

Monografia - Curso de Especialização em Planejamento e Uso do Solo Urbano

IPPUR - UFRJ  
Turma de 1999

Aluna: Janaina de Mendonça Fernandes  
Orientadores: Frederico Araújo e Pedro Abramo

Tema: "Ocupação e Crescimento de Itacoatiara em Relação a Legislação Municipal"



## **Agradecimentos:**

A UFRJ, ao IPPUR, a Prefeitura Municipal de Niterói, a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Urbanismo, Consultoria Especial de Ciência e Tecnologia, Secretaria Municipal de Fazenda. A todas as pessoas que contribuíram para a realização deste trabalho através de entrevista ou cedendo material.

Em especial ao meus professores orientadores Frederico Araújo e Pedro Abramo, que se dispuseram a me ajudar e com toda paciência tiraram minhas dúvidas mas principalmente me fizeram seguir em frente, obrigada por tudo.

## **Dedicatória:**

A minha mãe, Cecília, por ter me ensinado que ter a oportunidade de estudar nesse país é um privilégio e que a educação e a cultura são riquezas.

Ao professor Carlos Gonçalves Terra, da Escola de Belas Artes da UFRJ, que durante a minha graduação me apresentou a pesquisa científica, abrindo meus horizontes e me mostrando um mundo novo.

## Índice:

1- Apresentação .....	04
2- Histórico do Bairro .....	05
3- O Bairro de Itacoatiara Hoje .....	08
4- Análise do Plano Diretor .....	11
5- Conclusão .....	14
6- Bibliografia .....	15

# 1- Apresentação:

O bairro de Itacoatiara, localizado no município de Niterói, surgiu de um loteamento que teve início em 1952 e hoje pelo Plano Diretor de Niterói se encontra dentro de uma Área de Proteção Ambiental.

Pretende-se então caracterizar o processo de formação do loteamento. Verificar se durante esse processo o loteamento esteve dentro do atual Plano Diretor, no que se refere aos aspectos ambientais, e por fim avaliar as conseqüências ambientais da ocupação da região.

Em 1992, com a aprovação do Plano Diretor do Município, várias leis ambientais foram aprovadas. Foi dentro do Plano Diretor que surgiu a Área de Proteção Ambiental (APA) das Lagunas e Florestas de Niterói, onde o bairro de Itacoatiara se encontra inserido. Além da criação das Unidades de Conservação do Morro das Andorinhas e Serra da Tiririca e do bem sujeito a proteção a Praia de Itacoatiara, todas dentro do loteamento.

A criação dessas Unidades de Conservação e da APA pelo município, só foi possível a partir da Constituição de 1988, onde os municípios passaram a ter o direito de legislar sobre seu território. Anteriormente, suas leis eram elaboradas pelo Poder Legislativo Estadual, às Câmaras de Vereadores cabia o papel de administrarem as peculiaridades municipais.

O artigo 18, que trata da organização político-administrativa diz que: “A organização político-administrativa da República Federativa do Brasil, compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos nos termos desta Constituição.”

Os municípios então passaram a ter o direito de elaborar suas leis e formularem os princípios básicos legais que orientam a sua Legislação Ordinária.

Pela Constituição de 1988 os municípios, tiveram definidas também suas competências, que no se refere ao meio ambiente são relativas:

“Art. 23 - É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

- VI. proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;
- VII. preservar as florestas, a fauna e a flora.”

A mesma Constituição define também como competências privativas dos municípios: o ordenamento territorial, o controle, o uso, o parcelamento e a ocupação do solo urbano mediante a um planejamento de seu território. Para tal no capítulo que trata da política urbana, no artigo 182, o direito a propriedade urbana é restringido pela função social e institui-se como instrumento o Plano Diretor:

“Art. 182: A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes:

1º- O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

2º- A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor.”

## 2- Histórico do Bairro:

O bairro de Itacoatiara se localiza dentro da APA (Área de Proteção Ambiental) das Lagunas e Florestas de Niterói que engloba toda a região Oceânica, o bairro se localiza na Sub-região de Itaipu. Fica entre a Área de Especial Interesse Turístico de Itaipu, as Áreas de Preservação Ambiental do Morro das Andorinhas, Serra da Tiririca e a Praia de Itacoatiara.

