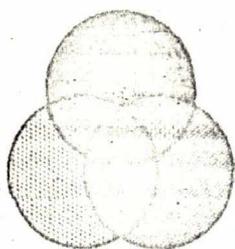


Prefeitura de Niterói
Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente



PLANO DIRETOR DE NITERÓI

O QUE É UM PLANO URBANÍSTICO REGIONAL ?

Os Planos Urbanísticos Regionais - PUR, são leis municipais de iniciativa do Poder Executivo que, observando as diretrizes do Plano Diretor, têm por objetivo:

- I - Consolidar os modelos de organização territorial definidos no Plano Diretor para cada uma das Regiões do Município;
- II - Normalizar o uso e ocupação do solo, considerando as particularidades locais e ouvidas as comunidades diretamente envolvidas;
- III - Orientar a formulação de políticas públicas e compatibilizar as diretrizes setoriais de desenvolvimento econômico estabelecidas no Plano Diretor.

PARA QUE SERVE UM PLANO URBANÍSTICO REGIONAL?

A tendência de concentração e centralização de pessoas na cidade leva ao inevitável acirramento da competição e dos conflitos em torno do espaço urbano. Mas, se as dimensões e densidades da aglomeração aumentam num processo rápido, as relações sociais evoluem em ritmo lento, produzindo conflitos de interesse, desigualdades sociais, anacronismo urbano e inadequação das normas e instituições jurídicas.

O Plano Urbanístico Regional-PUR, objetiva regulamentar a produção do espaço da Cidade de Niterói com base em princípios como a função social da propriedade e qualidade de vida urbana. Para tanto, a legislação que compõe o PUR buscará minimizar o conjunto dos problemas e desvios de uso e ocupação do solo que afligem a cidade.

O QUE SÃO ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE ?

As Áreas de Especial Interesse - AEI, permanentes ou transitórias, são instrumentos da política urbana e ambiental e poderão ser delimitadas no Município, a fim de serem submetidas a um regime urbanístico específico, que definirá parâmetros e padrões de parcelamento, edificação e ocupação do solo.

As AEI são classificadas nas seguintes categorias:

- Interesse Social
- Interesse Econômico
- Urbanístico
- Interesse Ambiental

PARA QUE SERVE UMA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE ?

As Áreas de Especial Interesse caracterizam-se por um interesse público definido, isto é, a sua criação dependerá de reivindicações de qualquer setor da sociedade ou como consequência de uma ação governamental planejada (políticas públicas, programas e projetos específicos).

Caberá à Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente analisar, apreciar e encaminhar ao chefe do Poder Executivo as propostas de criação das AEI.

Uma vez delimitada a área de especial interesse, nela incidirá novas regras de uso e ocupação do solo, incentivos fiscais, programas e projetos de desenvolvimento urbano. Essas áreas podem ser:

Interesse Social	
	Terrenos Públicos ou Privados ocupado por Favelas e Conjuntos Habitacionais
	Loteamentos Irregulares
	Terrenos não Edificados/não Utilizados/Subutilizados
Interesse Ambiental	
	AEI Ambiental
	Áreas de Risco
	Áreas de Preservação do Ambiente Paisagístico
Interesse Econômico	
	AEI Turístico
	AEI Agrícola
	AEI Econômico
	AEI Pesqueiro
Interesse Urbanístico	
	AEI Urbanístico
	Áreas de Preservação do Ambiente Urbano



QUAL O PRIMEIRO PUR ?

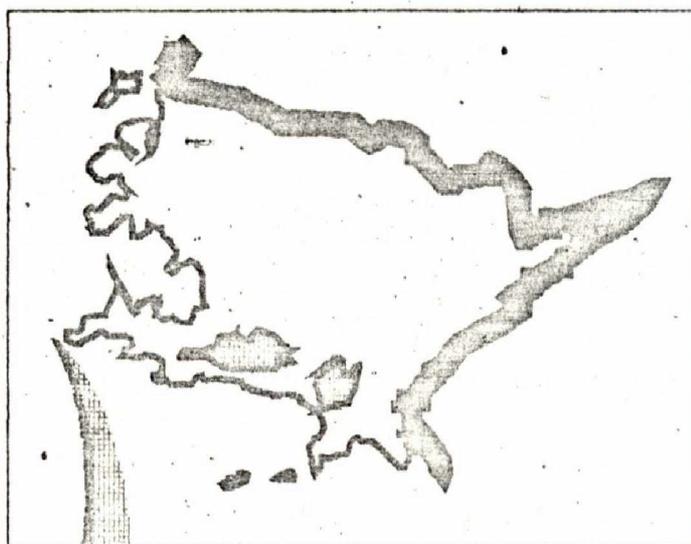
É impossível elaborar ao mesmo tempo todos os cinco planos regionais previstos pelo Plano Diretor. Esta tarefa exigiria um corpo técnico bem mais numeroso do que a SUMA dispõe atualmente. Outrossim, é um fato que a Prefeitura ainda não domina uma metodologia para desenvolver um plano dessa importância. Optou-se, enfim, por elaborar primeiramente o PUR Praias da Bala, região consolidada e com o mais completo levantamento de dados disponível. A experiência adquirida com esse PUR possibilitará agilizar o cronograma de execução dos demais planos regionais.

