Urbanas

Estratégias de Resiliência Climática

Arborização urbana:

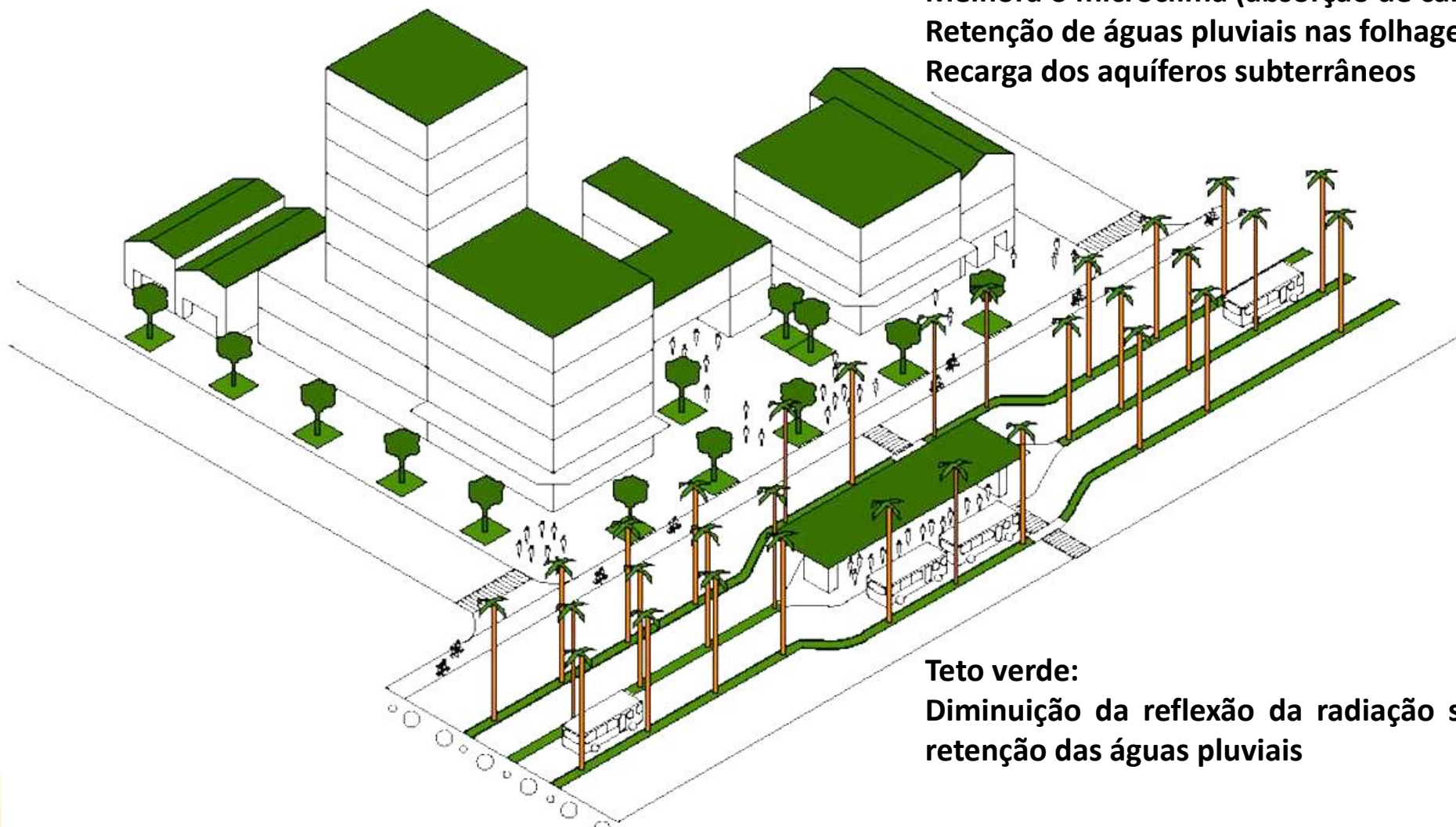
Diminuição da ilha de calor (evapotranspiração)

Melhoria da qualidade do ar (captação de CO²)

Melhora o microclima (absorção de calor)