É uma Zona Urbana, mas possui Áreas de Restrição a Ocupação Urbana, que se localizam nas bases do Morro das Andorinhas e Serra da Tiririca.

A área era uma fazenda e pertencia apenas a uma viúva, parte dessas terras foram adquiridas pelo Senhor Mathias Sandri; a outra pelo Senhor Filício Francisco, hoje com 90 anos ainda residente no bairro; a terceira e menor parte foi herdada pelo Senhor Frankiling (genro da viúva e antiga proprietária). A planta do loteamento, datada de 1952, continua inalterada até hoje <sup>1</sup>.

A idéia de lotear foi do Senhor Mathias Sandri que na época tentou comprar a parte do Senhor Filício Francisco, que chegou a tratar a venda, mas por insistência da esposa, Senhora Maria Emília Meira Francisco, acabou não realizando o negócio. Logo depois o Senhor Filício resolveu lotear sua parte e por último o Senhor Frankiling também dividiu suas terras para vender.



**Esquema de propriedade do loteamento de Itacoatiara**

Antes porém o Senhor Mathias teve que enfrentar uma luta judicial para obtenção da licença para o loteamento, pois pessoas ligadas a administração do Estado do Rio de Janeiro, tinham um projeto para a construção de uma pista de corridas de cães (galgos) em Itacoatiara. A corrida de galgos acabou parando no estádio Caio Martins em Icaraí.

1 - Entrevista com Senhor Celso Furtado de Mendonca na época advogado do Sr. Filício Francisco

Antes da aprovação por parte da Prefeitura o loteamento foi inscrito no registro de imóveis, anexo ao Cartório do 16º Ofício de Niterói.

Havia o interesse por parte do proprietários em se manter a mata nativa, mas não a ponto de se preservar áreas viáveis de se lotear. O Morro das Andorinhas e a Serra da Tiririca só foram preservados pela inviabilidade técnica da época de se estender o loteamento até essa parte do bairro, não havia nenhuma Lei que os impedissem de fazer isso na época.

A principal preocupação dos loteadores era restringir o número de freqüentadores do loteamento, desejavam que apenas os moradores tivessem acesso a praia e ao bairro e para isso tomaram várias providencias. O Senhor Mathias chegou a construiu o Clube Pampo que existe no local até hoje, como forma de controlar a entrada de pessoas estranhas, para que esse desejo de tonar a praia privada fosse viabilizado.

Quanto a infra-estrutura, apesar de não haver na época Lei que obrigasse os loteadores a realiza-la, tanto o Senhor Mathias como o Senhor Filício pensaram no mínimo para valorização de seus loteamentos.

Preocupado com o abastecimento d'água, o Senhor Filício chegou a construir uma pequena barragem para captação de água em uma nascente que se localizava na Serra da Tiririca, mas a barragem acabou estourando. Já o Senhor Mathias para prover água em seu loteamento abriu um poço coletivo na praia.

O bairro não possui rede de água e esgoto até todos fazem uso de fossas sépticas ou tratamentos alternativos e o para obter água todos fazem uso de poços artesianos.

<b>Dados Sanitários</b>	<b>Domicílios</b>	<b>%</b>
abastecimento de água	306	100%
com canalização interna	306	100%
rede geral	_____	_____
poço ou nascente	305	99,67%
outra forma	01	0,33%

\*Censo Demográfico IBGE- 1991, organização PMN/ CECITEC

<b>Dados Sanitários</b>	<b>Domicílios</b>	<b>%</b>
instalação sanitária	306	100%
rede geral	_____	_____
fossa séptica	305	99,67%
outra forma	01	0,33%

\*Censo Demográfico IBGE- 1991, organização PMN/ CECITEC

Ambos proprietários abriram e arborizaram as ruas, chegando a ensaibrar algumas, o Senhor Mathias tinha mais preocupação quanto a isso.

O Senhor Mathias apesar de funcionário da empresa que explorava o negócio de anúncios em bondes no Rio de Janeiro, nunca explorou esse artifício para venda de lotes.