CRONOGRAMA: Elaboração dos Planos Urbanísticos Regionais

PUR - Regiões	1993					1994								
	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul
1. Praias da Bala	*****													
2. Norte	*****													
3. Pendotiba	*****													
4. Oceânica	*****													
5. Leste	*****													

PLANO DIRETOR DE NITERÓI

o território do Município de Niterói
foi dividido em cinco regiões



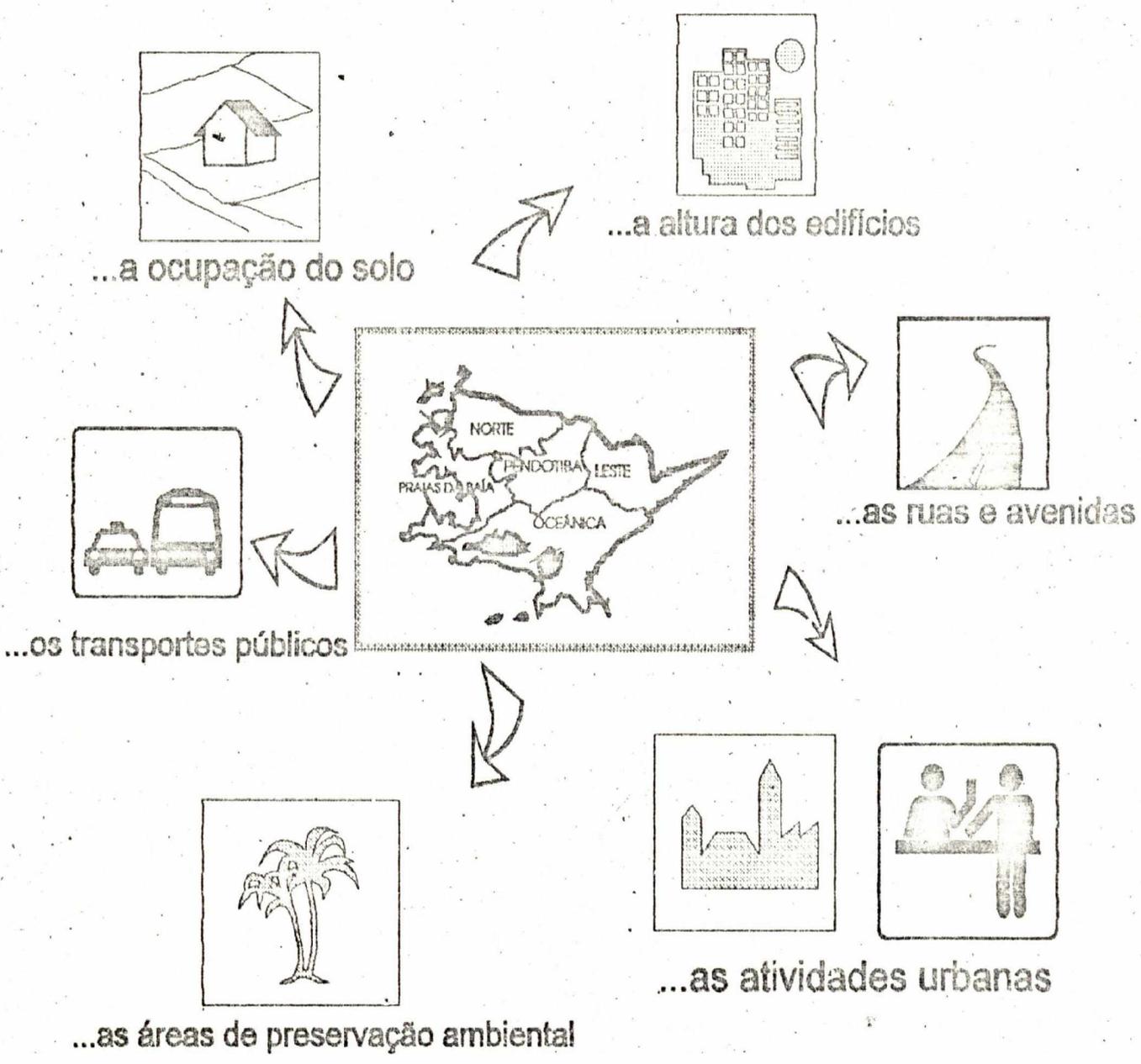
resultando...