Retenção de águas pluviais nas folhagens

Recarga dos aquíferos subterrâneos

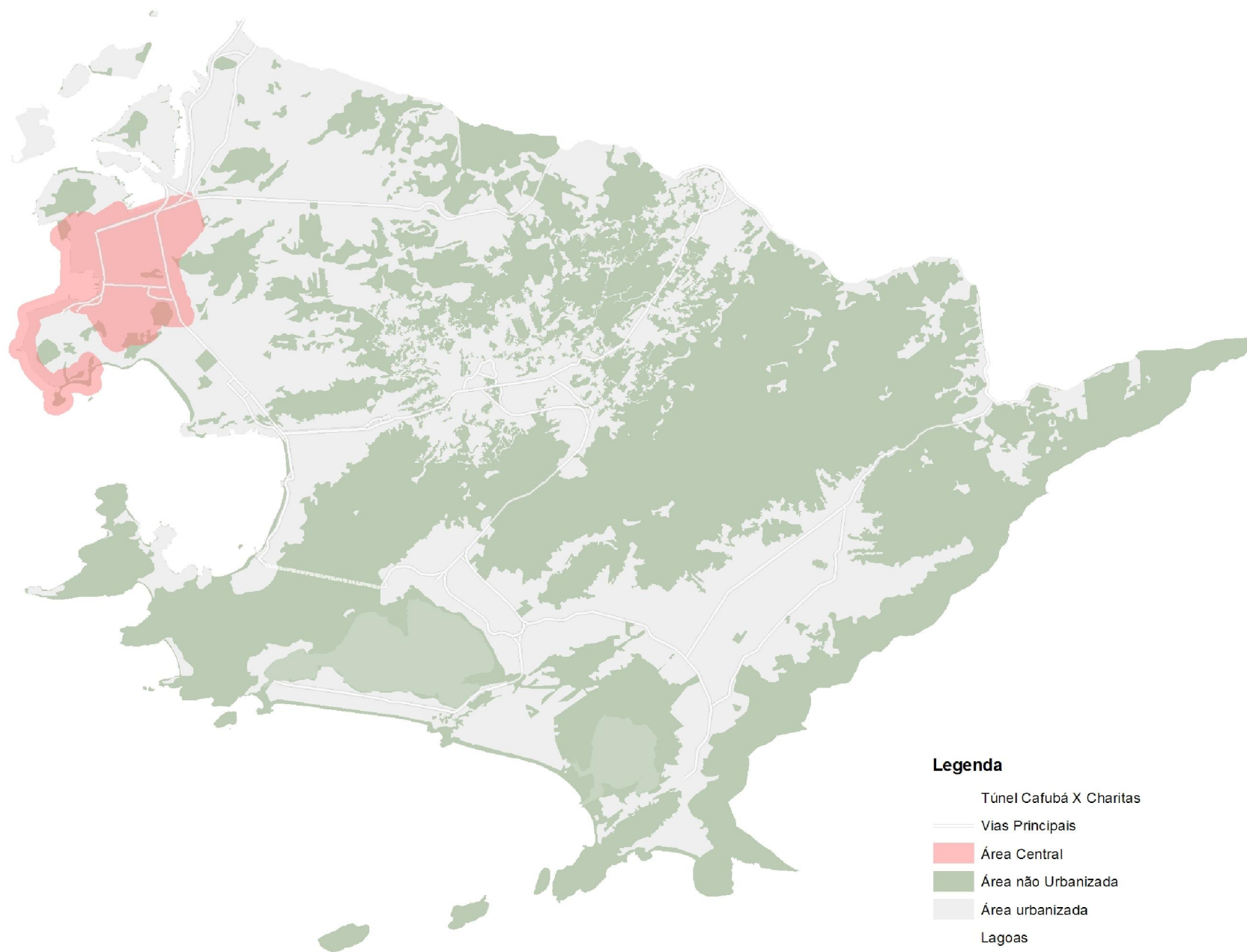


Teto verde:

Diminuição da reflexão da radiação solar e retenção das águas pluviais

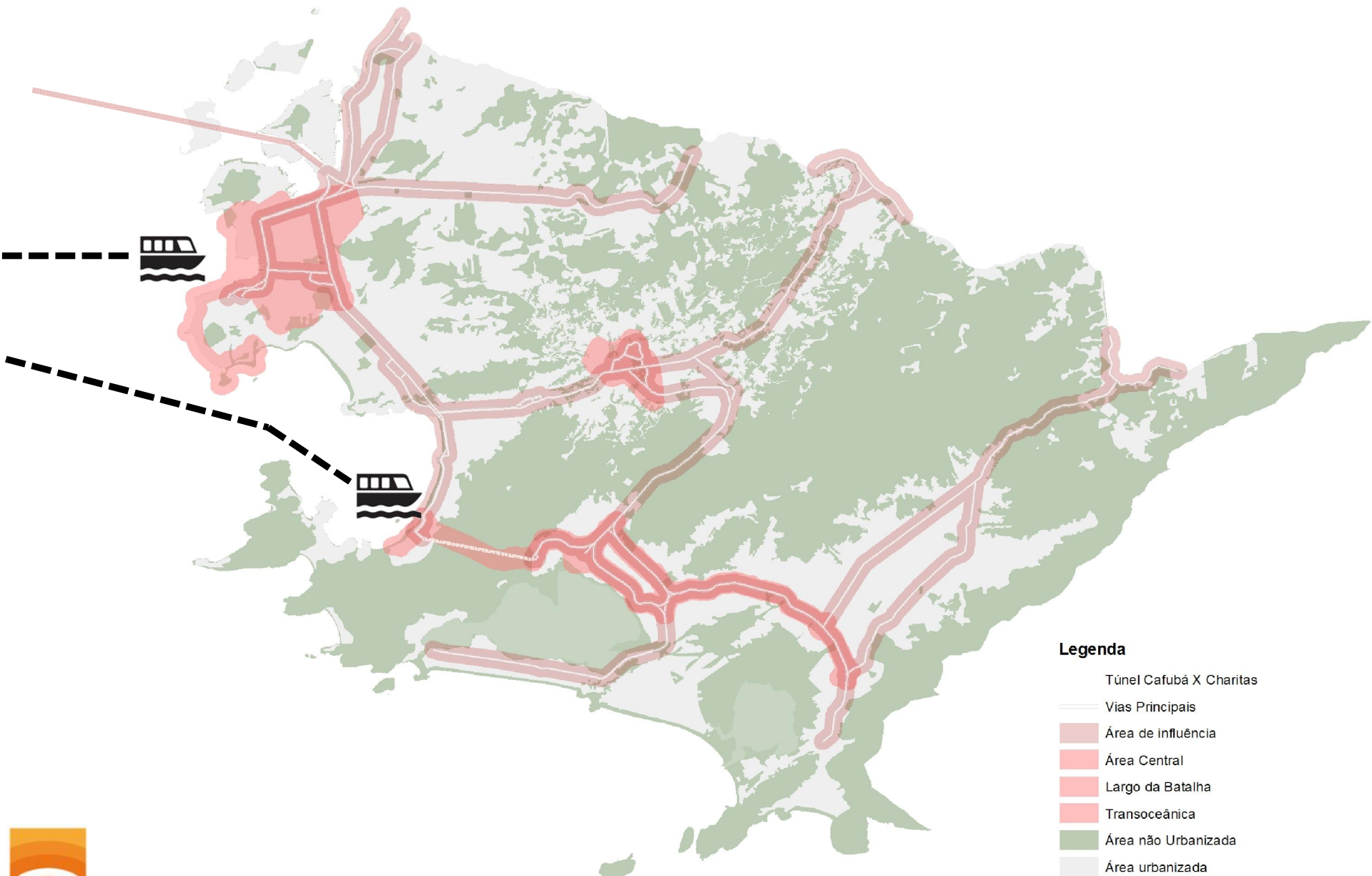
Áreas de Estruturação Urbana

Requalificação da área central da cidade, com estímulo ao uso residencial

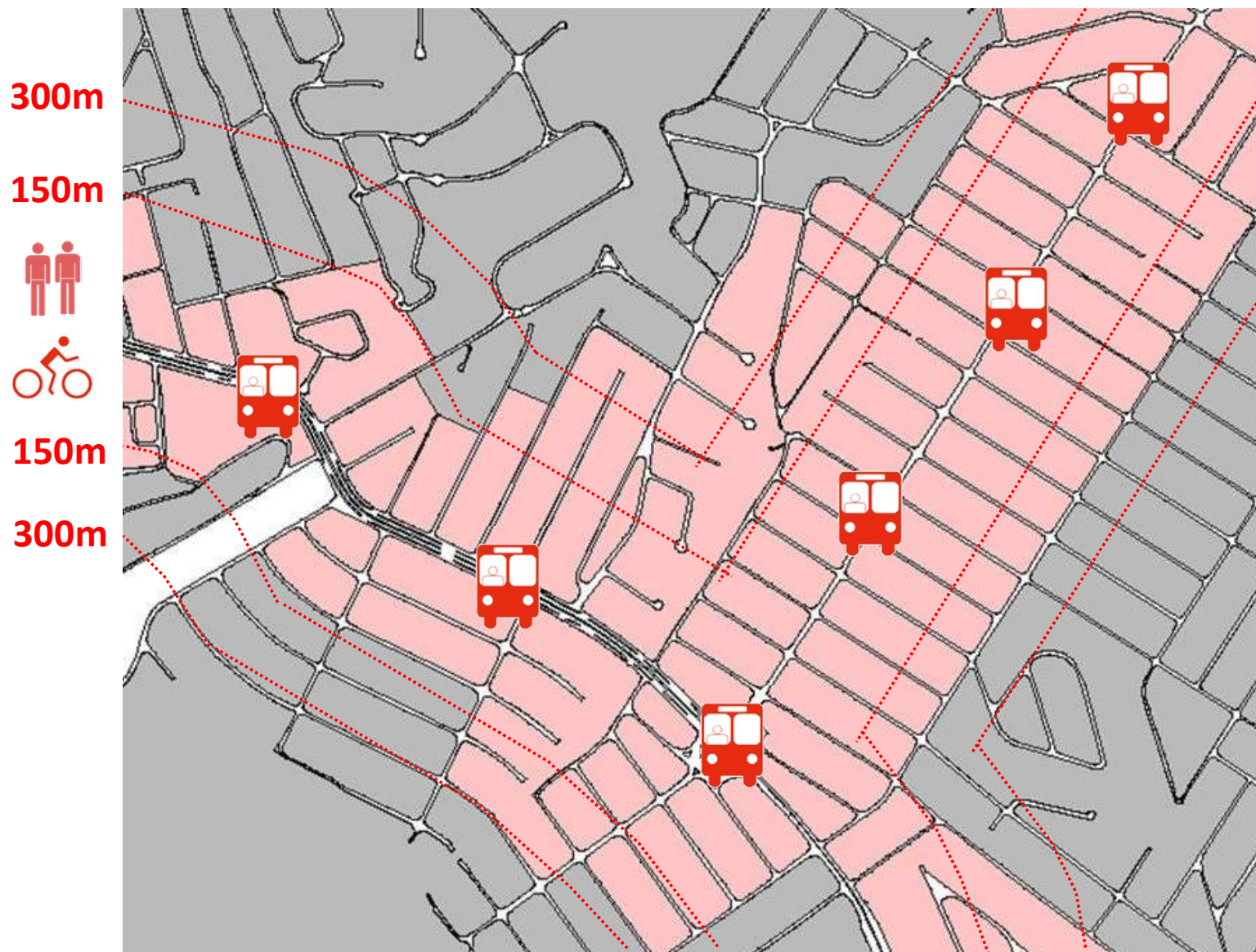


Eixos de Estruturação Urbana

Estruturação de centralidades ao longo dos principais eixos de conexão do Município