As primeiras casas do loteamento eram casas de veraneio, a expansão do bairro se deu na década de 80/90 quando as pessoas começaram a construir em Itacoatiara para morar. Em 1975 só a orla (Av. Beira Mar) encontrava-se totalmente ocupada, na parte de dentro do bairro existiam poucas casas<sup>2</sup>.

Bairro	População 1970	População 1980	População 1991	População 1996
Itacoatiara	621	673	995	1.146

\*Censo Demográfico IBGE- 1991, 1996, organização PMN/ CECITEC

Bairro	Taxa de crescimento anual 70/80	Taxa de crescimento anual 80/91	Taxa de crescimento anual 91/96
Itacoatiara	0,81%	3,62%	2,87%

\*Censo Demográfico IBGE- 1991, 1996, organização PMN/ CECITEC

Bairro	População 1991	Nº de domicílios 1991	População 1996	Nº de domicílios 1996
Itacoatiara	995	306	1.146	363

\*Censo Demográfico IBGE- 1991, 1996, organização PMN/ CECITEC

A arquitetura das casa mudou, de casas pequenas construídas normalmente em 2 lotes com área verde ao entorno, a partir da década de 80 passou-se a ter casas grandes em apenas um lote com pouca área verde.

Outra medida tomada na década de 80 quando o bairro começou a crescer, foi a mudança do ponto de ônibus para da Avenida Beira Mar (que corresponde a orla) para o Posto Policial da PM que fica na entrada do bairro, longe da praia. A medida foi tomada, por questões de segurança para o maior controle e restrição dos frequentadores da praia.

Quanto ao comercio interno no bairro, só existem poucas lojas, um bar e um restaurante os próprios moradores não desejam mais que isso.

A preocupação em restringir o número de frequentadores do bairro vem desde o início do loteamento, quando se constrói um clube como forma de controlar a entrada de pessoas estranhas na praia. Essa preocupação está presente até hoje como uma, para isso o ponto de ônibus foi colocado longe da praia e perto de um Posto Policial e o comercio é limitado. Os moradores acham que o número de frequentadores da praia também está ligado a preservação ambiental do bairro.

### 3- O Bairro de Itacoatiara Hoje:

Segundo o atual Plano Diretor do Município de Niterói, Itacoatiara se encontra dentro da APA das Lagunas e Florestas de Niterói (que engloba a Região Oceânica, a Região de Pendotiba e a Região Leste). O bairro faz parte, Sub-região administrativa de Itaipu, que está dentro da Região Oceânica e possui três unidades de conservação, a Serra da Tiririca, o Morro das Andorinhas e a Praia de Itacoatiara.

Niterói possui 131,80 mil quilômetros quadrados, a área da APA é pouco mais da metade do município.

A APA das Lagunas de Piratininga e Itaipu (Lei Municipal número 458, de 11 de Maio de 1983) foi substituída pela APA das Lagunas e Florestas de Niterói que é regulamentada pelo Plano Diretor do Município de Niterói, lei 1.157 de 1992, artigo 44.

A APA das Lagunas Florestas de Niterói, foi criada no intuito de melhorar e proteger a qualidade ambiental dos sistemas naturais e possibilitar o desenvolvimento urbano adequado da área.

A criação da APA pelo município é possível devido a Lei Federal número 6.902 de 27 de Abril de 1981, que institui a unidade de conservação chamada de Área de Proteção Ambiental, que pode ser decretada pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal, para a manutenção da raridade, beleza, diversidade do quadro paisagístico e outros fatores.

Com o crescimento desordenado nos últimos 15 anos, a APA vem sofrendo com muitos problemas, como a proliferação de valas negras; poluição dos cursos d'água e água subterrânea; desmatamentos; exploração mineral legalizada e clandestina; favelização; inexistência de rede de água e esgoto; além do avanço em trechos de morros de condomínios de luxo ameaçando as áreas verdes, pois os loteamentos foram traçados desrespeitando a APA.

A Região Oceânica hoje em dia, pelo Plano Diretor do Município de Niterói, compreende 5 sub-regiões: Piratininga, Itaipu, Engenho do Mato, Maravista e Jacaré.

