

REDE DE AVALIAÇÃO E CAPACITAÇÃO PARA A IMPLEMENTAÇÃO DOS PLANOS DIRETORES PARTICIPATIVOS

AVALIAÇÃO FINAL PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ



Nov/2008



AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

**REDE DE AVALIAÇÃO E CAPACITAÇÃO PARA A IMPLEMENTAÇÃO DOS
PLANOS DIRETORES PARTICIPATIVOS
Roteiro para Avaliação dos Planos Diretores**

Agosto/2009 - Revisão 03

Município: Itaguaí

Número da lei: 2608/07

Data da aprovação do Plano Diretor: 10 de Abril de 2007

Estado: Rio de Janeiro

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
 LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

ÍNDICE

1.0	APRESENTAÇÃO	6
2.0	A - INFORMAÇÕES GERAIS DO MUNICÍPIO	7
2.1	CARACTERIZAÇÃO SÓCIO-DEMOGRÁFICA E ECONÔMICA DO MUNICÍPIO.....	7
2.2	CARACTERIZAÇÃO DO TIPO DE MUNICÍPIO.	15
2.3	DIAGNÓSTICO	15
2.4	PLANO DIRETOR ANTERIOR.	17
2.5	LEITURA DO PLANO DIRETOR.....	17
2.5.1	Conteúdo:	17
2.5.2	Linguagem	18
2.5.3	Relação do Plano Diretor com o Orçamento Municipal.....	18
2.5.4	Relação entre o Plano Diretor e o PAC ou outros grandes investimentos.....	18
2.5.5	Considerações.....	18
3.0	B - ACESSO À TERRA URBANIZADA - QUESTÕES CENTRAIS	21
3.1	A Função Social da Propriedade	21
3.1.1	O Plano estabelece como objetivo ou diretriz o cumprimento da função social da propriedade?	21
3.1.2	De que forma?	21
3.2	Controle do Uso e Ocupação do Solo	22
3.2.1	O Plano estabelece macrozoneamento?.....	22
3.2.2	Da zona urbana e rural?.....	22
3.2.3	Estão definidos os objetivos do macrozoneamento?	22
3.2.4	Quais?	22
3.2.5	O macrozoneamento está demarcado em mapas?	23
3.2.6	Delimitado por perímetros?.....	23
3.2.7	Além do Macrozoneamento o plano estabelece alguma outra forma de regulação do uso e ocupação do solo ou remete a uma revisão/elaboração de lei de uso e ocupação do solo?	24
3.3	Perímetro Urbano e Parcelamento do Solo	24
3.3.1	O Plano estendeu (ou diminuiu) o perímetro urbano?.....	24
3.3.2	Criou alguma regra para a extensão do perímetro? Qual?	24
3.3.3	O plano incluiu regras para o parcelamento do solo urbano ou remeteu para legislação específica?	24
3.3.4	Criou regras específicas para parcelamento de interesse social?	26
3.3.5	Identificar a previsão de área de expansão urbana e sua definição	26
3.3.6	O plano estabelece que os novos loteamentos devem prever percentuais para área de habitação de interesses social.	26
3.3.7	Avaliar a lei de parcelamento do solo em vigor	26
3.3.8	Indicar se o plano prevê a revisão desta lei e em que prazo	27
3.4	Coeficientes e Macrozonas	27
3.4.1	Verificar quais são os tipos de zona e/ou macrozonas definidos no Plano.	27
3.4.2	Definição de coeficientes de aproveitamento básico e máximo.....	28
3.4.3	Se não definidos, verificar os parâmetros utilizados para o controle do uso e ocupação do solo.....	29

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
 LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

3.4.4	Definição do que é subutilização, não utilização e terreno vazio.	29
3.4.5	Definição de como se calculam os coeficientes de aproveitamento.	30
3.4.6	Definição das macrozonas e/ou zonas e seus coeficientes e/ou parâmetros de utilização.	30
3.4.7	Identificar o estabelecimento de zoneamento e políticas específicas para as áreas centrais e sítios históricos.	31
3.4.8	Identificar o estabelecimento de zoneamento específico para áreas de proteção ambiental.	31
3.5	ZEIS - Zonas de Especial Interesse Social	31
3.5.1	Definição de tipos de ZEIS.	31
3.5.2	Definição da localização em mapa, ou coordenadas ou descrição de perímetro.	31
3.5.3	Definição da população que acessa os projetos habitacionais nas ZEIS.	32
3.5.4	Definição de tipologias habitacionais em ZEIS.	32
3.5.5	A remissão para lei específica.	32
3.5.6	Caso as ZEIS já estejam demarcadas em mapas, identificar qual é o percentual da zona definido no plano.	32
3.5.7	Verificar se existem definições de investimentos em equipamentos sociais nas ZEIS, tais como investimentos em educação, saúde, cultura, saneamento, mobilidade, etc.	32
3.6	Avaliação geral do zoneamento em relação ao acesso à terra urbanizada.	32
3.6.1	Qual o significado do zoneamento proposto sob o ponto de vista do acesso à terra urbanizada?.....	32
3.6.2	Avaliar este zoneamento do ponto de vista quantitativo e qualitativo	34
3.7	Instrumentos de Política Fundiária	34
3.7.1	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios	39
3.7.2	Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo	40
3.7.3	Desapropriação com pagamento em Títulos da Dívida Pública	42
3.7.4	Transferência do Direito de Construir	43
3.7.5	Operações Urbanas Consorciadas	44
3.7.6	Consórcio Imobiliário	46
3.7.7	Direito de preempção	48
3.7.8	Direito de Superfície	50
3.7.9	Estudo de Impacto de Vizinhança	51
3.7.10	Áreas Interesse Social (AIS)	53
4.0	C - ACESSO AOS SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS URBANOS - HABITAÇÃO, SANEAMENTO BÁSICO E TRANSPORTE E MOBILIDADE	55
4.1	O Plano Diretor e a Integração das Políticas Urbanas	55
4.1.1	Definições, diretrizes e políticas que expressem essa abordagem integrada.	55
4.1.2	Criação de programas e a instituição de instrumentos visando a integração da políticas urbanas.	55
4.2	O Plano Diretor e a Política de Habitação e de Regularização Fundiária.	55
4.2.1	Existência de diagnóstico identificando a situação habitacional do município.	55
4.2.2	As diretrizes estabelecidas para a política de habitação.	56
4.2.3	Definição de objetivos e o eventual estabelecimento de metas concretas.	57
4.2.4	A definição de uma estratégia de aumento da oferta de moradias na cidade pela intervenção regulatória , urbanística e fiscal na dinâmica de uso e ocupação do solo urbano.	57

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
 LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

4.2.5	A definição de instrumentos específicos visando a produção de moradia popular.	57
4.2.6	Criação de programas específicos (urbanização de favelas, regularização de loteamentos, etc.).....	57
4.2.7	Utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.....	58
4.2.8	O uso de outros instrumentos voltados para a política habitacional.....	58
4.2.9	O estabelecimento de plano municipal de habitação	59
4.2.12	Existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA)	60
4.2.13	Definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.....	61
4.2.14	Grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política habitacional.	61
4.2.15	Definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de habitação.	61
4.3	O Plano Diretor e a Política de Saneamento Ambiental	61
4.3.1	Existência de diagnóstico identificando a situação do município na área do saneamento ambiental	61
4.3.2	Diretrizes estabelecidas para a política de saneamento ambiental.....	61
4.3.3	Definição de objetivos e o eventual estabelecimento de metas concretas.....	62
4.3.4	Definição de instrumentos específicos visando a universalização do acesso aos serviços de saneamento ambiental.	62
4.3.5	Utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade	62
4.3.6	Utilização de outros instrumentos para viabilizar a política de saneamento ambiental	63
4.3.7	O estabelecimento de plano municipal de saneamento ambiental	63
4.3.8	Existência de princípios e objetivos que visem a ação articulada com os níveis de governo estaduais e federal.	64
4.3.9	Instituição de fundo específico de saneamento ambiental	64
4.3.11	A definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.	64
4.3.12	Grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política de saneamento ambiental.	64
4.3.13	Definição de uma política de extensão da rede de serviços de saneamento ambiental <i>na expansão urbana</i>	65
4.3.14	Definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de saneamento ambiental.	65
4.4	O Plano Diretor e a Política de Mobilidade, Acessibilidade e Transporte.	65
4.4.1	Existência de diagnóstico identificando a situação do município na área da mobilidade e do transporte	65
4.4.2	Diretrizes estabelecidas para a política de mobilidade e transporte	65
4.4.3	Avaliação das diretrizes e dos objetivos de intervenção	65
4.4.4	Definição de objetivos e o eventual estabelecimento de metas concretas.	66
4.4.5	Definição de instrumentos específicos visando a ampliação da mobilidade da	66
4.4.6	Utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade	66
4.4.7	Utilização de outros instrumentos vinculados à política de transporte/mobilidade	66
4.4.8	Estabelecimento de plano municipal de mobilidade e/ou de plano viário da cidade	67
4.4.9	Existência de princípios e objetivos que visem a ação articulada com os níveis de governo estaduais e federal	67

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
 LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

4.4.10	Instituição de fundo específico de mobilidade e transportes	67
4.4.11	Existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA),.....	67
4.4.12	A definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.....	67
4.4.13	Grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política de mobilidade e transportes	68
4.4.14	Definição de uma política de extensão da rede de serviços de transportes públicos na expansão urbana.	68
4.4.15	Definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de mobilidade e transportes	68
4.5	O Plano Diretor e a Política de Meio Ambiente.	68
4.5.1	Existência de diagnóstico identificando a situação do município na área do meio ambiente	68
4.5.2	Diretrizes estabelecidas para a política de meio ambiente	69
4.5.3	Definição de objetivos e o eventual estabelecimento de metas concretas.....	69
4.5.4	Definição de instrumentos específicos visando a sustentabilidade ambiental.....	70
4.5.5	Compatibilização do planejamento territorial com o diagnóstico ambiental	72
4.5.6	Estabelecimento de plano municipal de meio ambiente	72
4.5.7	Existência de princípios e objetivos que visem a ação articulada com os níveis de governo estaduais e federal	73
4.5.8	Instituição de fundo específico de Meio Ambiente	73
4.5.9	Existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA),	73
4.5.10	A definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.....	73
4.5.11	Grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política de Meio Ambiente	73
4.5.12	Definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de Meio Ambiente	74
4.6	O PLANO DIRETOR E A POLÍTICA METROPOLITANA.....	74
4.6.1	Diagnóstico da situação do município no contexto metropolitano.....	74
4.6.2	Diretrizes estabelecidas para integração do município à metrópole.....	74
4.6.3	Definição de objetivos e Metas Concretas	74
4.6.4	Instrumentos específicos de gestão compartilhada	74
4.6.5	Grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política metropolitana.....	74
5.0	D - SISTEMA DE GESTÃO E PARTICIPAÇÃO DEMOCRÁTICA	74
5.1	Diretrizes do Estatuto da Cidade.....	74
5.2	Questões Centrais	75
5.2.1	Existência de previsão de audiências públicas obrigatórias.....	75
5.2.2	As definições relativas às consultas públicas (plebiscito; referendo popular ou outras)	76
5.2.3	Definições relativas às Conferências.....	76
5.2.4	A instituição de Conselho das Cidades e outros Conselhos ligados à política urbana.....	76
5.2.5	Identificar para cada Conselho a composição por segmento.	76
ANEXO I - CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ		77



AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

1.0 APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta a avaliação do Plano Diretor de Itaguaí, de acordo com o Roteiro para Avaliação dos Planos Diretores participativos, do Ministério das Cidades.