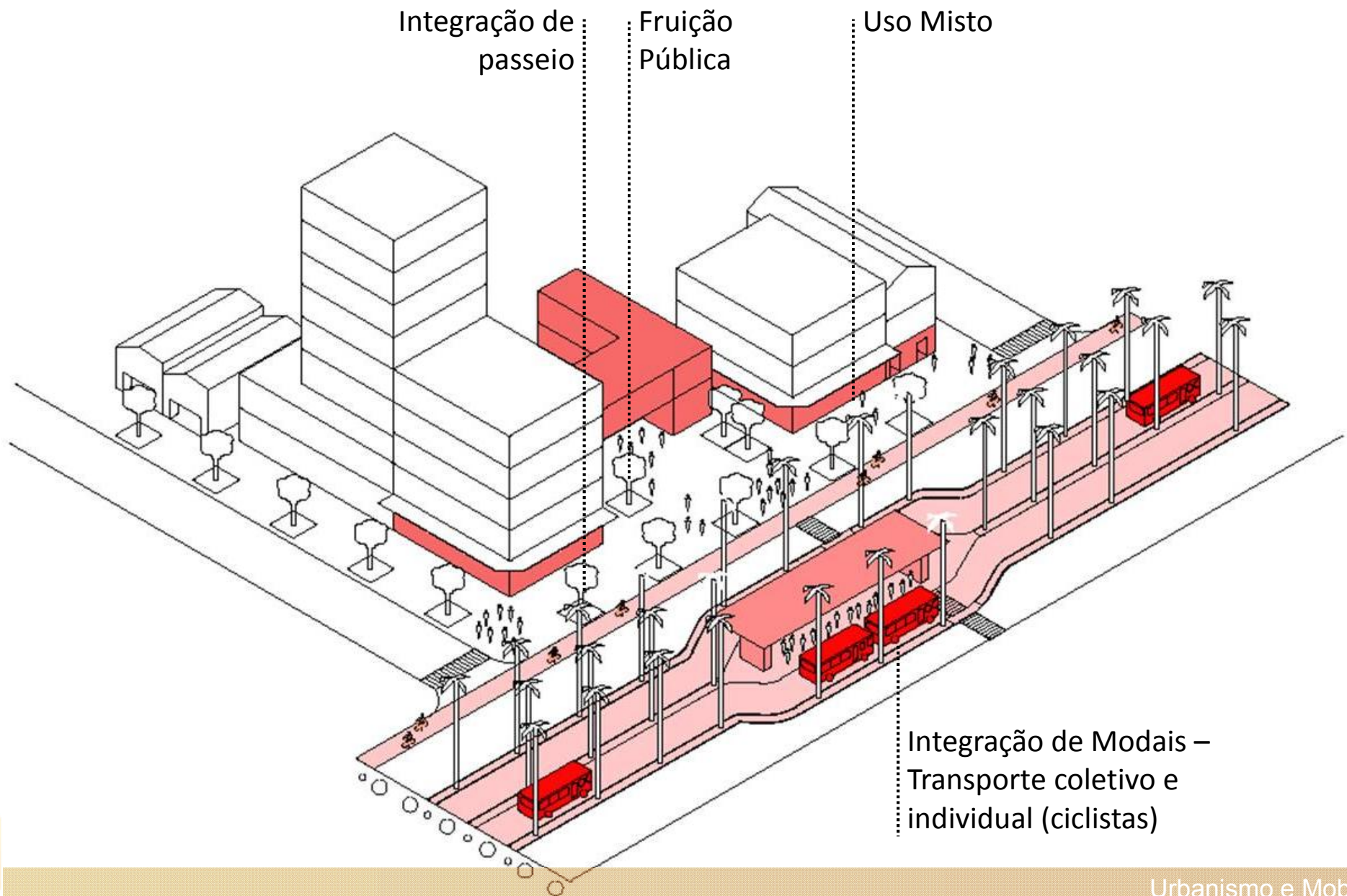


Eixos de Estruturação Urbana



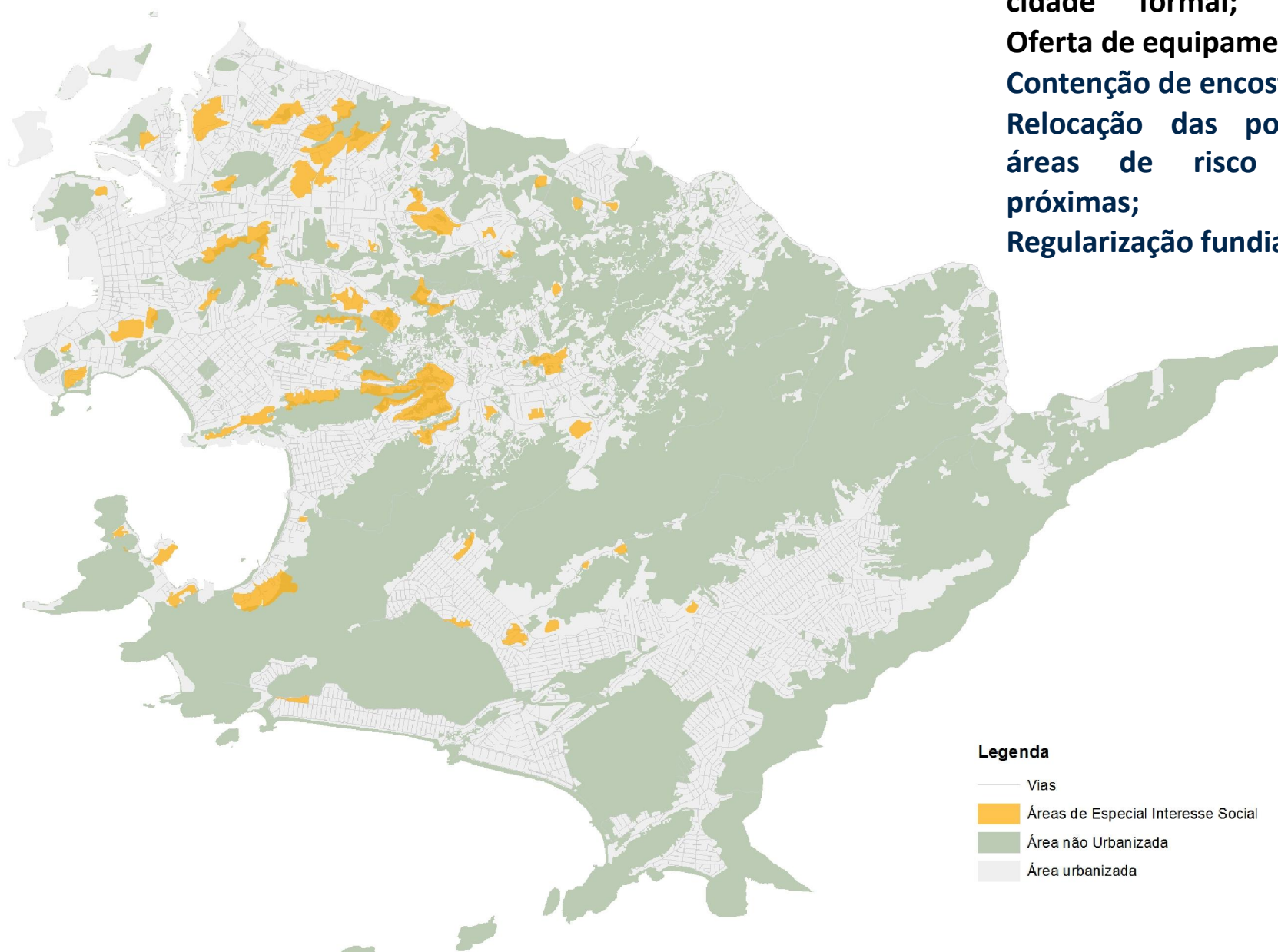
Eixos de Estruturação Urbana

Eixo de Estruturação Urbana_Uso e Ocupação do Solo



Áreas de Interesse Social

Infraestrutura;
Acessibilidade e integração com a cidade formal;
Oferta de equipamentos públicos;
Contenção de encostas;
Relocação das populações em áreas de risco para áreas próximas;
Regularização fundiária



Legenda

- Vias
- Áreas de Especial Interesse Social
- Área não Urbanizada
- Área urbanizada

Revisão do Plano Diretor de Niterói

Habitação de Interesse Social

Produção habitacional ocorre nas regiões Norte, Pendotiba e Leste;

70% da produção habitacional concentrada na Região Norte, que possui a maior quantidade de comunidades carentes;

Tendência de aumento da produção habitacional no município, porém concentrada na região Norte (maior demanda, terrenos mais baratos e melhor infraestrutura em alguns bairros);

Tendência de aumento da produção nas regiões de Pendotiba e Leste, porém em menor ritmo (muitas áreas de preservação ambiental e infraestrutura ainda deficiente em alguns bairros);

Revisão do Plano Diretor de Niterói

Dinâmica Imobiliária

O mercado imobiliário nacional tem sofrido forte retração nos últimos anos, principalmente em relação a novos lançamentos.

A série histórica do período (2012-2014) aponta para uma tendência de redução dos licenciamentos residenciais em 4 das 5 regiões, exceto Norte.

Considerando a média anual, 77% dos licenciamentos estão concentrados nas Regiões Praias da Baía, Oceânica e Pendotiba.

Fatos geradores de futuro, como a Transoceânica, o PUR de Pendotiba, OUC – Centro e Plano de Mobilidade Sustentável do município tendem a redistribuir o interesse imobiliário nas diferentes regiões.