A região Oceânica antes de sua ocupação se caracterizava pela vegetação de mata atlântica, uma floresta latifoliada tropical úmida de encosta, perenifólia, que normalmente está ligada ao relevo e ocupam escarpas voltadas para o mar. Os paredões que elas ocupam servem de bloqueio para os ventos marinhos que vem cheios de umidade e freqüentemente provocam condensação. O nevoeiro também é um fator comum nos locais que esse tipo de vegetação se instala.

Esse tipo de mata é tão rico quanto a amazônica. Embora suas árvores sejam mais baixas indo normalmente de 20 à 30 metros de altura, seus troncos são grossos, suas copas frondosas e suas raízes normalmente pivotantes, o que possibilita uma melhor fixação nos morros, e torna necessário a preservação desse tipo de mata para se evitar deslizamentos de terra.

Nesse tipo de floresta, os extrato vegetais se distribuem de forma escalonada, o que propicia-lhes maior facilidade para conseguir luz, não sendo necessário um grande desenvolvimento em altura.



A mesma Região possuía restinga que ocupava os terrenos das praias e os cordões arenosos, sem esquecer as áreas de mangue que se localizavam no entorno das Lagunas de Itaipu e Piratininga.

As floresta primárias de mata atlântica, assim como os mangues e restingas de Niterói, começaram a ser desmatadas a partir do século XVI para dar lugar a lavoura de cana de açúcar.

O ciclo da cana em Niterói teve seu ápice no século XVIII e foi sendo substituído pelo café ao longo do século XIX. Nessa época Niterói tinha matas que forneciam carvão vegetal que alimentava olarias que produziam telhas e ladrilhos. Os cafezais avançavam pelos morros e após o declínio do ciclo do café, foram substituídos por uma mata secundária.

Já no século XX, na década de 30, novamente houve o crescimento dos desmatamento, desta vez para a produção de frutas cítricas.

Na década de 40 surge uma nova atividade, os loteamentos, logo depois os condomínios, o que deu continuidade ao processo de retirada de vegetação.

A sub-região de Itaipu compreende os bairros de: Camboinhas, Itacoatiara e parte de Itaipu.

Na mesma Lei, Título, Capítulo, Seção mas no artigo 222 foram constituídos bens sujeitos a proteção os elementos arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos e arqueológicos entre outros elementos:

VII- Morro das Andorinhas;

VIII- Serra da Tiririca;

XII- Canto Sul da Praia de Itaipu; Praias de Camboinhas, Itaipu e Itacoatiara.”

Segundo o Diagnóstico Ambiental do Município de Niterói de 1992, o Morro das Andorinhas estende-se da ponta de Itaipu, situada entre a praia do mesmo nome e a de Itacoatiara, indo até o trevo da rodovia de Itacoatiara.

Seu ponto culminante está à 186 metros de altura. O morro é uma ex-ilha oceânica que perdeu essa condição devido a formação da restinga.

Sua flora possui cerca de 90 espécies de plantas do interesse humano. Possui matas secundárias e alguns trechos de vegetação rasteira, ambas ocupam o topo do morro ou acompanham as fraturas das rochas.

O morro vem sendo paulatinamente ocupado por residências, tanto do lado de Itaipu como do lado de Itacoatiara.

A Serra da Tiririca, segundo o Diagnóstico Ambiental de 1992, começa entre as praia de Itacoatiara e Itaipuaçu e se estende entre Niterói e Maricá, até a Rodovia RJ-106. É constituída por um conjunto de elevações: o Costão (217m de altura), Morro do Elefante (412m), Morro da Penha (128m), do Telégrafo (387m), do Cordovil (256m), da Serrinha (277m), e do Catumbi (344m).

Em Itacoatiara estão: o Costão, o Morro do Elefante e parte do Alto Mourão.

Nos trechos mais altos encontramos parte significativa de matas em bom estado de conservação.