Conta com uma caracterização do município para conhecimento da situação: sócio-econômica, urbana e de infraestrutura, bem como dos investimentos em projetos e obras previstos para o futuro próximo.

Faz uma leitura do sentido geral do plano e de sua estrutura, avalia se sua elaboração está de acordo com os artigos 182º e 183º da Constituição do Brasil de 1988, com as diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, Lei 10.257/01, de 10 de julho de 2001 e com os preceitos da Reforma Urbana.



AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

2.0 A - INFORMAÇÕES GERAIS DO MUNICÍPIO

2.1 CARACTERIZAÇÃO SÓCIO-DEMOGRÁFICA E ECONÔMICA DO MUNICÍPIO.

O município está inserido na Mesorregião da Região Metropolitana do Rio de Janeiro e, pela Lei Complementar nº 105/02, de 04/07/2002, faz parte da Região da Costa Verde.

Limita-se, ao norte, pelo município de Paracambi; a leste e nordeste, pelos municípios de Seropédica e Rio de Janeiro; a oeste e noroeste, pelos municípios de Rio Claro e Pirai; ao sul, pela Baía de Sepetiba e a sudoeste, pelo município de Mangaratiba.

Itaguaí é formado, atualmente, por dois distritos: Itaguaí e Ibituporanga. Em 1969 o distrito de Paracambi foi emancipado da cidade e, em 1997, o distrito de Seropédica também se separou. Muitas partes do município também foram perdidas para Mangaratiba e para a cidade do Rio de Janeiro.

A área total do município é de 272 Km², com uma população de 95.356 habitantes, e 67.674 eleitores, segundo dados do IBGE (Contagem da População Recenseada em 2007).

A elaboração da revisão do antigo Plano Diretor de Itaguaí foi iniciada em 2006, conforme a política urbana do Ministério das Cidades, contemplando as diretrizes do Estatuto da Cidade, procurando identificar um novo perfil para o município, “*adequado à construção de uma cidade sustentável*”, de forma a cumprir suas funções sociais com eficiência e eficácia.

Os dados sócio-econômicos estão diretamente ligados às atividades do Porto de Itaguaí (antigo Porto de Sepetiba), que traz um aporte de investimentos públicos e privados, de forma a adquirir níveis internacionais de produtividade.

Inaugurado em 7 de maio de 1982, foi concebido para transformar-se em Complexo Portuário e Industrial de Itaguaí, o porto é o grande propulsor do desenvolvimento não só da região como do Estado do Rio de Janeiro, e vem realizando um conjunto de projetos de apoio à nova proposta de sua expansão.

A Companhia Vale do Rio Doce, um dos parceiros do porto, prevê um investimento da ordem de US\$ 120 milhões em seu Terminal de Minérios.

O porto tem ainda como parceiros: o Terminal de Carvão da CSN - Companhia Siderúrgica Nacional, o Píer, o Terminal de Containers e a Vale Sul.

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Economia

Dados do IBGE - Cidades - 2005 indicam que o PIB - Produto Interno Bruto do município (a preço de mercado corrente) foi de 2.508.975 (Mil Reais), e está centrado no setor de Serviços com 1.954.904, Industrial com 141.888, Agropecuária com 12.676 e Impostos com 399.507. Nota-se que o setor de serviços é a vocação maior da cidade, acompanhando a do próprio Estado do Rio de Janeiro.

A estrutura empresarial tem por base a indústria de transformação com 124 unidades, seguida da indústria extrativa com 31 unidades locais. O setor agropecuário está distribuído em 7.175 hectares e possui 382 estabelecimentos. Produção e distribuição de eletricidade, gás e água perfazem quatro unidades, construção civil 106 unidades. Possui ainda oito instituições financeiras.

Saúde

O município possui um total de 41 estabelecimentos de saúde, sendo 25 pelo SUS, um total de 183 leitos, sendo 96 leitos no setor privado e 87 no setor público. Aqui podemos dar ênfase especial ao Postos de Saúde Municipal, que compõem a rede do programa Saúde da Família que através do Conselho Municipal de Saúde discute amplamente com as comunidades a serem beneficiadas e toda sociedade organizada local.

Educação

O município apresenta algumas carências de equipamentos escolares nas várias esferas de atendimento, principalmente no ensino superior que é praticamente inexistente. Dessa forma parte da população é obrigada a se deslocar para os municípios mais próximos, Rio de Janeiro, Niterói, Volta Redonda, que oferecem campus universitários.

O município possui oito creches, 18 escolas Municipais, cinco CIEPS e 17 escolas Estaduais e um total de 1.366 docentes.

Segundo o censo de 2007 foram efetuadas 22.339 matrículas no ensino fundamental, 5.467 no ensino médio.

O Índice de Desenvolvimento Humano - IDH é calculado pela ONU - Organização das Nações Unidas para medir o nível de desenvolvimento humano dos países a partir dos indicadores de educação, longevidade e renda. O IDHM - Índice de Desenvolvimento Humano *dos Municípios*, - foi, em Itaguaí, igual a 0,687, em 1991, chegando a 0,768, em 2000, quando obteve uma classificação *média*.

**AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
 LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007**

a) População Urbana e Rural (Contagem 2007 - IBGE) e sua evolução nos últimos 20 anos.

De acordo com o censo do IBGE de 2000, Itaguaí tinha uma população de 65 876 habitantes, correspondentes a 1,9% do contingente da RMRJ, e uma densidade demográfica de 291,5 hab / km², comparado a 2.380 hab / km² na RMRJ.

Evolução da População Total do Município

ANO	1940	1950	1960	1970	1980	1990/1991	2000	2007
Habitantes (*)	6 021	13 549	18 329	29 237	49 238	60 689	65 876	95 356

(*) Tabela 2.5 - População residente estimada, segundo as Regiões de Governo e Municípios no Estado do Rio de Janeiro - 1990 / 2000.

A população total do município, na contagem de 2007, obteve um crescimento em torno de 60%, quando comparado ao crescimento na década de 90. Podemos atribuir este fato aos novos investimentos previstos para a região.

Nota-se, pela série histórica da densidade demográfica, que as décadas de 70, 80 e 90 foram de grande importância no crescimento do município, indicando a consolidação do processo de urbanização, que continuou crescendo e se intensificando, ao longo do ano 2000, até 2005.

Série Histórica da Densidade Demográfica								
Estado e municípios	Densidade demográfica (hab/Km ²)							
	1940	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2007
Itaguaí	21,40	48,17	65,16	103,94	175,04	215,74	291,5	350,57 (*)
Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (metodologia) e Fundação Centro de Informações e Dados do Rio de Janeiro - CIDE (definição dos polígonos e cálculo das áreas).								

(*) - De acordo com a contagem do IBGE de 2007

A análise histórica da taxa de crescimento, ao longo dos últimos 50 anos, demonstrou que esta, na década de 50, foi muito acentuada, em torno de: 125%, devida a: a) à forte migração dos japoneses, que incrementaram a agricultura e b) ao desenvolvimento local devido às obras e à implantação do Centro Nacional de Estudos e Pesquisas Agronômicas, mais tarde: Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro - UFRRJ, em Seropédica.

O crescimento das décadas de '70 (59,50%) e '80 (68,40%) está relacionado com a industrialização da região, devida à instalação da Nuclep, em 1976, e do Porto de Sepetiba, em 1982, fatos que acentuaram a migração, aliados à passagem do território municipal de predominantemente rural a predominantemente urbano.

O município apresentou, em 2007, 96,31% da sua população em área urbana, e 3,69% em área rural. Isso significou um grande contraste com o ano de 2000, quando 84,99% da população encontravam-se em área urbana e 15,01%, em área rural.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
 LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

A partir da década de '90, a taxa de crescimento foi reduzida para 23,26%. No período de 2000 a 2007, essa taxa estabilizou-se na média de 16%.

O município apresentou uma taxa média de crescimento de 2,2% ao ano, entre 2000 e 2007, comparado a 1,17%, na RMRJ e a 1,30%, no Estado.

Municípios do Estado do Rio de Janeiro - Populações 2000 e 2007 e Taxa média geométrica anual de crescimento populacional			
Municípios	Censo 2000	TCU (14/11/2007)	Taxa 2000-2007 (1)
Itaguaí	82.003	95.356	2,2%

Fonte: IBGE (1) Referências: Censo 2000 e populações enviadas para o TCU em novembro de 2007

Tabela 202 - População residente por sexo e situação				Tabela 202 - População residente por sexo e situação			
Sexo = Total				Sexo = Total			
Ano = 2000				Ano = 2007			
Município	Situação do domicílio	Variável		Município	Situação do domicílio	Variável	
		População residente (Pessoas)	População residente (Percentual)			População residente (Pessoas)	População residente (Percentual)
Itaguaí - RJ	Total	65.876	100	Itaguaí - RJ	Total	95.356	100
	Urbana	36.285	55,08		Urbana	91.844	96,31
	Rural	29.591	44,92		Rural	3.512	3,69

Segundo dados do IBGE (tabelas acima), o município de Itaguaí teve um acréscimo em sua população, entre os anos 2000 e 2007, que pode estar ligado tanto ao incremento de investimentos previstos para o Porto e seus projetos complementares, como o Arco Metropolitano, quanto ao fato de o município de Itaguaí estar situado em área de influência do COMPERJ - Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro.

A contagem da População Recenseada pelo IBGE de 2007 apresentou 49,6% da população pertencente ao sexo masculino e 50,4%, ao sexo feminino, estando, de maneira geral, as mulheres concentradas em área urbana e os homens, em área rural.

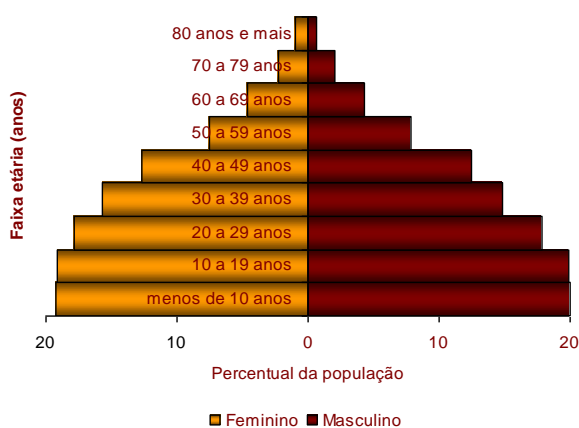
AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
 LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

População recenseada, por situação do domicílio e sexo, segundo os municípios Rio de Janeiro - 2007									
Municípios	População recenseada, por situação do domicílio e sexo								
	Total			Urbana			Rural		
	Total(1)	Homens	Mulheres	Total(1)	Homens	Mulheres	Total(1)	Homens	Mulheres
Itaguaí	95 356	47 127	47 822	91 844	45 281	46 156	3 512	1 846	1 666

Censo IBGE 2007 - Tabela 1.5.19 - População recenseada, por situação do domicílio e sexo, segundo os municípios RJ

A faixa etária da população por sexo está concentrada nas faixas de 10 a 49 anos (73%), seguida da população de crianças 0 a 10 anos (16%), e da população de 50 a mais de 70 anos (11%).