Mobilidade Urbana Sustentável



Mobilidade Urbana

Resumo do Diagnóstico

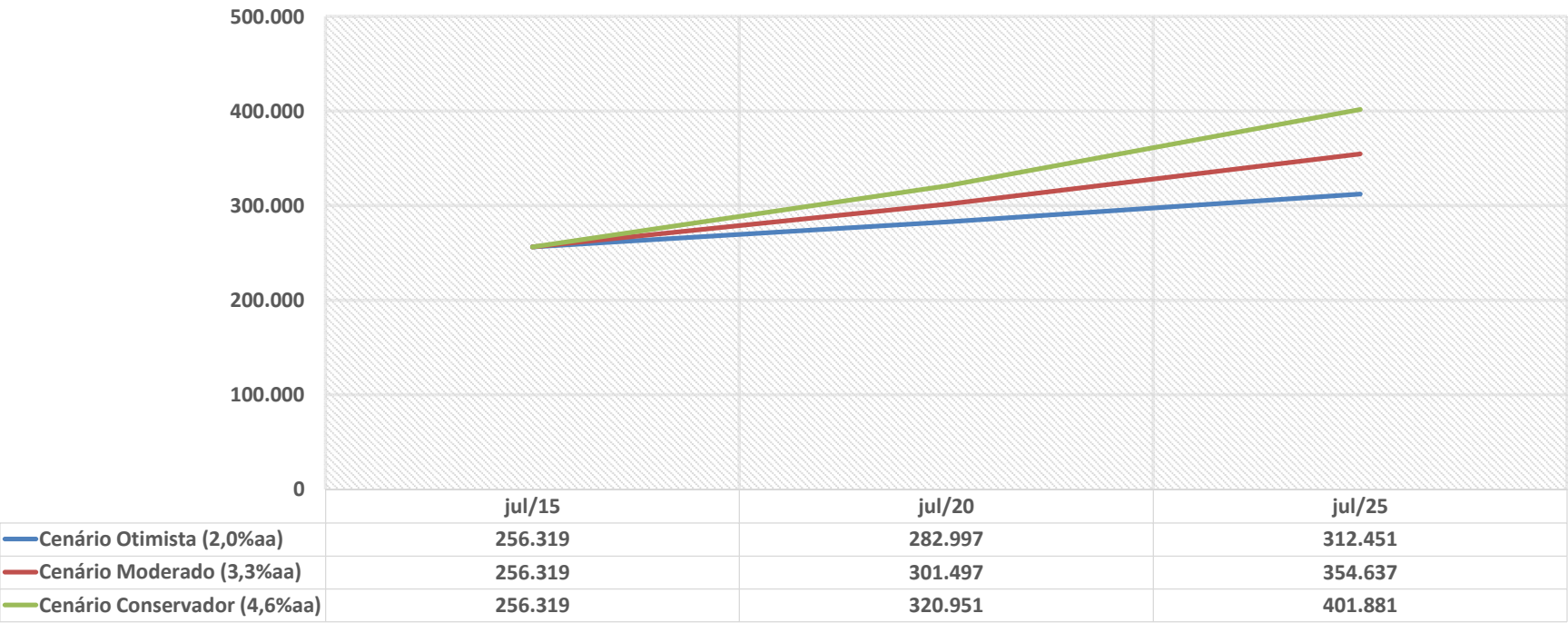
0,43 veículos / habitante em 2010, índice 25% superior às médias da RMRJ, estadual e nacional

Maior índice de mobilidade da RMRJ com 2,45 viagens / hab / dia

Forte influência de municípios vizinhos 28,7% destino, 27,7% origem

Mobilidade Urbana

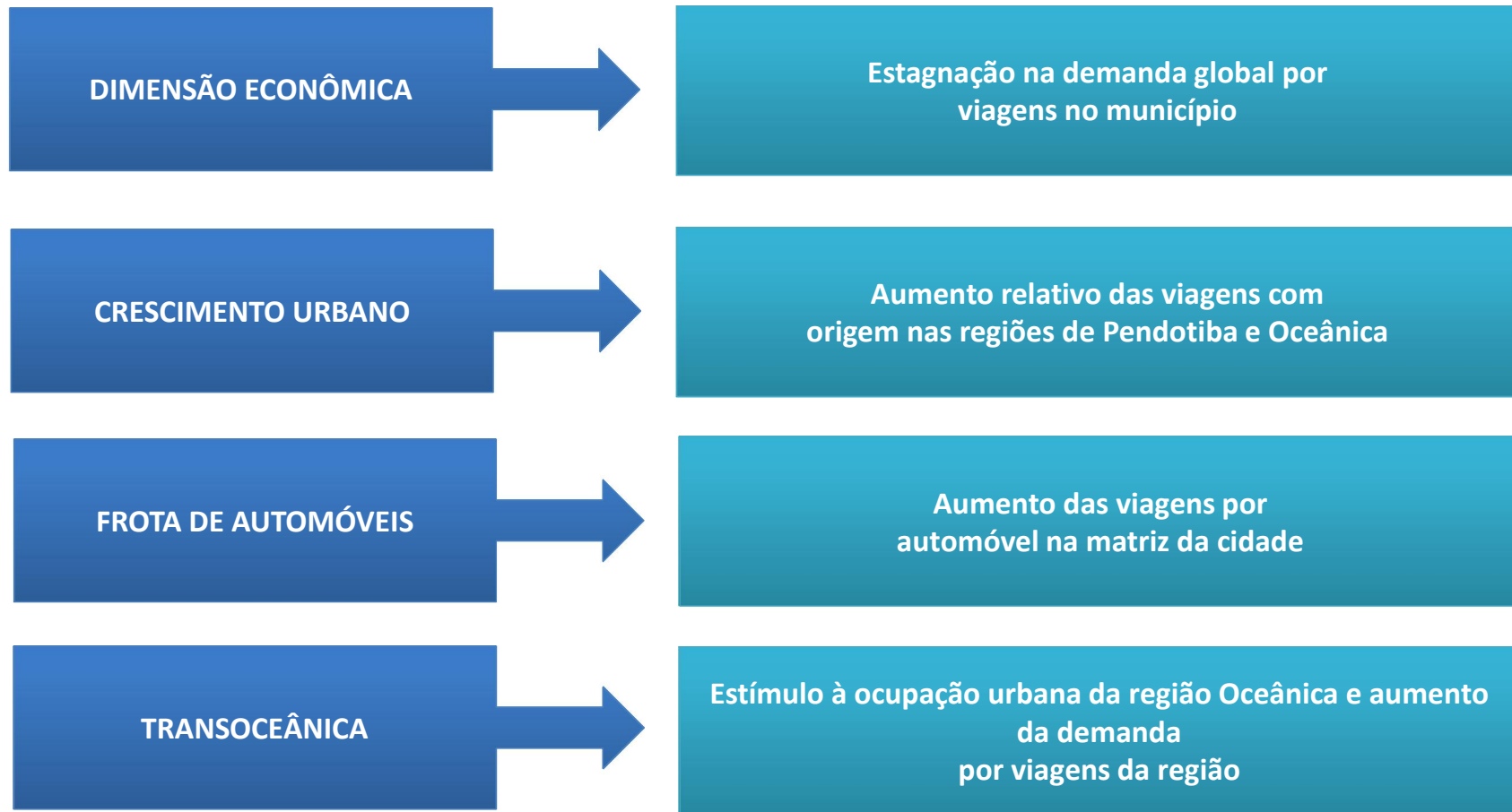
Projeção da Frota



VEÍCULOS A MAIS	Jul/20	Jul/25
Cenário Otimista	26.678	56.132
Cenário Moderado	45.178	98.318
Cenário Conservador	64.632	145.562