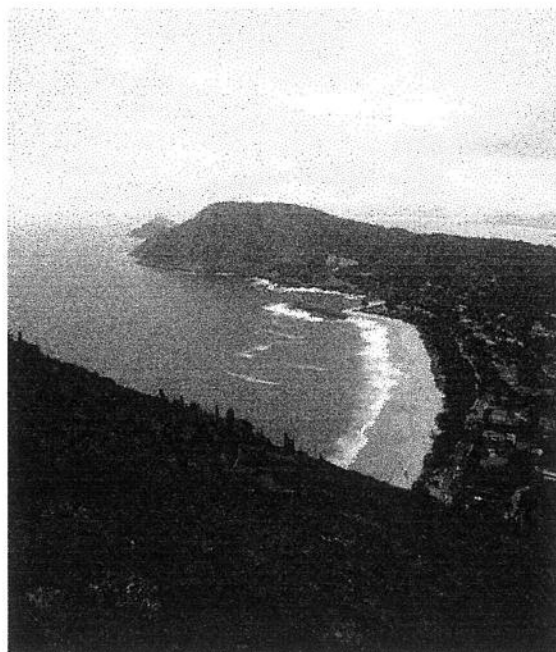
A Serra é revestida por mata atlântica em vários estágios de regeneração.

A Serra da Tiririca virou Parque estadual depois do projeto-de-lei número 34/91, elaborado pelo “Movimento Cidadania Ecológica”, foi aprovado pela Assembléia Legislativa e sancionado pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro, Lei estadual 1.901 de 29/11/91.



**Serra da Tiririca, foto: autora**

A praia de Itacoatiara constitui o trecho de restinga mais protegido e intacto de Niterói, e foi considerada pelo Plano Diretor do município como “Bem Sujeito a Proteção”.



**Praia de Itacoatiara, foto: autora.**

#### 4- Análise do Plano Diretor :

O Plano Diretor considera Áreas de Especial Interesse instrumentos da política urbana e ambiental. As Áreas de Especial Interesse Ambiental, pelo mesmo Plano, são áreas destinadas a criação de unidades de conservação e preservação permanente. Itacoatiara possui duas unidades de conservação: o Morro das Andorinhas e a Serra da Tiririca.

Na base das Áreas de Especial Interesse Ambiental de Itacoatiara ainda existem duas zonas de restrição a ocupação urbana, zonas que segundo o Plano Diretor, as condições físicas são adversas para a ocupação urbana ou que a cobertura vegetal é de importância para a preservação da mata nativa e fauna local (mapa 01). Essas zonas de restrição a ocupação urbana tem seu uso e ocupação definidos pelos Planos Urbanísticos Regionais. A praia de Itacoatiara é um bem sujeito a proteção.