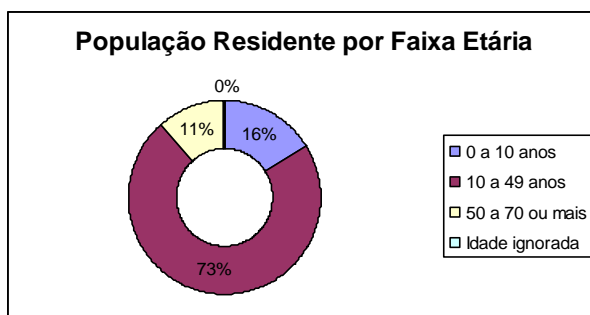
**Pirâmide etária, por sexo da população residente:
 Município de Itaguaí, 2000.**



Fontes: FIBGE, Censo Demográfico, 2000; FCIDE/IPP.

Podemos observar que a maioria da população recenseada é economicamente ativa (PEA), fato decorrente, em parte, pela migração da massa de trabalho das indústrias locais.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
 LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007



b) evolução da PEA por setor nos últimos 10 anos.

A população economicamente ativa obteve um crescimento em 2007, em torno de 34%, no ano de 2000, indicando o crescimento do município. Enquanto que a população não economicamente ativa teve um crescimento de mais de 50%, em sete anos.

Tabela 616 - Pessoas de 10 anos ou mais de idade por grupos de idade, condição de atividade na semana de referência, sexo e situação do domicílio

Sexo = Total			
Situação do domicílio = Total			
Grupos de idade = Total			
Ano = 2000			
Itaguaí - RJ	Total	65.876	100
	Economicamente ativa	36.285	55,08
	Não economicamente ativa	29.591	44,92

Tabela 616 - Pessoas de 10 anos ou mais de idade por grupos de idade, condição de atividade na semana de referência, sexo e situação do domicílio

Sexo = Total			
Situação do domicílio = Total			
Grupos de idade = Total			
Ano = 2007			
Itaguaí - RJ	Total	88.373	100
	Economicamente ativa	41.934	47,45
	Não economicamente ativa	46.439	52,55

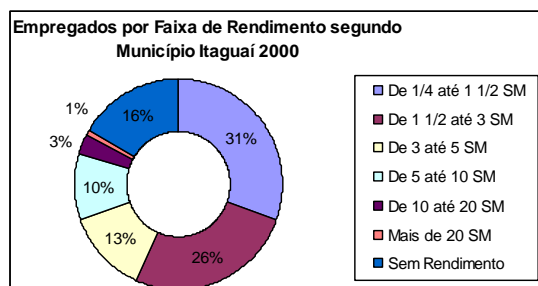
Fonte: IBGE - Censo Demográfico

c) estratificação da população por renda e sua evolução nos últimos 10 anos.

O rendimento da população de Itaguaí em 2000 apresentava 70% estava na faixa de ¼ até cinco SM, 10% de 5 a 10 SM, 4% de 10 a mais de 20 SM e 16% rendimento ignorado.

Em 2005, houve um aumento na faixa de 0,5 a cinco SM para 79% da população, de 5 a 10 SM. Onze (11)%, de 10 a mais de 20 SM. Sete (7)% (acrésimo de quase 50% se comparado ao obtido no ano 2000). Houve uma redução significativa da população de rendimento ignorado (4%).

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
 LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007



d) déficit habitacional e déficit de acesso aos serviços de saneamento ambiental.

A demanda no Estado do Rio de Janeiro por políticas de incremento do estoque domiciliar para as faixas de renda mais baixas é da ordem de 293.000 unidades, representando um percentual de 6,89% em relação ao estoque domiciliar permanente. Este percentual é acompanhado pela Região Metropolitana do Rio de Janeiro, que apresenta 6,92%. O déficit habitacional nos municípios da Região da Costa Verde - 7,54% - é superior ao da média do Estado.

O município de Itaguaí apresentou um déficit habitacional da ordem de 2.234 domicílios em 2000.

Estimativas do Déficit Habitacional Básico (1) - 2000								
Agrupado por: Município - Unidade Federação: Rio de Janeiro								
DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO (2)						DOMICÍLIOS VAGOS		
ABSOLUTO			% DO TOTAL DOS DOMICÍLIOS			Total	urbana	rural
Total	urbana	rural	Total	urbana	rural			
2.234	2.081	153	9,72	9,49	14,47	3.970	3.628	342

Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI).

Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas

(1) Déficit habitacional básico: soma da coabitação familiar, dos domicílios improvisados e dos rústicos.

(2) O total dos domicílios rústicos das regiões, unidades da Federação, microrregiões e regiões.

As Regiões Metropolitanas incluem as estimativas inferiores a 50 unidades.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
 LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL						
MUNICÍPIOS SELECIONADOS E MICRORREGIÕES GEOGRÁFICAS						
Estimativas dos Componentes do Déficit Habitacional Básico (1) - 2000						
Agrupado por: Município - Município: Itaguaí						
Município	DOMICÍLIOS IMPROVISADOS			FAMÍLIAS CONVIVENTES		
	Total	urbana	rural	Total	urbana	rural
Itaguaí	32	31	1	1.698	1.615	83

Município	CÔMODOS			DOMICÍLIOS RÚSTICOS (2)		
	Total	urbana	rural	Total	urbana	rural
Itaguaí	434	365	69	70	70	0

Inadequação habitacional

O componente da inadequação por infraestrutura, que dimensiona a demanda por programas de infraestrutura básica e de urbanização integrada, apresenta valores absolutos para o total do Estado da ordem de 1.106.858 domicílios considerados inadequados no acesso a, pelo menos, um dos quatro serviços básicos (água, instalação sanitária, luz e lixo), que correspondem a 62,63% (carência) e 37,37% (deficiência) deste total.

O menor quantitativo se encontra na Região da Costa Verde, com 28.772 domicílios (55,07% carentes e 44,93% deficientes).

Itaguaí apresenta um total de 27.366 domicílios urbanos inadequados.

DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL				
MUNICÍPIOS SELECIONADOS E MICRORREGIÕES GEOGRÁFICAS				
Inadequação dos Domicílios Urbanos - 2000				
Agrupado por: Município - Microrregião: Itaguaí				
Município	INADEQUAÇÃO FUNDIÁRIA (1)		ADENSAMENTO EXCESSIVO (1)	
	absoluto	% domic. urbanos	absoluto	% domic. urbanos
TOTAL	3.247	7,68	4.914	11,62

Município	DOMICÍLIO SEM BANHEIRO (1)		CARÊNCIA DE INFRA-ESTRUTURA (2)	
	absoluto	% domic. urbanos	absoluto	% domic. urbanos
TOTAL	810	1,92	17.585	41,60

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI).

Déficit Habitacional no Brasil.

Municípios Seleccionados e Microrregiões Geográficas

Notas:

Municípios de população na cidade, inferior a 20.000 habitantes foram agrupados em "DEMAIS MUNICÍPIOS".

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

(1) Apenas casas e apartamentos urbanos.

(2) Casas e apartamentos urbanos que não possuem um ou mais dos serviços de infraestrutura: iluminação elétrica, rede geral.

De abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica, e coleta de lixo.

2.2 CARACTERIZAÇÃO DO TIPO DE MUNICÍPIO.

(i) a tipologia municipal produzida pelo Observatório das Metrôpoles

O município de Itaguaí se caracteriza, segundo o Plano Nacional de Habitação (PLANHAB)¹, nas seguintes categorias:

Cidade Brasileira / Espaços urbanos mais prósperos do centro sul (somente RMPS e RMRJ);

Tipologia A - Regiões Metropolitanas do Rio de Janeiro e de São Paulo, Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

(hei) a tipologia produzida pelo Observatório sobre o grau de integração dos municípios às metrôpoles, especificamente para os municípios situados em regiões metropolitanas.

Quanto ao grau de integração dos municípios, embora Itaguaí não faça mais parte da RMRJ, este tem uma forte ligação com a metrópole devido ao conjunto industrial e ao seu porto.

Poderíamos então dizer que estaria na categoria dois, pela proximidade do município com a RMRJ, que apresentou 35 pontos pela somatória de notas e o índice de 0,425 pela análise fatorial.

2.3 DIAGNÓSTICO

Segundo documento apresentado sob o título Revisão do Plano Diretor Participativo - *Relatório Técnico e Processual* - a metodologia de elaboração do PD foi centrada em 05 (cinco) pontos fundamentais:

1. Gestão Democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
2. Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como direito à terra urbana, à moradia ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

¹ Plano Nacional de habitação (PLANHAB) - caracterização dos Tipos de Municípios - Elaborado pelo Consórcio Via Pública / LABHAB - FUPAM e Logus Engenharia, maio/ 2008.



AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

3. Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização em atendimento ao interesse social;
4. Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses da população e às características locais;
5. Planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município.

A metodologia de trabalho centrou-se:

- a) na análise dos dados da leitura comunitária,
- b) em levantamentos técnicos (leitura técnica),
- c) na leitura participativa (Audiências Públicas, realizadas por zona da cidade)².

Os conteúdos das Áreas Temáticas foram os seguintes: Desenvolvimento Econômico e Social, Habitação e suas interfaces, Uso do Solo e suas interfaces, Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico e “Cidade Cidadã Sustentável”.

O processo de participação foi feito em duas etapas:

1. Leitura Comunitária: Elaboração de questionário para indicação de prioridades e diretrizes;
2. Implementação das Audiências Públicas: 03 em cada uma das 05 zonas: a primeira para informação, a segunda para preenchimento do questionário e a terceira para sistematização e integração dos dados coletados.

A leitura participativa definiu diretrizes e prioridades nas cinco áreas temáticas, sintetizadas como Planos Setoriais, que devem ocupar a escala de prioridades do PPA e da ação governamental de Itaguaí nos próximos cinco anos, conforme abaixo:

- Plano Municipal de desenvolvimento Ambiental;
- Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;
- Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social;
- Projetos Estruturantes dentro do PMDES: Educação para a competitividade comunitária, fomento e apoio à economia solidária, empreendedorismo, micro e pequenas empresas, desenvolvimento do turismo local, Centro de informações estratégicas, Plano de organização social das comunidades urbanas e rurais do município.

² Em número de cinco, devido à não existência de divisão ou delimitação formalizada dos bairros da cidade.



AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

2.4 PLANO DIRETOR ANTERIOR.

O primeiro Plano Diretor Municipal foi elaborado pela FUNDREM, em 1976, e teve como premissa a instalação, no município, da Unidade 2 da CSN - Companhia Siderúrgica Nacional, o que não ocorreu.

Em 1992 foi elaborada nova proposta de Plano Diretor, devidamente aprovada pela Câmara Municipal. Porém, o novo plano não foi homologado, nem implementado, porque a Prefeitura não criou mecanismos para isso. Em 2003/2004 foi desenvolvida outra proposta, que não foi aprovada pela Câmara Municipal.