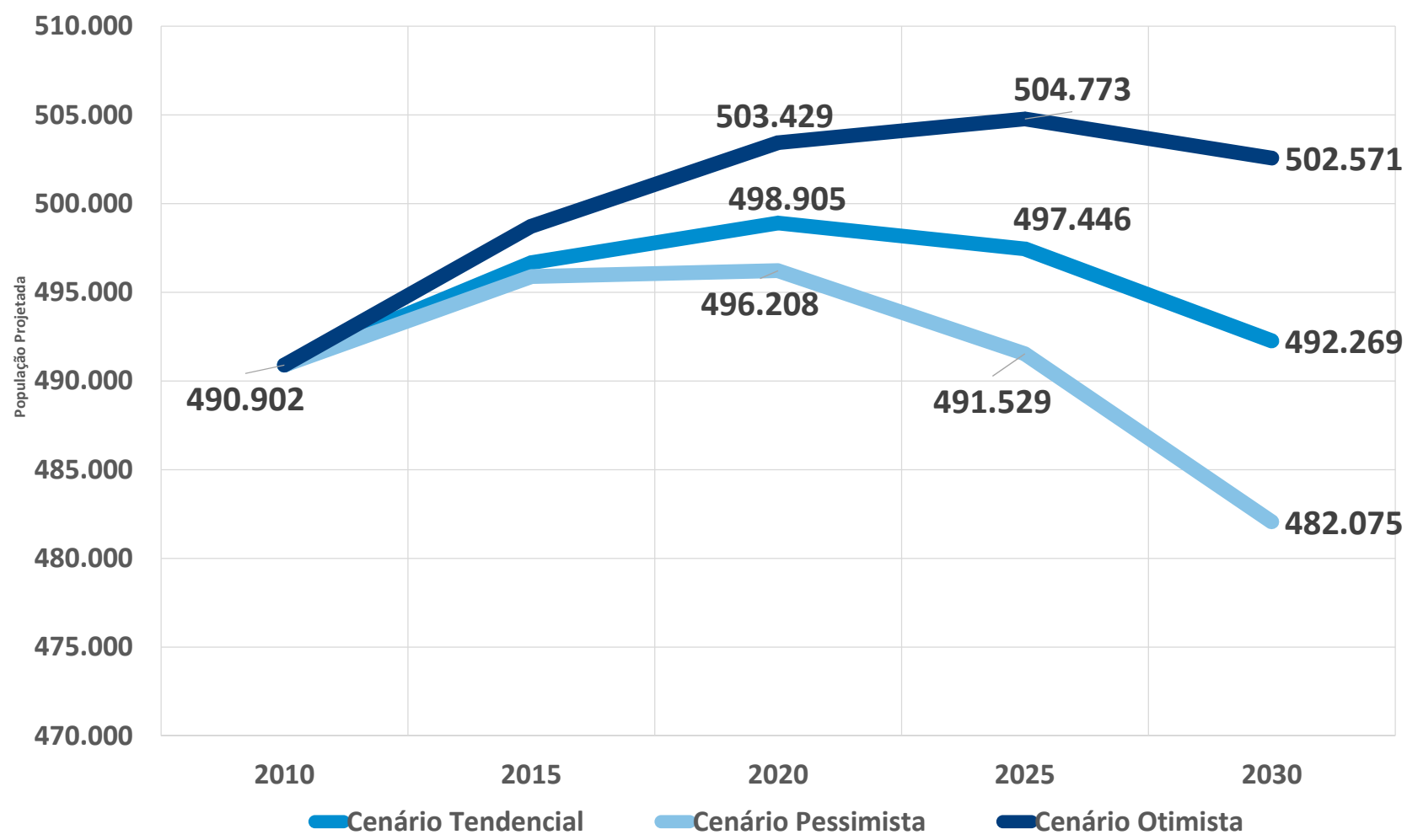
Mobilidade Urbana

Cenário Inercial – Fatores de Influência



Demografia

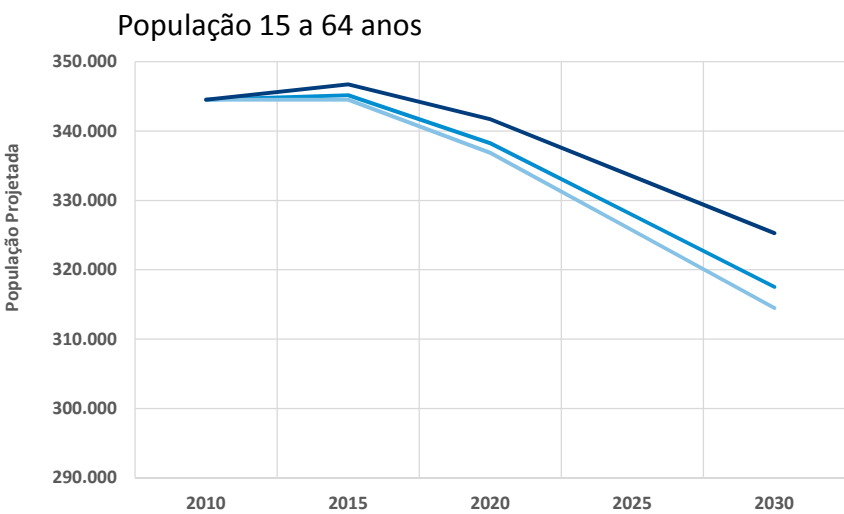
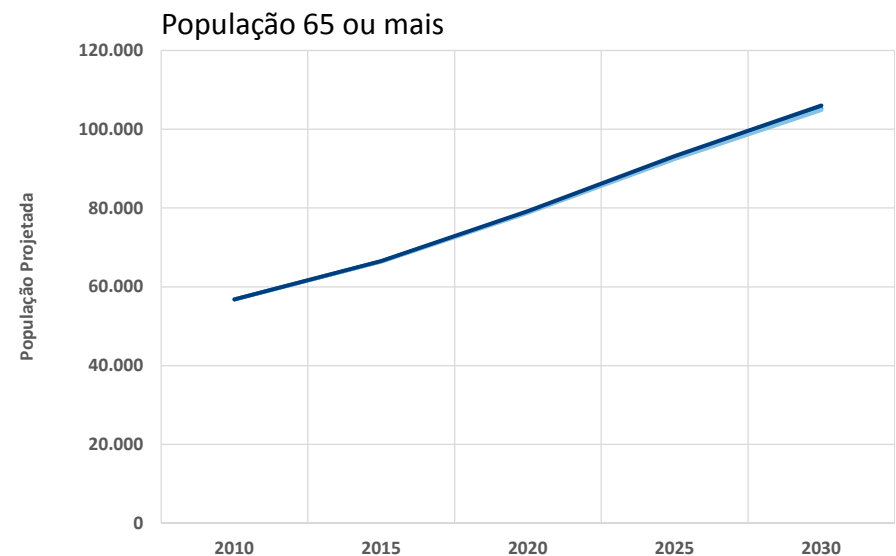
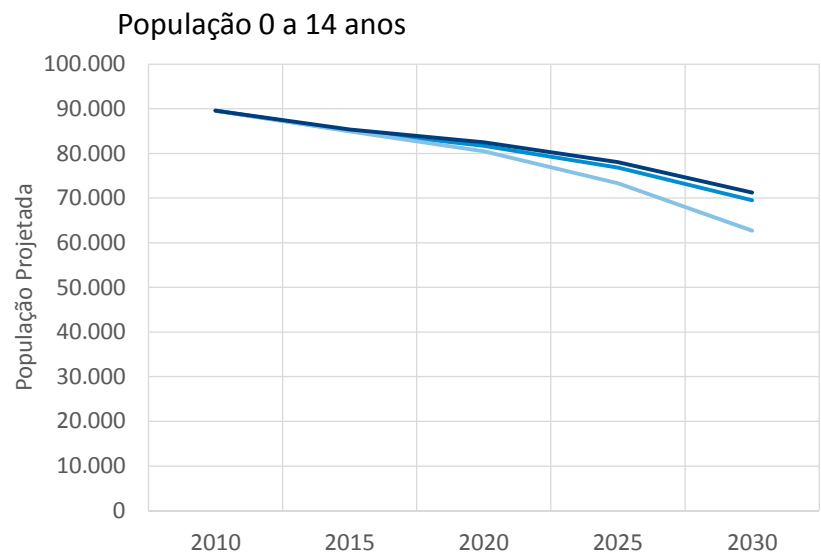
Projeção da população total