PLANO DIRETOR DE NITERÓI

Para cada região será elaborado um Plano Urbanístico Regional...

O PUR VAI REGULAMENTAR...





É SEMPRE BOM LEMBRAR !

O Plano Diretor é um instrumento limitado que não pode e não deve ser entendido como solução dos conflitos urbanos, mas como espaço privilegiado para sua explicitação;

A POLÍTICA URBANA DE NITERÓI ESTÁ SAINDO DO PAPEL

1. Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

A sua regulamentação foi recentemente aprovada pelo Legislativo Municipal. Esse Conselho possui a estratégica função de avaliar politicamente as regulamentações e intervenções urbanas, criando condições para a legitimação das diretrizes dos PUR.:

2. Fundo Municipal de Urbanização e Fundo Municipal de Conservação Ambiental.

Esses fundos foram recentemente regulamentados por decreto do Executivo Municipal. A exemplo do Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente, a institucionalização dos fundos dará suporte à concretização das diretrizes do Plano Diretor.

AINDA FALTA...

3. Instrumentos Jurídicos, Urbanísticos e Tributários.

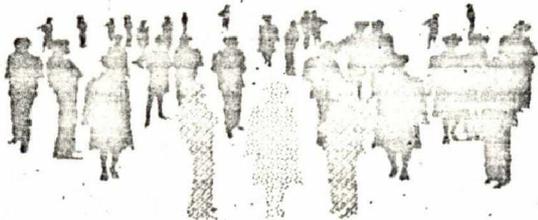
O Município ainda não regulamentou os novos instrumentos de controle do uso e ocupação do solo urbano previstos no Plano Diretor e que são importantes para viabilizar a sua proposta de desenvolvimento urbano. São eles: Parcelamento e Edificação Compulsórios; IPTU Progressivo; Solo

Criado; Transferência do Potencial Construtivo; e Operações Interligadas.

4. Planos Diretores Setoriais.

Os Planos Diretores Setoriais tratarão detalhadamente de temas específicos e de grande interesse do Município. É intenção elaborar primeiramente o Plano Diretor de Turismo e o Plano Diretor de Transportes Públicos. Depois virão os demais planos setoriais:

Plano Diretor Viário; Plano Diretor de Macro e Micro drenagem; Plano Diretor de Contenção, Estabilização e Proteção de Encostas.



PARTICIPAÇÃO POPULAR

A COMUNIDADE É O PRINCIPAL PERSONAGEM DO PROCESSO METODOLÓGICO.

O PUR deve ser participativo, cabendo aos agentes políticos locais a responsabilidade pela condução das negociações e entendimentos, dos quais a equipe técnica deve participar.

A participação se efetivará através de encontros regionais e câmaras temáticas. Os primeiros representam o momento em que cada comunidade avalia as proposições e reivindica outras soluções; os diversos temas setoriais, escolhidos previamente pela comunidade, serão debatidos na segunda modalidade. Os eventos participativos se realizarão durante toda a fase de elaboração do PUR, garantindo o acompanhamento sistemático e manifestação popular a qualquer tempo.

DIRETRIZES PARA A PARTICIPAÇÃO POPULAR

A seguir, são descritas as diretrizes que nortearão o encaminhamento do processo de participação popular na elaboração dos PUR e das AEI. Tratam, antes de mais nada, de princípios que refletem, sobretudo, a nossa perplexidade em enfrentar o enorme desafio que representa a democratização das ações do Estado.

1. Convocar o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

JUSTIFICATIVA

O Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente é a principal instância do processo de participação popular.

2. Ampliar e Flexibilizar o Processo de Participação Popular

JUSTIFICATIVA

Quanto maior a representação popular, mais democrático será o processo de elaboração do PUR. Para se alcançar os níveis de participação desejados, a Equipe Técnica participará de todos eventos que de alguma forma abordem questões urbanas.