Em 2006, teve início a discussão para uma nova versão da proposta, dando origem ao Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, através da Lei complementar nº 2.585 de 10 de outubro de 2006, alterada pela Lei nº 2.608 de 10 de abril de 2007 - Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Itaguaí.

O Decreto 3.310 de 29 de outubro de 2007 regulamentou o art. 7º da Lei 2.608 de 10/04/2007 e instituiu o Sistema de participação das comunidades organizadas de Itaguaí na gestão democrática da política urbana municipal. Esse Decreto criou os Conselhos Comunitários (Art. 2º) para acompanhamento e participação na implementação do Plano Diretor Participativo, de forma a fornecer subsídios e indicar prioridades nos processos de formulação e elaboração do PPA - Plano Plurianual de Administração, da LDO - Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Municipal. Não definiu, no entanto, a periodicidade de reunião desses conselhos.

A legislação municipal de Itaguaí está detalhada no Anexo I deste documento.

2.5 LEITURA DO PLANO DIRETOR

2.5.1 Conteúdo:

O Plano apresenta uma estratégia econômica/sócio-territorial para o desenvolvimento do município?

O PD foi estruturado de forma a contemplar os investimentos que serão feitos pelo setor Público Estadual (Arco Rodoviário) e pelo Porto de Itaguaí, priorizando no Zoneamento a área de expansão industrial.

Quais são os elementos centrais desta estratégia?

Os elementos centrais da estratégia são: Os grandes empreendimentos previstos para Região, as indicações tiradas nas Audiências Públicas e as indicações dos conselhos comunitários para as futuras ações nos setores de infraestrutura, de serviços, de geração de emprego e renda para as comunidades existentes no município.

2.5.2 Linguagem

Verificar se o plano traz um glossário ou um documento explicativo.

O plano não apresenta um glossário.

Verificar se a linguagem predominante no plano é excessivamente técnica, dificultando sua compreensão pela população, ou se procura uma linguagem mais acessível.

A Lei é de leitura fácil e compreensível embora adote uma linguagem técnica.

2.5.3 Relação do Plano Diretor com o Orçamento Municipal

O plano define prioridades de investimentos, relacionando-as ao ciclo de elaboração orçamentária subsequente.

O Relatório Técnico e Processual que subsidiou o PD definiu prioridades de investimentos e ações nas áreas econômica e social. Não tivemos acesso ao Orçamento Municipal para verificar se tais prioridades foram incorporadas.

2.5.4 Relação entre o Plano Diretor e o PAC ou outros grandes investimentos

- *Investimento importante em infraestrutura de logística/energia*

Não foram definidos investimentos a nível Municipal em infraestrutura e logística, bem como aumento da capacidade geradora de energia para os investimentos em curso. Eles foram mencionados no Relatório Técnico e Processual do PD.

- *Consideração desses investimentos e de seus impactos.*

Segundo os documentos do PD recebidos pelas avaliadoras, houve uma preocupação com os investimentos previstos para a região, mas o PD não é claro quanto a considerar os impactos dos investimentos previstos para o município (nada consta sobre a natureza dos impactos causados pelos novos investimentos). De qualquer forma, as Audiências Públicas realizadas alertaram para a questão.

2.5.5 Considerações

As discussões técnicas e comunitárias, que subsidiaram a montagem do atual Plano Diretor de Itaguaí, tiveram início em 2006. O PD aprovado em 2007, Lei nº 2.608 de abril de 2007, fez a revisão da Lei complementar nº 2.585/06, de 10/10/2006, que, por sua vez, já tinha revisado o plano diretor elaborado pela Fundrem, em 1976.

O município teve um crescimento acentuado nos últimos anos devido à instalação do parque Industrial e do Porto de Itaguaí (antigo Sepetiba), que dinamizou a economia local. Era necessário que o PD se atualizasse e criasse mecanismos mais modernos de gestão e planejamento urbano que atendessem à demanda futura por habitação, infraestrutura e serviços.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Os vários projetos em andamento para a região serão de grande impacto para Itaguaí e para os municípios vizinhos, deflagrando a necessidade de maior integração entre eles, em futuro próximo.

O COMPERJ, o Arco Metropolitano, a Expansão do Porto de Itaguaí, a Ampliação da BR-465 e a implantação do maior estaleiro, já em processo de estudo no município, requerem que este se prepare para receber esses impactos adequando sua infraestrutura urbana e logística.

Por ser um município com deficiências nos setores de infraestrutura urbana, habitacional e de serviços públicos, seria preciso que todos esses fatores fossem levados em conta no Plano Diretor, de forma que este passasse a coordenar ações de ordenamento da ocupação e do uso do solo compatíveis com as perspectivas de investimentos.

Esses setores estão, em parte contemplados no plano, embora dependam, de maneira geral, da elaboração e implementação de leis complementares e específicas além de Planos Municipais setoriais, sobre os quais nada sabemos. Nada é esclarecido quanto à elaboração de novas leis de uso e ocupação do solo, parcelamento e zoneamento, como se o plano já tivesse dado conta desses segmentos do controle do solo (o que não é verdade).

O documento apresentado como Relatório Técnico e Processual, que subsidiou a elaboração do novo PD, apontava várias ações para o futuro, mas não deixava claro como elas seriam viabilizadas. Como não tivemos acesso ao Orçamento Geral do Município, também não foi possível fazer uma análise mais aprofundada.

Com a determinação da Secretaria Municipal de Planejamento como gestora dessas ações o plano pretende que esta, em conjunto com as comunidades e através dos Conselhos Comunitários, passe a gerir os recursos e as prioridades necessárias para a implantação dos projetos e obras identificados nas Audiências Públicas realizadas³.

Não foi possível obter a estrutura do funcionamento dos Conselhos Comunitários, nem a informação se a cidade já possui Conselho de Política Urbana estabelecido (aparentemente não).

³ Determina, inclusive, que a Secretaria seja a coordenadora do Sistema Municipal de planejamento e Gestão, a ser criado, e executora de suas determinações mesmo antes da implementação do sistema.



AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

A Lei Orgânica do município prevê em seu Título VI - Capítulo II - Das associações, a presença da população do município organizada em associações, de forma a poder contribuir com o poder público em sua administração e na formulação de políticas públicas.

E o próprio plano prevê nas suas diretrizes (**Art. 7º**), a participação *dos diversos segmentos da sociedade* na: *formulação, execução e acompanhamento* (gestão) da política urbana.

Assim entendemos que a criação dos Conselhos Comunitários pelo decreto 3.310 de 29/10/2007 venha ao encontro à consolidação dos § 1º e 2º do artigo 361º da Lei Orgânica do município de Itaguaí.

De qualquer forma não está definida a implementação de Conselho da Cidade nos moldes do Estatuto da Cidade e do Ministério das Cidades.

Dessa forma, a gestão social do plano, a implementação de suas diretrizes e a elaboração das leis específicas, bem como a elaboração de Plano Municipal de Habitação, Saneamento, Meio Ambiente ficam comprometidas e não há garantias de que cheguem a ser formuladas.

Com relação aos instrumentos de política urbana, verificamos que, de maneira geral, o plano não regulamenta, mas remete a leis específicas que deverão ser elaboradas em até 02 (dois) anos após a aprovação do PD (**Art. 92º**).

Alguns instrumentos poderiam estar regulamentados no próprio PD, pois não dependem, necessariamente, de lei específica, como a Transferência do Direito de Construir, o Direito de Superfície e mesmo os instrumentos de indução social da propriedade (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública). No entanto, uma vez que os perímetros de aplicação desses instrumentos não foram mapeados, eles passaram a depender de regulamentação específica para delimitação desses perímetros e mapeamento de zonas onde poderão ou deverão ser instituídos⁴.

⁴ A Macrozona foi definida.

3.0 B - ACESSO A TERRA URBANIZADA - QUESTÕES CENTRAIS

3.1 A Função Social da Propriedade

3.1.1 O Plano estabelece como objetivo ou diretriz o cumprimento da função social da propriedade?

O plano define como princípios da política urbana: a função social da cidade e a função social da propriedade imobiliária. Define como um dos objetivos da política urbana: a implementação de políticas públicas municipais, que priorizem o uso social da terra em benefício da coletividade.

3.1.2 De que forma?

Através de suas diretrizes gerais, das leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, dos Instrumentos de Política Urbana e da gestão democrática da cidade (que o plano esboça nas diretrizes gerais - Art. 8º⁵, mas não concretiza).

No Art. 3º consta que a política urbana deve pautar os princípios de:

- I. Função social da cidade;
- II. Função social da propriedade imobiliária;
- III. Manutenção do equilíbrio ambiental;
- IV. Gestão democrática do desenvolvimento urbano e ambiental.

Os artigos seguintes definem esses quatro itens.

O Art. 4º define o que é a função social da cidade: *a função social da cidade corresponde ao direito à cidade para todos os cidadãos, o que compreende os direitos a terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e aos serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à educação, à saúde, à cultura e ao lazer.*

O Art 5º define a função social da propriedade imobiliária: *A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade (sic), for utilizada para:*

- I. *Habitação;*
- II. *Atividades econômicas geradoras de emprego e renda;*

⁵ A Política Urbana tem como objetivos: I. Ampliar a participação direta do cidadão objetivando consolidar o processo de gestão democrática, visando transformar Itaguaí em cidade sustentável.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

- III. *Proteção do meio ambiente;*
- IV. *Preservação do patrimônio histórico e cultural.*

Pelo Art 6º: *A manutenção do equilíbrio ambiental é o desenvolvimento local socialmente justo, sustentável e economicamente viável visando garantir qualidade de vida para a população atual e as futuras gerações.*

Pelo Art. 7º: *A gestão da política urbana se fará democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.*

3.2 Controle do Uso e Ocupação do Solo

3.2.1 O Plano estabelece macrozoneamento?

Sim. O zoneamento anterior dividia a cidade em três zonas, Urbana, Rural e de Preservação Ambiental. O PD manteve essas três macrozonas e criou a Macrozona do Complexo Portuário, que possibilitou definir a área de expansão do porto.

O Art. 27º (Título III - Capítulo I) - Fixa as regras fundamentais de ordenamento do território tendo como características dos ambientes natural e construído.

3.2.2 Da zona urbana e rural?

Sim. O território do município foi dividido em quatro Macrozonas: Urbana, Rural, de Proteção Ambiental e do Complexo Portuário (Título III - Capítulo I - Art. 28º).

3.2.3 Estão definidos os objetivos do macrozoneamento?

Sim, o plano fixa regras fundamentais de ordenamento do território tendo como referência as características dos ambientes natural e construído. No Título III - Capítulo I, o Art 27º fixa os objetivos gerais do macrozoneamento e os Art. 29º a Art. 32º definem os objetivos para as Macrozonas instituídas.

3.2.4 Quais?

Os objetivos e a delimitação do Macrozoneamento constam dos Art. 27º e Art 28º e do Anexo III, da seguinte forma:

Art. 27º: *O macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído;*

Art 28º: *O território do município fica dividido em quatro macrozonas, conforme delimitado no Mapa do macrozoneamento, Anexo III, parte integrante desta lei.*

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Nos artigos seguintes, o plano define os objetivos por macrozona.