Fonte: IBGE: CD (2000) CD (2010) Projeção Populacional (2013) Estatísticas do Registro Civil (2013); DATASUS: SIM (2013) SINASC (2013); PNUD: IDHM 2010. Elaboração FGV 2015.

Demografia

Projeção da população por grupos etários



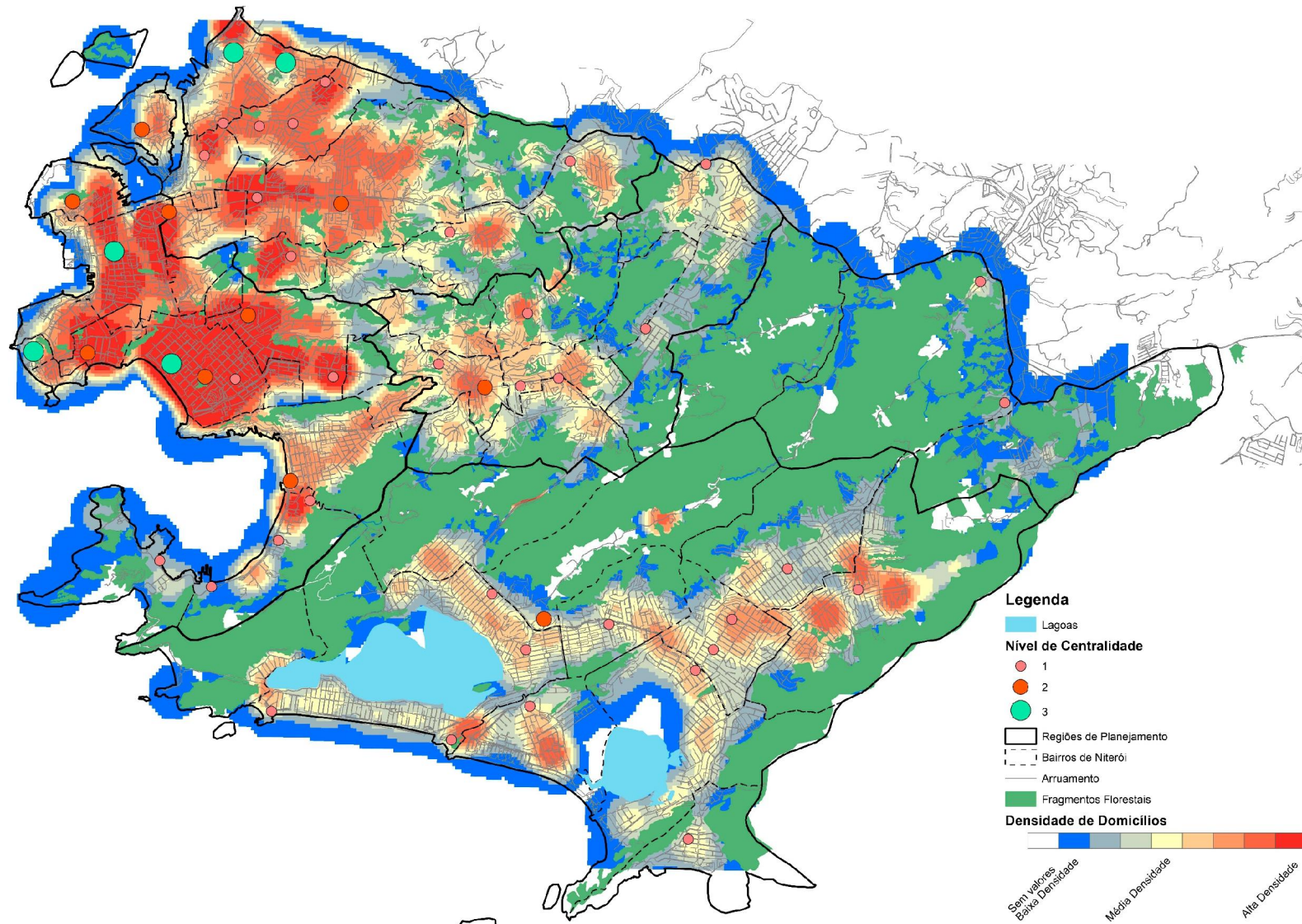
Revisão do Plano Diretor de Niterói
Desafios da revisão do Plano