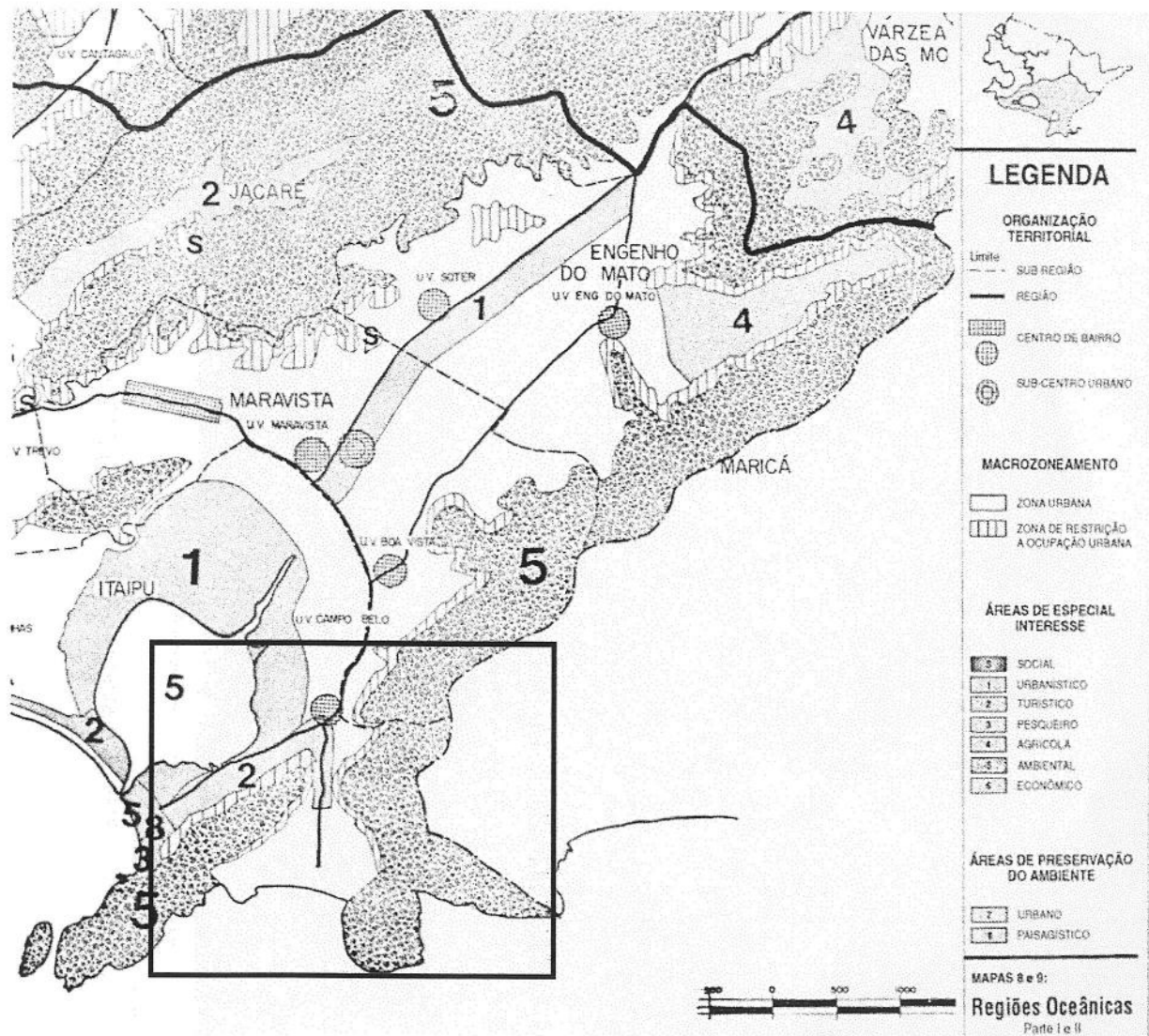


Foto Aérea

Itacoatiara ainda tem uma zona urbana, que conforme o Plano Diretor é uma área adequada ou efetivamente ocupada e destinada a urbanização. Podemos notar, se comparamos a foto aérea com o mapa 01, a zona urbana do bairro se encontra totalmente ocupada também percebermos algumas invasões nas áreas de especial interesse ambiental.

As casas da encosta do Morro das Andorinhas, são um exemplo do desrespeito ao Plano Diretor, elas se encontram dentro da Área de Especial Interesse Ambiental do Morro das

Andorinhas, mesmo havendo uma lei Federal que proíbe a construção em Costão Rochosos e um macrozoneamento no Plano Diretor (mapa 01).



Mapa 01



**Casas na encosta do morro das Andorinhas, Foto: A autora.**

As outras invasões no Morro das Andorinhas foram cadastradas em 1994 pela Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (que na época encontravam-se fundidas, só sendo desmembradas em 1996) depois disso não houve nenhuma construção do lado de Itaipu, as invasões do lado de Itacoatiara ainda estão sendo apuradas.

Já na Serra da Tiririca principais contribuintes para o aumento na degradação no trecho de Itacoatiara são os Condomínios Ubá Itacoatiara e Ubá Floresta.

O Plano Diretor instituiu um prazo de 360 dias a partir da data de sua publicação (que se deu em 1992) para realização do zoneamento da APA das Lagunas e Florestas de Niterói, onde o bairro de Itacoatiara se encontra inserido, prazo este que não foi cumprido pois o zoneamento não se encontra pronto até hoje.