Art. 29º: *A delimitação da Macrozona Urbana tem como objetivos:*

- I. Controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas mais urbanizadas, adequando-os à infraestrutura existente;*
- II. Promover a ocupação de vazios urbanos existentes no território municipal, evitando descontinuidade espacial.*

Art. 30º: *A delimitação da Macrozona Rural tem como objetivos:*

- I. Garantir produção agrícola no município;*
- II. Inibir a expansão da malha urbana;*
- III. Promover o desenvolvimento do eco-turismo na região.*

Art. 31º: *A delimitação da Macrozona de Proteção Ambiental tem como objetivos:*

- I. Garantir a proteção dos recursos naturais;*
- II. Garantir a proteção das áreas de preservação permanente, impedindo que novas ocupações ou atividades impróprias comprometam a sua integridade;*
- III. Promover a recuperação das áreas de preservação permanentes comprometidas pelas atividades irregulares.*

Art. 32º: *A delimitação da Macrozona do Complexo Portuário tem como objetivos:*

- I. Aproveitar o potencial industrial portuário (...) mediante a expansão da área industrial e portuária na região próxima aos corredores marítimos e viários e existentes e projetados, a fim de atrair novos investimentos;*
- II. Promover a recuperação da área ocupada pela empresa CIA Ingá Mercantil na Ilha da Madeira.*

3.2.5 O macrozoneamento está demarcado em mapas?

O Mapa de Macrozoneamento consta do Anexo III ao PD

3.2.6 Delimitado por perímetros?

Não existe uma descrição de perímetros nem do Macrozoneamento nem das zonas no interior das macrozonas.

3.2.7 Além do Macrozoneamento o plano estabelece alguma outra forma de regulação do uso e ocupação do solo ou remete a uma revisão/elaboração de lei de uso e ocupação do solo?

Os Art. 33º e Art 34º (Título III - Capítulo II) estabelecem diretrizes gerais de uso e ocupação do solo para as Zonas e os Art 35º a Art. 42º estabelecem diretrizes de uso e ocupação do solo para as zonas situadas no interior de cada Macrozona, com a seguinte distribuição:

- Zonas da Macrozona Urbana: Art. 35º e Art. 36º.
- Zonas da macrozona Rural: Art 37º e Art 38º.
- Zonas da Macrozona de Proteção Ambiental: Art 39º e Art 40º.
- Zonas da Macrozona do Complexo Industrial e Portuário: Art. 41º e Art. 42º.

O mapeamento das referidas zonas encontra-se no Anexo IV - Mapa de Zoneamento, parte integrante do Plano Diretor.

3.3 Perímetro Urbano e Parcelamento do Solo

3.3.1 O Plano estendeu (ou diminuiu) o perímetro urbano?

Entende-se, pela legislação anterior, que o Perímetro Urbano foi aumentado no atual PD.

3.3.2 Criou alguma regra para a extensão do perímetro? Qual?

Foi criada pelo plano uma zona de expansão urbana. De acordo com o Capítulo II - Seção I - da Macrozona Urbana - X - a ZEU - Zona de Expansão Urbana, reservada, como o nome já diz: *para ampliação da área Urbana.* - está delimitada por uma área compreendida entre a Rodovia Estadual RJ-099, a Ferrovia MRS e o limite com o município de Seropédica.

O PD recomenda que esta área *comece a ser ocupada quando as demais já estiverem ocupadas* (sic). Além disso: *Os parâmetros de uso e ocupação do solo serão definidos pelo órgão competente, de acordo com as necessidades, baseado em estudo específico.*

3.3.3 O plano incluiu regras para o parcelamento do solo urbano ou remeteu para legislação específica?

O plano estabelece, no Art. 43º, a classificação do uso do solo em: uso habitacional, uso comunitário, uso comercial e de serviço, uso industrial. Da seguinte forma:

Uso habitacional:

1. Habitação unifamiliar;
2. Habitação coletiva;
3. Habitação de uso institucional;
4. Habitação transitória 1 e 2.

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Uso comunitário:

1. Equipamentos Comunitários 1 - atividades de atendimento direto, funcional ou especial;
2. Equipamentos Comunitários 2 - atividades de pequeno e médio porte, que impliquem concentração de pessoas ou veículos;
3. Equipamentos Comunitários 3 - atividades de grande porte que impliquem concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial.

Uso comercial e de serviço:

1. Comércio ou serviço vicinal;
2. Comércio e serviço de bairro;
3. Comércio e serviço setorial;
4. Comércio e serviço específico.

Uso industrial:

1. Indústria tipo 1: compatíveis com o uso residencial⁶;
2. Indústria tipo 2: não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos;
3. Indústria tipo 3: geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos.

O plano identifica e qualifica os usos geradores de impacto à vizinhança e de empreendimentos de impacto (Art 44° a Art 47°).

Estabelece parâmetros mínimos para uso e ocupação do solo, conforme Título IV - Capítulo I - Seção II - Art. 43° a Art. 49°, que são detalhados, por zona, no Anexo I ao PD. São eles:

- Coeficiente de aproveitamento (ver item específico);
- Taxa de ocupação;
- Altura da edificação;
- Dimensão do lote (ver item específico);
- Taxa de permeabilidade;
- Recuo frontal;
- Afastamento das divisas.

Padrões de vias estão definidos no Anexo II - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo - Sistema Viário - Quadros I a VI - e no Anexo V - Mapa de sistema viário.

O plano não faz menção específica a: Destinação de áreas públicas; Condomínios.

⁶ Sua implantação demanda a elaboração de EIV.

De acordo com o Art. 49º - *Os parâmetros mínimos (sic) para as zonas estão contidas nos quadros I a XIV do Anexo I, partes integrantes do PD.* Esta contradição com o constante no Art. 48º - I - Coeficiente de Aproveitamento - está avaliada em item específico, mais adiante.

3.3.4 Criou regras específicas para parcelamento de interesse social?

O plano não cria regras específicas para parcelamento de interesse social. Identifica uma zona (ZR-2), para prioridade de construção de AIS - Área de Interesse Social. De acordo com o Art. 36º, o plano afirma que a ZR-2 é direcionada: *a áreas ocupadas ou vazias, predominantemente residenciais, referentes a loteamentos aprovados e parcialmente ocupados, onde será priorizada a criação de Áreas de Interesse Social* (ver comentários a respeito em itens posteriores deste documento).

3.3.5 Identificar a previsão de área de expansão urbana e sua definição

Foi criada uma zona de expansão urbana, mapeada no Anexo IV ao plano. O plano recomenda que a Zona de Expansão Urbana seja *reservada para ampliação da área urbana*, e que só venha a ser ocupada *quando as demais estiverem ocupadas (sic)*. Os critérios para sua ocupação não constam do Anexo I. O PD esclarece que os parâmetros de uso e ocupação do solo *serão definidos pelo órgão competente de acordo com as necessidades, baseado em estudo específico*.

3.3.6 O plano estabelece que os novos loteamentos devem prever percentuais para área de habitação de interesses social.

O plano não menciona, nem trata de percentuais para HIS.

3.3.7 Avaliar a lei de parcelamento do solo em vigor

A Lei nº 843, de 06 de maio de 1980⁷, regulamentava o parcelamento da terra e os remembramentos, aprovava os projetos de loteamentos e logradouros, fixava as dimensões mínimas dos lotes, incluindo os parâmetros de sua ocupação. Não tivemos acesso ao seu conteúdo.

⁷ Lei de parcelamento do município.

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

3.3.8 Indicar se o plano prevê a revisão dessa lei e em que prazo.

Os parâmetros constantes dos Anexos I e II, descritos mais adiante⁸ dizem respeito ao parcelamento e ao uso e ocupação do solo e os mapas - Anexos III e IV - tratam do zoneamento e usos permitidos. No entanto, esses parâmetros não são suficientes para o ordenamento do uso do solo, nem para o uso de instrumentos indutores do uso social da propriedade⁹.

O plano não prevê explicitamente a revisão das leis de zoneamento e uso do solo¹⁰ (485 e 486/06), nem da lei de parcelamento do solo¹¹ (843/80), atualmente em vigor, nem a elaboração de novas leis.

3.4 Coeficientes e Macrozonas

3.4.1 Verificar quais são os tipos de zona ou macrozonas definidos no Plano.

O Título III - Capítulo I - Art. 28º - Institui quatro Macrozonas: Urbana, Rural, de Proteção Ambiental e do Complexo Portuário.

A Macrozona Urbana apresenta o seguinte zoneamento:

- Zonas Residenciais: ZR-1 a ZR-4;
- Zonas Especiais: da Coroa Grande ZE-CG; Ilha da Madeira ZE-IM; Ilha de Itacuruçá ZE-IT;
- Zona Industrial ZI;
- Zona de Serviços ZS;
- Expansão Urbana ZEU;
- Zona de Parques ZP;
- Zona de Negócios ZEN.

A Macrozona Rural apresenta o seguinte zoneamento:

- Residencial Rural;
- Zona Rural.

⁸ O Título IV - Capítulo I - Seção I - Art. 43º a Art. 49º estabelece parâmetros para uso e ocupação do solo, detalhados nos Quadros I a XIV do Anexo I e nos Quadros I a VI do Anexo II.

⁹ Ou indutores ao cumprimento da função social da propriedade.

¹⁰ Que determinam as modalidades de uso e ocupação do solo, intensidade de utilização, usos permissíveis e são denominadas, em Itaguaí de: leis de zoneamento e parcelamento do solo.

¹¹ Denominada, em Itaguaí de: lei de parcelamento do município.

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

A Macrozona de Proteção Ambiental apresenta o seguinte zoneamento:

- Zona de Preservação Permanente ZPP,
- Zona de Proteção de Áreas Verdes ZPAV.

A Macrozona do Complexo Portuário apresenta o seguinte zoneamento:

- Zonas Industrial e Portuária ZIP;
- Recuperação da Ingá ZREC.

3.4.2 Definição de coeficiente de aproveitamento:

Coeficiente de aproveitamento, parâmetro urbanístico, está definido no **Art. 48° - I** - como um *fator estabelecido, para cada uso, nas diversas zonas que, multiplicado pela área do terreno, define a área máxima construída admitida nesse mesmo terreno (sic).*

Essa definição contradiz a do **Art 49°** que estabelece que *parâmetros mínimos para as zonas estão contidos nos Quadros I a XIV do Anexo I*. Entre esses parâmetros mínimos estão os coeficientes de aproveitamento. Fica a dúvida. Serão eles: máximos ou mínimos? Ou quem sabe serão básicos?

Na verdade, o plano deveria estabelecer os três coeficientes de aproveitamento do terreno:

1. O básico, que define o potencial construtivo gratuito do terreno;
2. O máximo, que possibilita a aplicação do instrumento da outorga onerosa (não prevista, mas mencionada no **Art 87°**);
3. O mínimo, abaixo do qual o imóvel é considerado subutilizado¹².

Isso não acontece. O plano não estabelece relação entre os coeficientes de aproveitamento (máximo, mínimo) e os instrumentos de política urbana, embora mencione a condição de subutilização dos imóveis, quando trata dos instrumentos indutores ao uso social da propriedade (**Art. 51°**).