Os mecanismos de participação aqui apresentados não são rígidos. A comunidade poderá solicitar novos mecanismos, bem como alterar e ampliar o calendário inicialmente previsto.

3. Realizar Encontros Regionais e Câmaras Temáticas

JUSTIFICATIVA

A opção por esse formato se deve à experiência acumulada pela Prefeitura durante a elaboração do Plano Diretor. O tamanho e complexidade das regiões impõem que os Encontros Regionais sejam convocados por sub-região. As Câmaras Temáticas se realizarão no Legislativo Municipal e serão convocadas por entidades civis e vereadores, que definirão, também, o tema a ser debatido.

Outrossim, poderão ser formadas Comissões Locais de acompanhamento do PUR, bem como, Grupos Técnicos de Apoio compostos de representantes de cada setor de governo que desenvolva projetos na área. Esses eventos se realizarão durante todo o processo de elaboração do PUR; e serão tantos quantos forem solicitados pelas comunidades.

4. Levar às comunidades as propostas existentes para a sua região.

JUSTIFICATIVA

O Plano Diretor de Niterói estabelece a política urbana municipal que se traduz em seus objetivos, diretrizes e instrumentos. Isso significa que existe um conhecimento prévio da realidade urbana que resultou em normas de intervenção do espaço da cidade. Essas intervenções devem ser levadas à comunidade.

Não cabe mais oferecer complexos diagnósticos e exaustivos levantamentos de dados. O papel do cidadão agora é posicionar-se sobre as intervenções urbanísticas previstas na Política Urbana do Município.

5. Tratar essencialmente das necessidades locais.

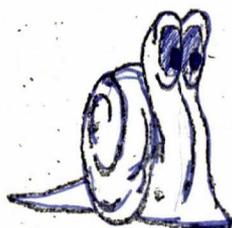
JUSTIFICATIVA

As propostas e diretrizes de interesse de toda a cidade devem ser apresentadas e discutidas com cada comunidade. Entretanto, a pauta principal deverá centrar-se nas propostas e diretrizes para a sub-região. O cidadão tem mais interesse naquilo que lhe afeta diretamente.

6. Desenvolver novas de expressão para viabilizar a comunicação da equipe técnica com a comunidade.

JUSTIFICATIVA

Um dos maiores obstáculos para viabilizar a participação popular em projetos dessa natureza reside na dificuldade de se estabelecer um diálogo profícuo entre técnicos e comunidade. É preciso desenvolver novos símbolos de comunicação e utilizar todos os recursos disponíveis.



PARTICIPAÇÃO POPULAR PRA PRAIAS DA BAIÁ

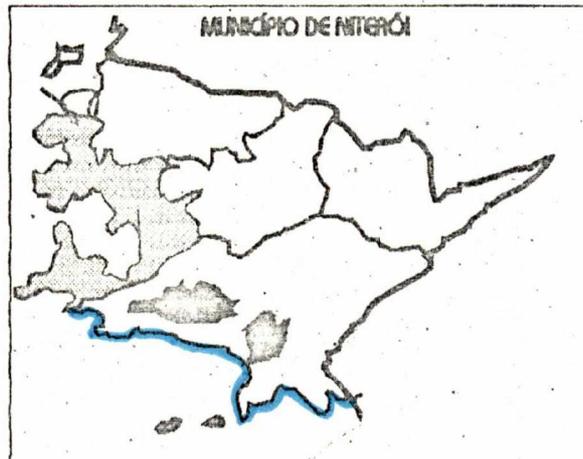
Calendário

Região Praias da Baía	Modelo de Organização	Participação Popular	
Sub-região	Centro Urbano Bairro	Encontros Regionais	Câmaras * Temáticas
5 ^o Centro	1. Centro 2. Ponta d'Areia 3. São Domingos	31 AOD (FEQ) 16 set (QUI)	21 AOD
4 ^o Icaraí	1. Icaraí 2. Praia das Flexas 3. Ingá	24 AOD (FEQ) 14 set	02 SET
3 ^o Santa Rosa	1. Largo do Marrão 2. Martins Torres 3. Mário Viana	17 AOD (FEQ) 11 set (SAB)	
2 ^o São Francisco	1. São Francisco 2. Charitas 3. Cachocira	14 AOD (SAB) 09 set (QUI)	
1 ^o Jurujuba	1. Jurujuba	04 AOD 04 set (SAB)	JA