As concessões de licença para parcelamento do solo e abertura de logradouros nas áreas de especial interesse ambiental, indicadas na criação do Plano Diretor, também ficariam suspensas por 360 dias, a partir da data de sua publicação. As licenças foram suspensas, mas o prazo não foi cumprido e as licenças voltaram a ser concedidas através de certidões de viabilização que são encaminhadas a Secretaria de Urbanismo que as passa para Secretaria do Meio Ambiente, ou através de solicitação de vistoria ao local da construção.

Esse ano (1999) o Decreto Lei referente ao zoneamento da APA das Lagunas e Florestas de Niterói está sendo encaminhado para o prefeito do município de Niterói, mas este projeto de lei não contempla o Morro das Andorinhas que será zoneado independentemente das outras unidades de conservação <sup>3</sup>.

---

3 - Entrevista com Arquiteta e Técnica da Secretaria de Meio Ambiente de Niterói: Fátima Valeroso Penha Castro.

## 5- Conclusão:

A proteção das unidades de conservação instituídas dentro do Bairro de Itacoatiara pelo Plano Diretor fica falha e frágil por falta de um zoneamento ambiental, tornando a área vulnerável a invasões e degradações. O único controle efetivo que se tem é o macrozoneamento presente no Plano Diretor o que não impede que degradações deixem de acontecer.

Com a expansão da área a partir da década de 80 as degradações se tornam mais evidentes dentro do loteamento, como construções em costão rochoso, proliferação de línguas negras e invasões a unidades de conservação.

Se no início a falta de infra-estrutura era uma preocupação até dos loteadores, que chegaram a tomar pequenas providencias para amenizar o problema, hoje em dia a falta de água e esgoto na região está causando a poluição da restinga. A Prefeitura vem notificando todos os moradores da orla a modernizarem seu sistema para evitar a contaminação.

As notificações foram dadas devido a falta de filtro anaeróbio e a pouca ou nenhuma manutenção das fossas em algumas casas da orla, isso vinha ocasionando línguas negras na restinga pois alguns moradores lançavam o esgoto direto na rede de águas pluviais do bairro<sup>3</sup>.

A preocupação dos moradores em restringir o número de freqüentadores do bairro que vem desde o início do loteamento, se torna pequeno diante da falta de um zoneamento efetivo. Somente o Plano Diretor não consegue controlar os problemas que acompanham a urbanização e o crescimento da área, o que torna necessário não só o zoneamento mas obras de infra-estrutura que diminuam o impacto causado pelo rápido crescimento da localidade.

É necessário atualizar a lei através do zoneamento e fazer com que as leis que já existentes sejam cumpridas.

## 6- Bibliografia:

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS E MEIO AMBIENTE. Municípios e Meio Ambiente: Perspectivas para a Municipalização da Gestão Ambiental no Brasil. São Paulo 1999, ANAMMA.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. 1988.

CARDOSO, ADAUTO LÚCIO. Reforma Urbana e Planos Diretores: uma avaliação da experiência recente. Cadernos IPPUR, volume XI, nº 1 e 2, 1997.

ECO, UMBERTO. Como se Faz uma Tese, São Paulo 1998, Perspectiva.

PREFEITURA DE NITERÓI. Diagnóstico Ambiental de 1992, Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, Rio de Janeiro: TYPESET Editora LTDA. 1992, Prefeito: Jorge Roberto Silveira, Secretário de Urbanismo e Meio Ambiente: João Carlos de Almeida Sampaio.

PREFEITURA DE NITERÓI. Plano Diretor do Município de Niterói 1992, Lei Municipal número 1157 de 1992, Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, Prefeito: Jorge Roberto Silveira, Secretário de Urbanismo e Meio Ambiente: João Carlos de Almeida Sampaio.

PREFEITURA DE NITERÓI, Guia de Arborização, único. Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente, Niterói, RJ, Maio, 1996

PREFEITURA DE NITERÓI, Informações Básicas, único. Consultoria Especial de Ciência e Tecnologia, Niterói, RJ, 1994.

PREFEITURA DE NITERÓI, Niterói Bairros, único. Consultoria Especial de Ciência e Tecnologia, Niterói, RJ, março de 1996.

ROMARIZ. DORA DE AMARANTE, Aspectos da Vegetação do Brasil, único. Rio de Janeiro 1974, IBGE.