¹² No tocante aos imóveis vazios e subutilizados, o plano, apesar das boas intenções evidentes nas diretrizes e objetivos, não define uma política concreta de aproveitamento. Além da indefinição do tipo de coeficiente de aproveitamento que o plano trata (mínimo, básico, máximo?), também não ficam estabelecidos parâmetros para definição do que se considera área comprovadamente vazia (qual o tempo de abandono e desocupação da área, qual a metragem estabelecida, etc).

3.4.3 Outros parâmetros utilizados para o controle do uso e ocupação do solo.

Além dos coeficientes de aproveitamento do terreno, o PD define outros parâmetros para as zonas (taxa de ocupação; altura da edificação; dimensão do lote; taxa de permeabilidade; recuo frontal; afastamento das divisas; padrões de vias), que fazem parte dos Quadros I a XIV do Anexo I, conforme já foi visto em item anterior (3.3.3).

3.4.4 Definição do que é subutilização, não utilização e terreno vazio.

O plano menciona subutilização e não utilização (terreno vazio), fragmentariamente, ao longo de seu texto, mas não estabelece uma política concreta de intervenção para as áreas, embora fique claro que uma destinação a ser dada a essas áreas esteja entre as preocupações do plano.

O Art 11° (Título II - Capítulo II) que trata dos objetivos da Política Municipal de Habitação, traz no seu inciso V o seguinte: *Promover o acesso a terra, por meio do uso de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas.* Ao inserir a preocupação nos objetivos do plano de habitação, remete, sua concretização para a política setorial.

Consta do inciso II do Art 29° (Título III - Capítulo I) que trata dos objetivos da Macrozona Urbana: *Promover a ocupação de vazios urbanos existentes no território municipal, evitando a descontinuidade espacial.*

O plano estabelece, no Art 36°, que as AIS estarão prioritariamente localizadas na ZR-2, e esta última é definida como *zona contendo áreas pouco ocupadas ou vazias, predominantemente residenciais (...).* Pelo Art 78° - II, as AIS poderão ser estabelecidas: *em imóveis não utilizados, não edificadas ou subutilizadas, em um mesmo setor destinado a fins habitacionais.*

Assim, quando da elaboração do Plano Setorial (de Habitação), essas áreas devem ser mapeadas e definidas. Também devem ser clareados os conceitos de coeficientes de aproveitamento, com a introdução do cálculo dos três coeficientes: o básico, o mínimo e o máximo, de forma que os instrumentos de indução ao uso social da propriedade sejam implementados e os recursos provenientes da outorga onerosa (não prevista, mas mencionada no plano, no Art. 87°) possam ser calculados, se o instrumento vier a ser usado.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

O Art. 51° (Título V - Capítulo I) trata do uso dos instrumentos indutores do uso social da propriedade. A aplicação dos instrumentos indutores ao uso social da propriedade está condicionada à elaboração de leis específicas regulatórias que contemplem a identificação de imóveis vazios ou subutilizados no interior da macrozona urbana.

Esse artigo diz o seguinte: *São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos do Art 182° da Constituição Federal e dos Artigos 5° e 6° do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados (sic) localizados na Macrozona Urbana.*

O Parágrafo Único do artigo mencionado diz que: *O proprietário do imóvel que for considerado não edificado, subutilizado ou não utilizado, que não promover o seu adequado aproveitamento estará sujeito à aplicação sucessiva dos seguintes instrumentos: Parcelamento, edificação ou Utilização Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.*

No Art 60°, que trata do Consórcio Imobiliário, consta que: *fica facultado aos proprietários de qualquer imóvel, inclusive os atingidos (sic) pela obrigação de que trata do Art 48°¹³ propor ao executivo municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário. O Art 61° diz que o consórcio imobiliário aplica-se (...) aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar.*

3.4.5 Definição de como se calculam os coeficientes de aproveitamento.

O cálculo dos coeficientes de aproveitamento não está contido no PD.

3.4.6 Definição das macrozonas ou zonas e seus coeficientes ou parâmetros de utilização.

Os coeficientes de aproveitamento, já apresentados no item 3.4.2, estão definidos segundo os tipos de uso e ocupação do solo, para cada Zona.

As Taxas de Ocupação para as zonas são as seguintes:

- ZR-1 a ZR-3 / ZE-CG / ZE-IM / ZE-IT - Taxa de 50%;
- ZR-4 - ZS - ZI - ZEN - Taxa de 70%;
- ZIP NÃO tem - Taxa definida;
- ZRR - ZR - Taxa de 20%;
- ZPAV - Taxa de 25%.

¹³ Parâmetros urbanísticos reguladores da utilização do solo.

São os seguintes os Parâmetros Urbanísticos contidos no plano: Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Altura da Edificação, Dimensões do lote, Taxa de Permeabilidade, Recuo Frontal e Afastamento das Divisas.

3.4.7 Identificar o estabelecimento de zoneamento e políticas específicas para as áreas centrais e sítios históricos.

O PD não contempla uma relação de áreas de preservação do patrimônio Histórico e Cultural, embora existam no município diversos bens já tombados pelo INEPAC e pelo próprio município.

No Capítulo III - Da preservação do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico - o **Art. 15º**, Inciso VII remete para a Elaboração de Lei específica de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico.

3.4.8 Identificar o estabelecimento de zoneamento específico para áreas de proteção ambiental.

O PD contempla a macrozona de proteção ambiental subdividida em duas zonas: de Preservação Permanente ZPP e de Proteção de Áreas Verdes ZPAV. Título III - Capítulo II - Seção III - Da Macrozona de Proteção Ambiental, o **Art. 40º**, nos Incisos I e II institui as Zonas de preservação permanente (ZPP) e a Zona de Proteção de Áreas Verdes (ZPAV).

3.5 ZEIS - Zonas de Especial Interesse Social

3.5.1 Definição de tipos de ZEIS.

Definidas no PD como Áreas de Interesse Social - AIS, são as prioritariamente destinadas à implementação da política habitacional do município e de programas habitacionais voltados para a população de baixa renda, incluindo os previstos nesta lei, reguladas por normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo.

3.5.2 Definição da localização em mapa, ou coordenadas ou descrição de perímetro.

A ZR-2, contida na macrozona urbana, está delimitada no mapa de zoneamento do PD. O plano prioriza a criação de AIS nessa ZR-2, porém não delimita nem descreve os perímetros correspondentes, ou seja: as AIS não estão delimitadas no mapa do PD, embora a ZR-2, sim.

O PD não identifica outras zonas destinadas a conter áreas de interesse social e não está claro se outras AIS poderão ser criadas fora da ZR-2.

De acordo com o Título V - Capítulo X - **Art. 75º** - Parágrafo Único: A localização e a delimitação de áreas de Interesse Social se darão por ato do Poder Executivo Municipal

3.5.3 Definição da população que acessa os projetos habitacionais nas ZEIS.

População de baixa renda, sem identificação de faixa salarial, população reassentada de áreas de risco ou de preservação, inseridas em programas habitacionais de âmbito municipal, estadual ou federal. De acordo com o Art. 74º, as AIS: *São as prioritariamente destinadas à implementação da política habitacional do município, e de programas habitacionais voltados para a população de baixa renda, incluindo os previstos nesta lei regulados por normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo.*

3.5.4 Definição de tipologias habitacionais em ZEIS.

De acordo com Quadro IV - Anexo I, os Usos Permitidos em AIS são: Habitação Unifamiliar, Habitação Coletiva, Habitação de Uso Institucional, Habitação Transitória 1, Equipamentos Comunitários 1 e 2, Comércio e Serviços Vicinais, de Bairro, Setoriais e Específicos 1 e 2; Usos Permissíveis: Equipamentos Comunitários 3 e Indústria Tipo 1.

3.5.5 Remissão para lei específica.

O PD remete a regulamentação das AIS para lei específica (Art. 92º - III). Quanto à delimitação das AIS, esta será feita, segundo o PD, *pelo Poder Executivo Municipal (Art. 75º)*, quando acompanhada de diagnóstico sócio-ambiental, análise urbanística e fundiária e, no caso de ocupações já existentes, da caracterização sócio-econômica da população residente.

3.5.6 Caso as ZEIS já estejam demarcadas em mapas, identificar qual é o percentual da zona definido no plano.

O PD não fornece dados de quantificação das zonas instituídas, mas em uma análise visual podemos dizer que as AIS (ZR-2) apresentadas no mapa de zoneamento devem ser da ordem de 10 a 15% do território do município que corresponde à Zona Urbana.

3.5.7 Verificar se existem definições de investimentos em equipamentos sociais nas ZEIS, tais como investimentos em educação, saúde, cultura, saneamento, mobilidade, etc.

As AIS poderão ser estabelecidas em locais já urbanizados ou a serem urbanizados. O uso e ocupação do solo prevêem a implementação de equipamentos comunitários nessas áreas.

3.6 Avaliação geral do zoneamento em relação ao acesso a terra urbanizada.

3.6.1 Qual o significado do zoneamento proposto sob o ponto de vista do acesso a terra urbanizada?

De maneira geral, as Diretrizes do PD estão coerentes com as funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Dessa forma, o cumprimento da função social da propriedade e a garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos aparecem como princípios que devem regular o parcelamento de terra no território municipal. Podem ser cobrados pela sociedade civil

Da mesma forma, o zoneamento proposto está coerente com as diretrizes de ocupação do território, principalmente na priorização dos investimentos previstos para o município e áreas vizinhas (Zona Estratégica de Negócios). A Zona de Expansão Urbana não apresenta definição mais detalhada de sua utilização (além de - silogismos à parte - servir para expansão), e está entre duas Zonas Estratégicas de Negócios. As demais zonas estão de acordo com a ocupação atual do município.

O plano limita-se a informar que as Zonas Estratégicas de Negócios (ZEN 1, 2 e 3) são aquelas situadas próximas ao Arco Rodoviário, vizinhas ao porto e ao limite com o Município de Seropédica.

Favorece o acesso a terra urbanizada pelas classes populares

Favorece o acesso a terra urbanizada pelas classes populares, na medida em que identifica uma zona - a ZR-2 - para disponibilização de áreas para Interesse Social (AIS). A instituição dos instrumentos pode garantir a esse acesso, mas há a necessidade de mapeamento e de regulamentação, que pode vir a estar contida na lei a que o plano remete para criação de AIS, ou no plano setorial de habitação.

Não está claro, no entanto, se as AIS que o plano prevê para implantação prioritária na ZR-2 (zona que apresenta vazios consideráveis) serão em áreas já ocupadas, para onde vai estar prevista a regularização fundiária, ou em áreas vazias ou subutilizadas, para onde vai estar prevista a construção de HIS ou implantação de equipamentos urbanos (ou em ambas).

Favorece a utilização das áreas pelos empreendimentos imobiliários voltados para classes médias e alta

A ZR-1 estabelece lotes de 600 m² com 20,00m de testada. E as ZR-2 a ZR-4, áreas de 360m² com testadas de 12,00m.

Estabelece tamanhos mínimos de lote

Define os tamanhos mínimos de lote por zona dentro do macrozoneamento. ZR-1 Lote mínimo de 600,00m² e testada 20,00m; ZR-2 a ZR-4, 360,00m² e testada de 12,00m.

A ZR-1 estabelece lotes de 600 m² e as ZR-2 a ZR-4, áreas de lotes de 360m².