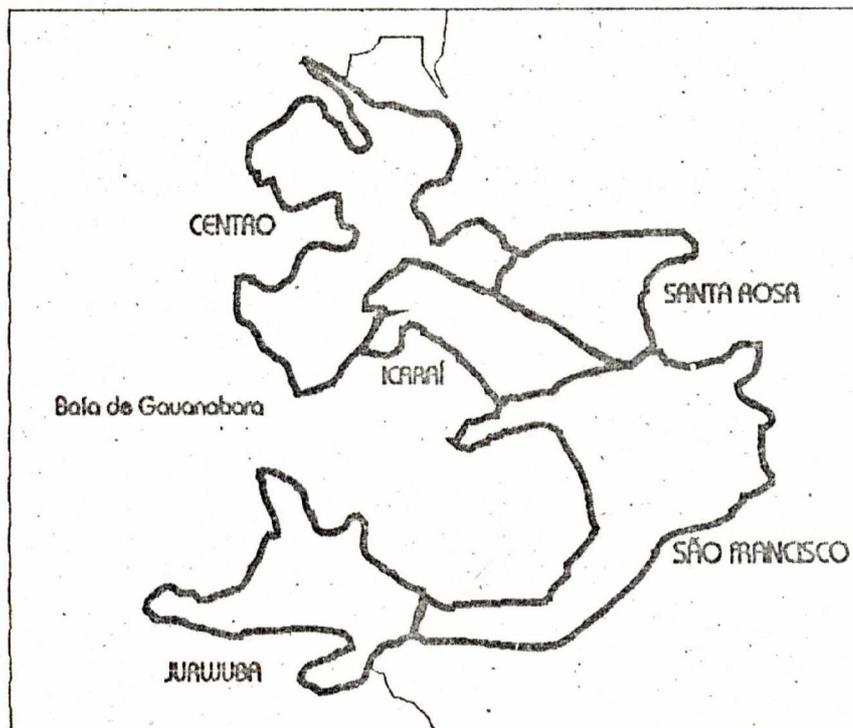
(*) datas previstas

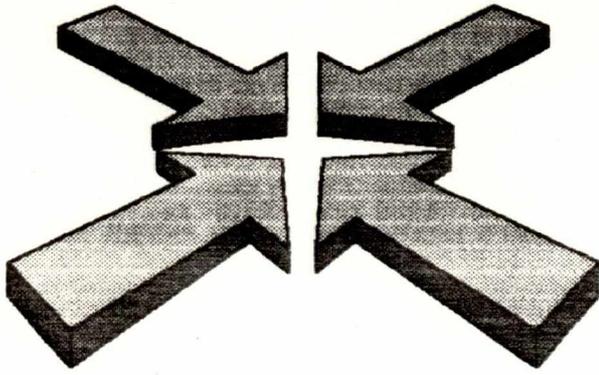
O primeiro PUR a ser elaborado será

PUR da REGIÃO PRAIAS DA BAÍA



A Região Praias da Baía está dividida em cinco sub-regiões:





INSUMOS PARA DETERMINAR UMA METODOLOGIA PUR

I. Consolidar os Modelos de Organização Territorial

1. Delimitar as unidades de planejamento e de seus centros de atividade a nível de centro ou sub-centro de bairro e os centros de atividades locais.



NECESSIDADE DE ESTUDOS E PESQUISAS

* O Plano Diretor delimita (sem precisão), as unidades de planejamento em cada sub-região. Devemos questionar a procedência e validade de se reproduzir o mesmo modelo de organização para todas as sub-regiões.

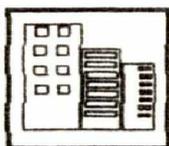
2. Especificar as tipologias das edificações e de parcelamento do solo adequados à morfologia urbana de cada área, através do estabelecimento de índices para os parâmetros de uso e ocupação do solo.



NECESSIDADE DE ESTUDOS E PESQUISAS

* O Plano Diretor determina em grande parte as diretrizes para a determinação de índices para os parâmetros urbanísticos. Alterações significativas desses índices poderão ser demandadas pela população.

3. Indicar as áreas cujo adensamento deverá ser estimulado ou restringido e os instrumentos para atingir estes objetivos.



NECESSIDADE DE ESTUDOS E PESQUISAS

* O Plano Diretor determina em grande parte as diretrizes para as densidades urbanas. Alterações significativas poderão ser demandadas pela população. Na verdade, esta diretriz resulta da soma das diretrizes anteriores.