Desenvolvimento econômico



Desenvolvimento Econômico

Densidade do Emprego



Desenvolvimento Econômico

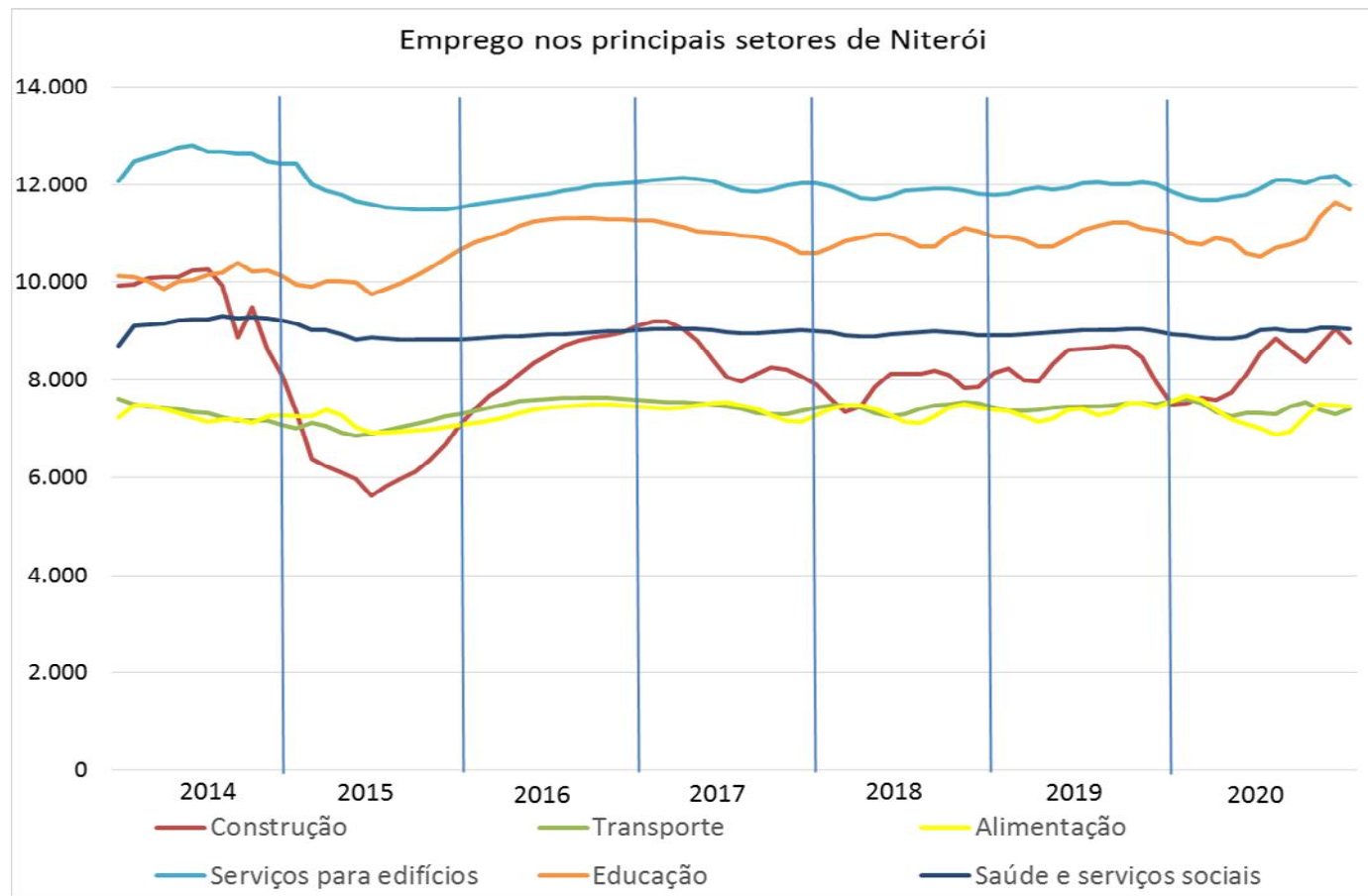
Projeções – Empregos Formais

O total de emprego formal em Niterói deve ficar em torno de 197 mil posições preenchidas, com pequenas flutuações até 2020.

Transporte, Alimentação, Saúde e Serviços Sociais se manterão estáveis, sem grandes flutuações.

Educação apresentará um crescimento nos próximos anos, sem grandes flutuações

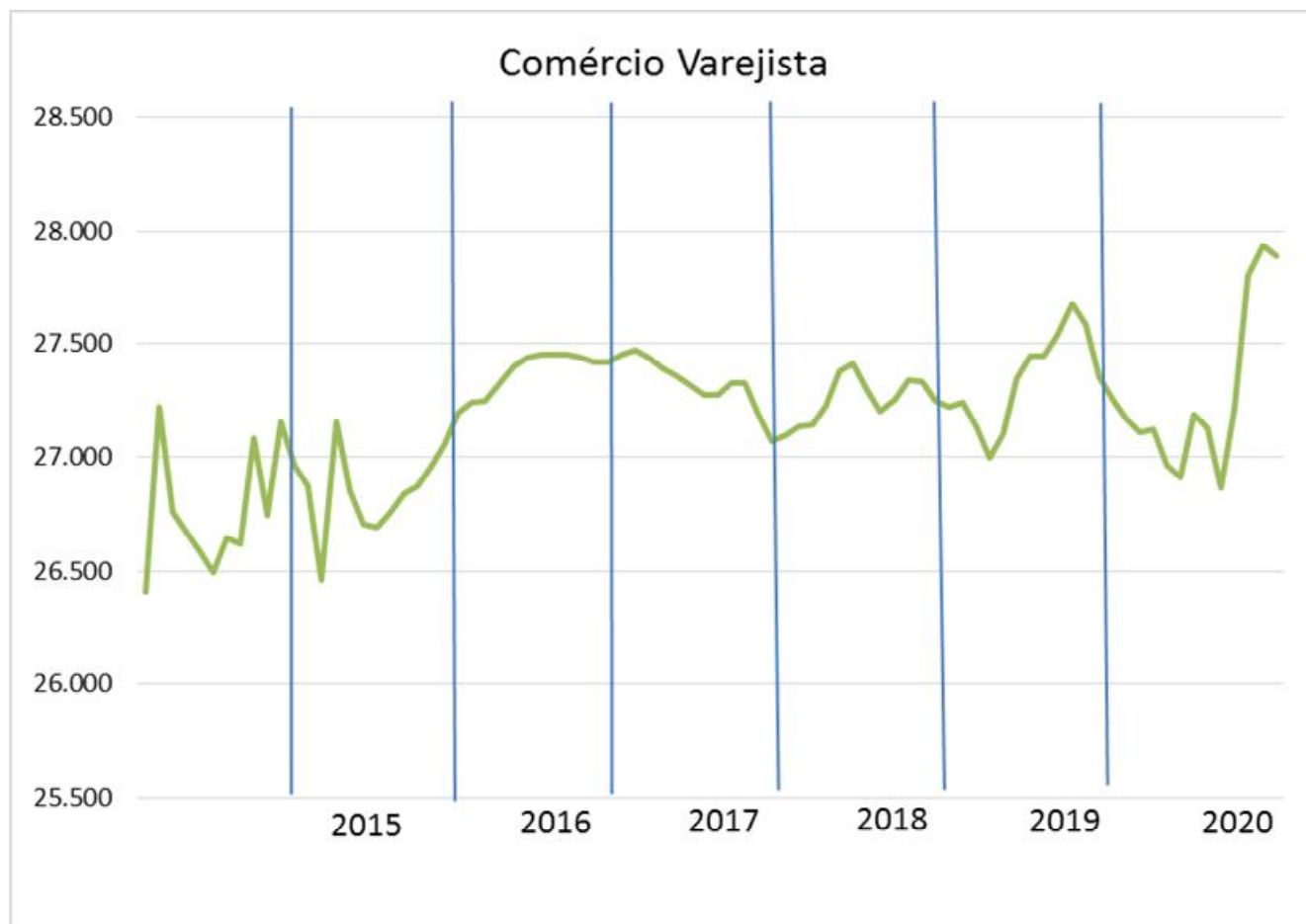
Construção apresentará uma grande queda e depois retomará, sempre apresentando flutuações.



Desenvolvimento Econômico

Projeções – Empregos Formais

Comércio varejista apresentará relativo aumento nos próximos anos, mas sempre com grandes flutuações



Revisão do **Plano Diretor de Niterói**

www.planodiretor.niteroi.rj.gov.br