Define os usos permitidos

Define os usos permitidos por zona dentro do macrozoneamento, como foi visto em item anterior.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Possibilidades de usos mistos na edificação

O plano não é claro quanto a esse ponto. Como existe previsão de comércio e serviços de tipologias diferentes podemos entender que existe a possibilidade do uso misto (residencial e Comercial / Serviços). O plano estabelece que é possível a existência de mais de uma unidade residencial no lote. Não está definido no uso e ocupação do solo, embora o plano permita Habitação de Uso Coletivo.

3.6.2 Avaliar este zoneamento do ponto de vista quantitativo e qualitativo

Percentual do território urbanizável destinado ao território popular frente ao percentual de população de baixa renda no município

Não temos dados disponíveis para avaliação. O instrumento está definido, mas não existe a definição concreta das áreas existentes de interesse social, que devem ser definidas no Plano Municipal de Habitação.

Localização deste território no município

Estão identificadas no mapa de zoneamento do PD. A ZR-2 foi identificada como prioritária para as AIS, mas não o PD não define nem mapeia os locais correspondentes. Ou seja: as AIS não tiveram sua localização especificada no mapa.

3.7 Instrumentos de Política Fundiária

Identificar se os instrumentos estão apenas listados / mencionados ou se sua forma de aplicação específica no município está prevista.

O Título V - Dos Instrumentos da Política Urbana - **Art. 50º** define que os instrumentos de política urbana podem ser adotados para *promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano*.

São instrumentos da Política Urbana:

- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- Áreas de Interesse Social (AIS);
- Transferência do Direito de Construir;
- Operações Urbanas Consorciadas;
- Consórcio Imobiliário;
- Direito de Preempção;
- Direito de Superfície;
- Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

A definição e a forma de aplicação dos instrumentos são desenvolvidas ao longo dos Capítulos I a X e dos **Art. 54º** a **Art. 81º**.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Caso esteja especificada sua forma de aplicação, identificar se esta é remetida à legislação complementar específica ou se é autoaplicável através do próprio plano.

Os instrumentos têm sua aplicação específica definida no PD ou são remetidos a leis específicas, para definição dos parâmetros de sua utilização, ou ambos (ver mais adiante).

Se for remetido para uma lei específica, se foi ou não definido um prazo para sua edição/regulamentação e qual é este prazo.

Quando o instrumento é remetido à lei específica, o prazo estipulado pelo PD é de dois anos para sua promulgação, a partir da data de aprovação do plano (**Art 92° - I a VI**). Alguns instrumentos, no entanto, são remetidos para regulamentação por lei específica, mas sem determinação de prazo (ver mais adiante).

Instrumentos Regulamentados pelo plano, Instrumentos que são remetidos a leis específicas e Instrumentos que dependem de revisão de outras leis municipais:

I. Instrumento detalhado e regulamentado no plano:

Consórcio Imobiliário.

II. Instrumentos incluídos no **Art 92°** que, embora detalhados no plano, dependem de regulamentação específica, pela falta de delimitação das áreas de incidência ou pela falta de definição de coeficiente de aproveitamento¹⁴:

III - AIS.

IV - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com pagamento em Títulos da Dívida Pública.

V - Direito de Preempção.

III. Instrumentos não detalhados no plano, que dependem de regulamentação específica, mas não estão previstos no **Art. 92°**:

Transferência do Direito de Construir (o **Art. 57°** remete a lei municipal para definição das áreas de aplicação do instrumento).

Direito de Superfície (O **Art. 66°** remete a lei municipal para definição das áreas de aplicação do instrumento).

¹⁴ Os coeficientes de aproveitamento podem ser estabelecidos em lei municipal de uso e ocupação do solo, cuja revisão não foi prevista pelo PD, ou em lei específica para regulamentação dos instrumentos.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

IV. Instrumentos que dependem de regulamentação municipal específica individual em qualquer situação:

Operações Urbanas Consorciadas;

Estudo de Impacto de Vizinhança (Também contemplado pelo Art 92° - VI).

V. O instrumento da outorga Onerosa não está contemplado no plano. No entanto, consta do Art. 87° *que caiba à secretaria Municipal de Planejamento e Gestão opinar sobre a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.*

Não constam explicitamente do PD as revisões das seguintes leis em vigor:

1. Lei de Zoneamento e Lei de Parcelamento do Solo (Leis n° 484/06 e n° 485/06), que determinam as modalidades de uso e ocupação do solo, intensidade de utilização, usos permissíveis;

2. Lei de Parcelamento do Município (Lei n° 843/80), que regulamenta o parcelamento da terra e os remembramentos, aprova os projetos de loteamentos e logradouros, fixa as dimensões mínimas dos lotes e os parâmetros de ocupação.

Se for autoaplicável, identificar se está definido o perímetro aonde a lei se aplica (se esta definição faz parte de mapa anexo ao plano ou descrição de perímetro).

Com exceção do Consórcio Imobiliário, que depende da vontade primeira do proprietário para acontecer, não existem outros instrumentos plenamente regulamentados pelo plano.

Quase todos são remetidos à lei municipal específica para sua utilização. Além disso, embora em alguns casos esteja especificada a macrozona de utilização do(s) instrumento(s), não estão descritos perímetros onde este(s) pode(m) ser aplicado(s).

Identificar se a utilização do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano ou a seu macrozoneamento. Qual?

Todos os instrumentos vinculam-se a objetivos do plano ou ao seu macrozoneamento.

Caso autoaplicável, identificar se está previsto um prazo de transição entre a norma atual vigente e o novo plano.

Quando autoaplicáveis, não estão previstos prazos nem regras de transição.

Identificar se estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento;

O PD não define prazos para monitoramento dos instrumentos.



AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Identificar se estão definidos prazos para revisão dos instrumentos.

O plano não define os prazos para revisão dos instrumentos. No entanto, eles estão remetidos a leis específicas, que podem contemplar, inclusive, prazos de revisão. Podemos também considerar que os instrumentos poderão ser revisados quando da Revisão do PD, prevista para acontecer em 10 (dez) anos a contar da data de promulgação da lei.

Conselhos

Não foi possível saber se existe ou está em funcionamento em Itaguaí o Conselho da Cidade. O plano não trata da criação de Conselhos. O Decreto 3.310 de 29 de outubro de 2007 regulamenta o art. 7º da Lei 2.608 de 10/04/2007 e institui o Sistema de participação das comunidades organizadas de Itaguaí na gestão democrática da política urbana municipal. Cria os Conselhos Comunitários (Art. 2º) para acompanhamento e participação na implementação do Plano Diretor Participativo, para fornecer subsídios e indicar prioridades nos processos de formulação e elaboração do PPA, da LDO e do Orçamento Municipal. Não define a periodicidade de reunião desses conselhos comunitários.

Está prevista a criação de Fundo Municipal?

O PD não prevê a criação de fundo municipal, nem o inclui entre as diretrizes estabelecidas para a elaboração do Plano Municipal de Habitação. Por outro lado, não sabemos se já existe um fundo aprovado, vigorando no município.

No caso do EIV, incluir a definição da linha de corte do empreendimento que estaria sujeito ao EIV. Quais são os tipos de empreendimentos que deverão apresentar EIV? Existe uma identificação do porte ou tipo de impacto?

Está previsto no PD, no Título V - Dos Instrumentos da Política Urbana - Art. 67º do estudo de EIV o seguinte: *os empreendimentos que causarem grande impacto urbanístico e ambiental, definidos na Subseção I, da Seção I do Título IV desta lei, deverão ser apreciados pelos órgãos competentes da Administração Municipal.* Esses empreendimentos estão detalhados em item específico (3.7.9) deste documento.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Quadro Comparativo:

ITEM	DESCRIÇÃO	APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS		
		APLICAÇÃO		
		Como	Onde	Quando
1.0	Edificação/Parcelamento Compulsórios	Imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana Quando o proprietário notificado não promover seu uso adequado.	Macrozona Urbana não estão definidos	Após aprovação de Lei específica. 2 anos após a aprovação do PD
1.1	IPTU progressivo no tempo	Imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana Quando o proprietário notificado não promover seu uso adequado. Prazo de 5 anos consecutivos até o proprietário cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel.	Macrozona Urbana não estão definidos	Após aprovação de Lei específica. 2 anos após a aprovação do PD
	Títulos da Dívida Pública	Imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana Decorridos 5 anos da cobrança do IPTU progressivo no tempo.	Macrozona Urbana não estão definidos	5 anos do IPTU Progressivo
1.6	Transferência do Direito de Construir	Art. 56º O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local o direito de construir previsto na legislação municipal - Quando o imóvel for considerado para fins: Implantação de equipamentos urbanos e comunitários; for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; acumulação pluvial; implementação de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e promoção de habitação popular.	Art. 57º - Lei municipal definirá as áreas dentro da Macrozona Urbana que será passíveis de receberem potencial construtivo dos imóveis previstos no artigo anterior.	Após aprovação de Lei específica. 2 anos após a aprovação do PD
1.3	Operações Urbanas Consorciadas	Art. 58º Conjunto de intervenções e medidas coordenadas com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados	A serem definidas em lei específica.	Após aprovação de Lei específica. 2 anos após a aprovação do PD
1.7	Consórcio Imobiliário	Art. 60º - Forma de viabilizar a urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao município seu imóvel e, após a realização das obras recebe com pagamento, unidades imobiliárias urbanizadas ou edificados. Termo de responsabilidade. Art. 61º - aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizarr e necessários a intervenções urbanísticas previstas na lei.	Macrozona Urbana não estão definidos	Após aprovação de Lei específica. 2 anos após a aprovação do PD
1.10	Direito de preempção	Art.63º O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.	Art. 64 - lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o instrumento.	Após aprovação de Lei específica. 2 anos após a aprovação do PD
1.8	Direito de Superfície	Art. 66º - Lei específica disciplinará a utilização do direito de superfície em imóveis públicos municipais. Concessão por tempo indeterminado; Concessão para fins de Infra-estrutura, projetos habitacionais populares, mobilidade urbana, regularização fundiária projetos de geração de renda.	Imóveis públicos Municipais	Após aprovação de Lei específica. 2 anos após a aprovação do PD
1.7	EIV - Estudos de Impacto de Vizinhança	Art. 67º - Aprovação pelo órgão municipal competente e aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), conforme legislação ambiental. Art. 67º - Empreendimentos que causarem impacto urbanístico e ambiental definidos na Subseção I, Seção I, do Título IV do PD.	Em todas as zonas.	Após aprovação de Lei específica. 2 anos após a aprovação do PD
1.4	AIS - Áreas de Interesse Social	Art. 74º - Destinadas à implementação da política habitacional do município. Art. 75º - Poderão ser instituídas em locais já ocupados por população de baixa renda, que apresentem irregularidade urbanística e precariedade de infra-estrutura e de equipamentos públicos.	A ser difinidas em Lei específica	2 anos após a aprovação do PD

3.7.1 Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória.

Identificar se o instrumento está apenas listados/mencionados ou se sua forma de aplicação específica no município está prevista. Caso esteja especificada sua forma de aplicação, identificar se esta é remetida à legislação complementar específica ou se é autoaplicável através do próprio plano. Se for remetido para uma lei específica, se foi ou não definido um prazo para sua edição/regulamentação e qual é este prazo.