4. Indicar as atividades de comércio e de serviços compatíveis com os centros de atividades.



NECESSIDADE DE ESTUDOS E PESQUISAS

* O Plano Diretor determina em grande parte as diretrizes para a indicação dessas atividades. Partamos do pressuposto de que é benéfico a mistura de atividades. A comunidade poderá solicitar a exclusão e/ou inclusão de certas atividades.

5. Indicar e confirmar Áreas de Especial Interesse



NECESSIDADE DE ESTUDOS E PESQUISAS

* O Plano Diretor delimita as Áreas de Especial Interesse. Essas áreas são determinantes para a consolidação do modelo de organização territorial. O PUR deve ajustar os dispositivos previstos para cada AEI segundo suas prioridades.

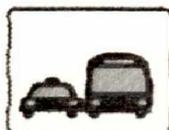
6. Indicar as áreas necessárias para implantação de equipamentos urbanos públicos e previsão dos instrumentos para reserva dessas áreas.



NECESSIDADE DE ESTUDOS E PESQUISAS

* O Plano Diretor indica equipamentos urbanos de saúde, educação, esportes e lazer. Faz-se necessário articular os setores de planejamento das secretarias responsáveis por esses setores para estabelecer demandas e distribuição espacial.

7. Hierarquizar e definir funcionalmente a rede viária.



NECESSIDADE DE ESTUDOS E PESQUISAS

* O Plano Diretor pede ainda que sejam indicadas as modificações, alargamentos e outros melhoramentos necessários nas vias existentes. Como ainda não temos o Plano Diretor Viário será necessário realizar estudos mais completos do sistema viário municipal para podermos hierarquizar criteriosamente as vias locais.

8. Propor o traçado de novas vias de circulação, inclusive ciclovias.



NECESSIDADE DE ESTUDOS E PESQUISAS

* O Plano Diretor pede ainda que sejam indicadas as modificações, alargamentos e outros melhoramentos necessários nas vias existentes. Da mesma forma que a diretriz anterior, ainda não temos o Plano Diretor Viário será necessário realizar estudos mais completos do sistema viário municipal.

9. Propor a implantação de novos meios de transportes coletivo.



NECESSIDADE DE ESTUDOS E PESQUISAS

* O Plano Diretor pede ainda que sejam indicadas as alterações necessárias no sistema de transportes. Como ainda não temos o Plano Diretor de Transportes Públicos será necessário realizar estudos mais completos do sistema de transportes do Município.

10. Efetuar as recomendações cabíveis quanto aos aspectos ambientais, económicos e sociais de maior relevância.



NECESSIDADE DE ESTUDOS E PESQUISAS

* O Plano Diretor garante a importância da componente ambiental para o desenvolvimento urbano. Juntamente com o Departamento de Meio Ambiente deveremos traçar uma estratégia para implementar os planos urbanísticos regionais com sustentabilidade ambiental.

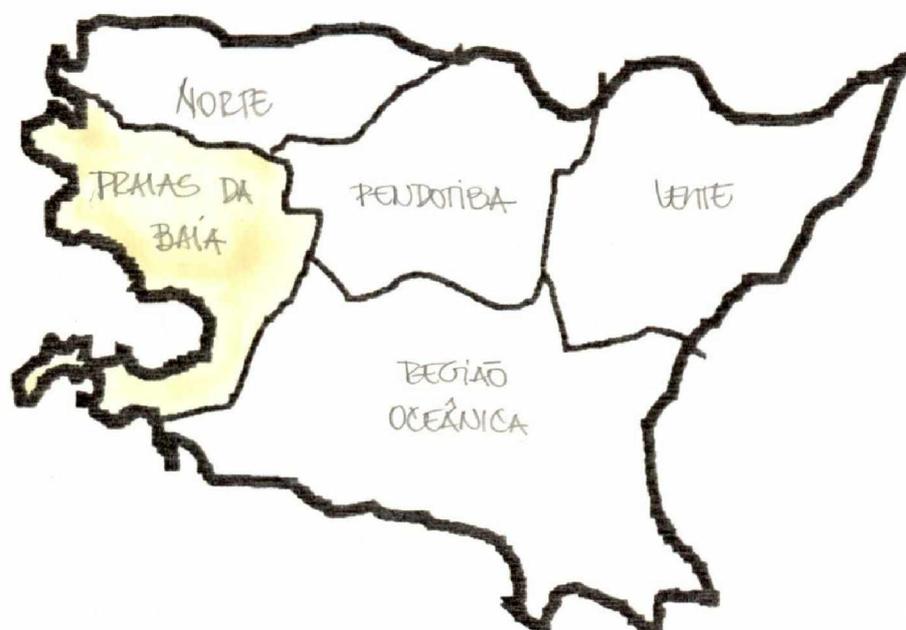
II. Implementar as diretrizes traçadas no Plano Diretor

O Plano Diretor determina um conjunto ordenado de diretrizes que num exercício de síntese podemos subdividi-lo em: diretrizes gerais, diretrizes setoriais e diretrizes específicas. Os PUR resultam da soma dessas diretrizes.



As **diretrizes gerais** são de caráter mais abrangente, referem-se ao universo municipal e representam o desejo de alcançarmos um desenvolvimento urbano com qualidade de vida e justiça social.

O Plano Diretor de Niterói não abre um capítulo para as diretrizes gerais, entretanto, podemos compreender os "Objetivos da Política Urbana" como sendo verdadeiras diretrizes gerais. (Título I ; Capítulo I)



Município de Niterói



As **diretrizes setoriais** estabelecem as determinações para os vários setores de atuação do Poder Público Municipal. Na prática, essas diretrizes constituem a estratégia adotada pelo Plano Diretor para integrar e compatibilizar as ações da Administração Municipal no processo de desenvolvimento urbano.

Essas diretrizes tem grande importância para a consolidação do sistema e processo de planejamento, e para o sucesso dos planos urbanísticos regionais. É importante para o sistema e processo de planejamento porque orientarão a SUMA no seu papel de órgão central de planejamento, isto é, no trato com os demais órgãos municipais. Também é importante para os PUR, pois intencionam a ação coordenada e coerente da Prefeitura em cada região.

Tabela de Interação PUR / Diretrizes Setoriais

diretrizes setoriais	propostas para a região (PUR)	órgãos mun. envolvidos (PLANEJAMENTO)
1. Desenvolvimento Econômico		
2. Habitação		
3. Meio Ambiente		
4. Patrimônio Cultural		
5. Transportes e Sistema Viário		
6. Serviços Públicos e Equipamentos Urbanos		
7. Patrimônio Imobiliário Municipal		



As **diretrizes específicas** são aquelas estabelecidas para cada sub-região e indicam e/ou identificam:

- (a) normas de controle do uso e ocupação do solo;
- (b) áreas de especial interesse e seus objetivos específicos;
- (c) especificidades locais de planos setoriais e projetos municipais.

Tabela de Interação PUR / Diretrizes Específicas

PUR	diretrizes específicas			
	uso e ocupação	áreas especiais	planos	projetos
sub-região 1				
sub-região 2				
sub-região 3				
sub-região 4				
sub-região 5				



NECESSIDADE DE ESTUDOS E PESQUISAS

* A necessidade de estudos e pesquisas dependerão das demandas que surgirem do processo de planejamento do Município. De qualquer forma, compete os PUR adequar-se ao conjunto dessas diretrizes.

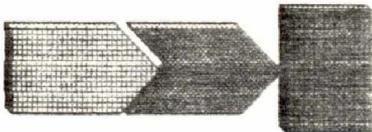
III. Ouvir as comunidades de cada região



A participação popular na elaboração dos planos urbanísticos regionais é uma exigência do Plano Diretor. A questão que agora se coloca é a necessidade de se ampliar as bases de representatividade e de legitimidade do processo participativo, uma vez que a nossa experiência de consulta à população indica enormes dificuldades para se consolidar esses procedimentos democráticos.

A seguir, são descritas algumas medidas norteadoras para o encaminhamento do processo de participação popular na elaboração dos PUR. São medidas ainda em aberto que refletem, sobretudo, a nossa perplexidade em enfrentar o enorme desafio que representa a democratização das ações do Estado.

1. Realizar encontros regionais com os setores organizados da comunidade.



JUSTIFICATIVA

Devido o tamanho e complexidade das regiões, os encontros regionais serão convocados por sub-região. A princípio pensamos em realizar dois encontros: no primeiro apresenta-se propostas e, no segundo, consolida-se a discussão anterior. Aventa-se a possibilidade de se realizar um grande encontro regional para fechamento do processo participativo.

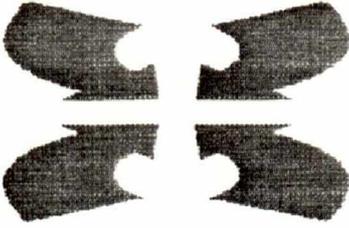
2. Levar às comunidades as propostas existentes para a sua região.



JUSTIFICATIVA

Neste momento já temos conhecimento da realidade urbana o bastante para levarmos à comunidade propostas concretas. Não cabe mais oferecer complexos diagnósticos e exaustivos levantamentos de dados. O papel do cidadão agora é posicionar-se sobre as intervenções urbanísticas previstas no Plano Diretor.

3. Tratar essencialmente das necessidades locais.



JUSTIFICATIVA

As propostas e diretrizes de interesse de toda a cidade devem ser apresentadas e discutidas com a comunidade. Entretanto, a pauta principal deverá ficar para as propostas e diretrizes de interesse local. O cidadão tem mais interesse naquilo que lhe afeta diretamente.

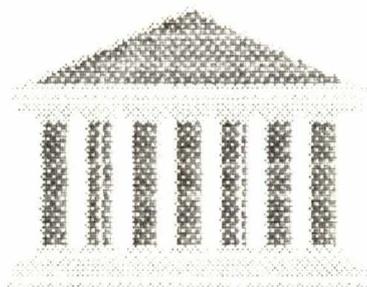
4. Criar uma linguagem padrão para viabilizar a comunicação técnico-comunidade-técnico



JUSTIFICATIVA

Um dos maiores obstáculos para viabilizar a participação popular em projetos dessa natureza reside na dificuldade de se estabelecer um diálogo profícuo entre técnicos e comunidade. É preciso estabelecer novos símbolos de comunicação e utilizar todos os recursos disponíveis.

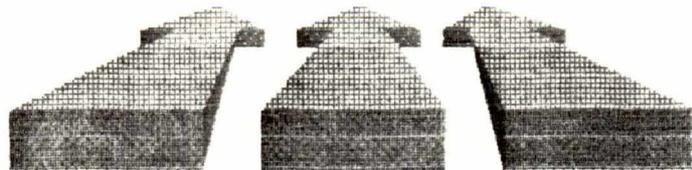
5. Buscar a cooperação dos outros setores da Administração Municipal no sentido de fortalecer o processo de participação popular.



JUSTIFICATIVA

Parte do descrédito da sociedade para com os programas de participação popular de iniciativa do Poder Público reside no fato de que o governo diz uma coisa e faz outra. É preciso afinar as várias ações da Prefeitura, fortalecer a sua imagem perante aos munícipes.

PROJETOS SUMULTÂNEOS AO PUR



I. Legislações Urbanística, Edilícia e Ambiental (Complementares)

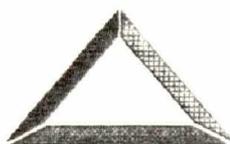


Lei de Parcelamento do Solo	(1)
Lei de Uso e Ocupação do Solo	(1)
Leis de Edificação (Código de Obras)	(1)
Código de Meio Ambiente	(2)
Código de Posturas	(1)
Leis Ordinárias (regulamentação)	(2)

(1) revisão e consolidação

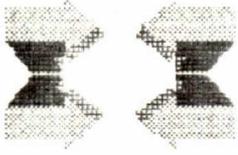
(2) elaboração

II. Planos Diretores Setoriais



Plano Diretor Viário
Plano Diretor de Transportes Públicos
Plano Diretor de Turismo
Plano Diretor de Macro e Microdrenagem
Plano Diretor de Contenção, Estabilização e Proteção de Encostas

III. Articulação Interinstitucional para Implementação das Diretrizes Setoriais



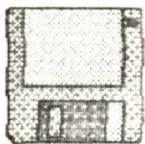
DIRETRIZES SETORIAIS	ÓRGÃOS MUNICIPAIS ENVOLVIDOS			
1. Desenvolvimento Econômico				
2. Habitação				
3. Meio Ambiente				
4. Patrimônio Cultural				
5. Transportes e Sistema Viário				
6. Serviços Públicos e Equipamentos Urbanos				
7. Patrimônio Imobiliário Municipal				

IV. Projetos



PROJETOS	em execução	a serem executados

V. Instrumentos de Política Urbana



IPTU progressivo
Parcelamento e Edificação Compulsórios
Concessão Onerosa da Autorização de Construir (Solo Criado)
Operação Interligada
Transferência do Potencial Construtivo