Está prevista sua aplicação, bastante detalhada, por sinal, mas como não foram estabelecidas as áreas onde o instrumento deve ser aplicado (foi estabelecida a macrozona, mas não foram detalhadas as áreas vazias ou subutilizadas), o plano remete a definição de regras para sua utilização a lei específica, a ser elaborada em dois anos após a aprovação do PD, de acordo com o **Art. 92º - IV: O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, em até 02 (dois) anos, após a aprovação desta lei IV - Projeto de lei para aplicação do IPTU progressivo no Tempo.**

O plano menciona o Estatuto da Cidade? Identifica a Macrozona ou zona onde o instrumento é aplicável?

Sim, o plano menciona as diretrizes do Estatuto da Cidade e identifica a Macrozona onde o instrumento¹⁵ é aplicável. Pelo **Art. 51º** (Título V - Capítulo I) que trata do uso dos instrumentos indutores do uso social da propriedade , *são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos do Art 182 da Constituição Federal e dos Artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados (sic) localizados na Macrozona Urbana.*

A Macrozona Urbana caracteriza-se, de acordo com o **Art. 35º** (Título III - Capítulo II - Seção I): *pela ocupação consolidada decorrente da expansão do centro tradicional da cidade (...)* bem como pelos vazios urbanos existentes entre elas, os quais serão induzidos à ocupação de forma a promover a continuidade da malha existente.

A Macrozona Urbana consta do Mapa de Macrozoneamento do Anexo III ao PD. No entanto, não foram mapeados, no interior da macrozona (no interior das zonas constantes da macrozona) os imóveis vazios ou subutilizados onde o instrumento deve ser aplicado. Além disso, não ficou claro se o coeficiente estabelecido pelo plano é o mínimo, abaixo do qual os imóveis devem ser considerados subutilizados (e outros parâmetros para uso do instrumento. Ver nota de rodapé - 5).

¹⁵ Onde são aplicáveis instrumentos indutores do uso social da propriedade (com exceção do Direito de Preempção) e a Transferência do Direito de Construir (potencial construtivo).

Identificar se a utilização do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano ou a seu macrozoneamento. Qual?

Sim, conforme foi visto em item concernente a áreas vazias ou subutilizadas (3.4.4), o instrumento está vinculado ao ordenamento do território, à justiça social e ao cumprimento da função social da propriedade urbana.

Identificar se estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento;

Não estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento.

Identificar se estão definidos prazos para revisão do instrumento.

Não estão definidos prazos para revisão do instrumento.

Identificar se está definido quem aprova a sua utilização.

O poder público Municipal.

Identificar qual a destinação dos recursos e suas finalidades

Não define.

Identificar quem é responsável pela gestão dos recursos.

Não define.

Identificar se estão definidos prazos.

Prazo de até dois anos após a aprovação do PD para elaboração de legislação específica.

3.7.2 Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo

Se for autoaplicável, identificar se está definido o perímetro aonde a lei se aplica (se esta definição faz parte de mapa anexo ao plano ou descrição de perímetro). Identificar se o Plano diretor prevê ou define lei específica para o instrumento em questão. Identificar se está definido o procedimento para sua utilização.

O instrumento não é autoaplicável, embora o procedimento para sua utilização esteja detalhado, em consonância com os outros instrumentos indutores ao cumprimento da função social da propriedade (Parcelamento, edificação ou Utilização Compulsória e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública). Os procedimentos definidos são iguais àqueles estabelecidos pelo Estatuto da Cidade. O próprio plano estabelece que esses instrumentos serão submetidos à lei específica (Art 92º - IV).

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Está definida a macrozona onde pode ser aplicado (Macrozona Urbana), e esta macrozona consta do mapa de macrozoneamento do Anexo III ao PD. No entanto, não foram mapeados, no interior da macrozona, no interior das zonas constantes da macrozona, os imóveis vazios ou subutilizados, onde o instrumento deve ser aplicado. Além disso, não ficou claro se o coeficiente estabelecido pelo plano é o mínimo, abaixo do qual os imóveis devem ser considerados subutilizados (e outros parâmetros para uso do instrumento. Ver nota de rodapé - 5).

Identificar se a utilização do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano ou a seu macrozoneamento. Qual?

A utilização do instrumento se vincula aos demais instrumentos indutores do uso social da propriedade, como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória e o Pagamento em Títulos da Dívida Pública. Conforme foi visto em item concernente a áreas vazias ou subutilizadas (3.4.4) o instrumento está vinculado ao ordenamento do território, à justiça social e ao cumprimento da função social da propriedade urbana.

Identificar se estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento;

Não estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento.

Identificar se estão definidos prazos para revisão do instrumento.

Não estão definidos prazos para revisão do instrumento.

Identificar se está definido quem aprova a sua utilização.

O poder público Municipal.

Identificar qual a destinação dos recursos e suas finalidades

Não define.

Identificar quem é responsável pela gestão dos recursos.

Não define.

Identificar se estão definidos prazos.

Prazo de até dois anos após a aprovação do PD para elaboração de legislação específica

3.7.3 Desapropriação com pagamento em Títulos da Dívida Pública

Se for autoaplicável, identificar se está definido o perímetro aonde a lei se aplica (se esta definição faz parte de mapa anexo ao plano ou descrição de perímetro). Identificar se o Plano diretor prevê ou define lei específica para o instrumento em questão. Identificar se está definido o procedimento para sua utilização.

Não é autoaplicável, embora o procedimento para sua utilização esteja detalhado, em consonância com os outros instrumentos indutores ao cumprimento da função social da propriedade (parcelamento, edificação ou Utilização Compulsória e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública). Os procedimentos definidos são iguais àqueles estabelecidos pelo Estatuto da Cidade. O próprio plano estabelece que esses instrumentos serão submetidos à lei específica (Art 92º - IV).

Está definida a macrozona onde pode ser aplicado (Macrozona Urbana), e esta macrozona consta do mapa de macrozoneamento do Anexo III ao PD. No entanto, não foram mapeados, no interior da macrozona, no interior das zonas constantes da macrozona, os imóveis vazios ou subutilizados, onde o instrumento deve ser aplicado. Além disso, não ficou claro se o coeficiente estabelecido pelo plano é o mínimo, abaixo do qual os imóveis devem ser considerados subutilizados (e outros parâmetros para uso do instrumento. Ver nota de rodapé - 5).

Identificar se a utilização do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano ou a seu macrozoneamento. Qual?

A utilização do instrumento se vincula aos demais instrumentos indutores do uso social da propriedade, como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória e o Pagamento em Títulos da Dívida Pública. Conforme foi visto em item concernente a áreas vazias ou subutilizadas (3.4.4) o instrumento está vinculado ao ordenamento do território, à justiça social e ao cumprimento da função social da propriedade urbana.

Identificar se estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento;

Não estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento.

Identificar se estão definidos prazos para revisão do instrumento.

Não estão definidos prazos para revisão do instrumento.

Identificar se está definido quem aprova a sua utilização.

O poder público Municipal.

Identificar qual a destinação dos recursos e suas finalidades

O plano não define qual a destinação dos recursos e suas finalidades.

Identificar quem é responsável pela gestão dos recursos.

O plano não define.

Identificar se estão definidos prazos.

Prazo de até dois anos após a aprovação do PD para elaboração de legislação específica

3.7.4 Transferência do Direito de Construir

Identificar se o instrumento está apenas listados/mencionados ou se sua forma de aplicação específica no município está prevista. Caso esteja especificada sua forma de aplicação, identificar se esta é remetida à legislação complementar específica ou se é autoaplicável através do próprio plano. Se for remetido para uma lei específica, se foi ou não definido um prazo para sua edição/regulamentação e qual é este prazo. Se for autoaplicável, identificar se está definido o perímetro aonde a lei se aplica (se esta definição faz parte de mapa anexo ao plano ou descrição de perímetro).

Este é um instrumento de uso exclusivo do poder público municipal. Sua forma de aplicação não está definida no plano. O plano define as situações em que o instrumento poderá ser usado pelo Poder Público e remete para elaboração de lei específica. De acordo com o Título V - capítulo IV - Art. 56º: *O Poder Público Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local o direito de construir previsto na legislação urbanística municipal.*

Esse mesmo artigo estabelece que o instrumento pode ser aplicado *quando o imóvel for considerado necessário para fins de:*

- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- Interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- Acumulação de águas pluviais com a finalidade de redução do impacto da vazão a jusante;
- Implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e promoção de habitação popular.

O Art. 57º remete a lei específica para definição de áreas que, situadas dentro da Macrozona Urbana¹⁶, são passíveis de receber potencial construtivo dos imóveis previstos no Art 56º.

O plano não identifica, no interior da macrozona, quais são as áreas “doadoras”, nem quem pode transferir área para o município.

¹⁶ Mapeada no Anexo III do plano.

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Identificar se a utilização do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano ou a seu macrozoneamento. Qual?

O instrumento pode ser usado pelo poder público para fins de interesse do município, no tocante a: preservação ambiental, interesse histórico, ambiental e paisagístico, social-cultural, acumulação de águas pluviais, implementação de regularização fundiária.

Identificar se estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento

Não estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento.

Identificar se estão definidos prazos para revisão dos instrumentos.

Não existe no PD prazo de revisão específico do instrumento, apenas o prazo de revisão do PD de dez anos, a contar da data da aprovação do plano.

Identificar se está definido quem aprova a sua utilização.

O Poder Público Municipal.

Identificar se está definido o procedimento para sua utilização.

Não. Somente a finalidade do instrumento.

Identificar quem é responsável pela gestão dos recursos.

O Poder Público Municipal.

Identificar se estão definidos prazos.

Não estão definidos prazos para elaboração da lei específica a que o plano remete.

3.7.5 Operações Urbanas Consorciadas

O instrumento está definido nos Art. 58º e Art. 59º (Título V Capítulo V) como se segue: *As Operações Urbanas Consorciadas são um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo município, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, ampliando espaços públicos, com melhoria de infraestrutura e sistema viário em uma determinada área urbana.*

Identificar se o instrumento está apenas listado/mencionado ou se sua forma de aplicação específica no município está prevista.

O plano não define a forma de aplicação do instrumento, apenas dá diretrizes para elaboração das leis municipais específicas para implementação de cada operação individualmente.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Caso esteja especificada sua forma de aplicação, identificar se esta é remetida à legislação complementar específica ou se é autoaplicável através do próprio plano.

O instrumento, em si, não é autoaplicável. Toda Operação Urbana deve ser regulamentada por lei específica.

De acordo com o § 1º do Art. 58º, que estabelece diretrizes básicas para aplicação do instrumento, cada lei específica deve contemplar, no mínimo:

- I. Delimitação da área atingida;
- II. Finalidade da Operação;
- III. Programa básico de ocupação da área;
- IV. Programa de atendimento econômico e social para população de baixa renda afetada pela operação;
- V. Estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
- VI. Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhada com representantes da sociedade civil.

Não foi definido um prazo para edição ou regulamentação da lei porque cada operação urbana demanda uma nova lei a ser regulamentada e aprovada, para sua aplicação. Pelo mesmo motivo, não está definido o perímetro aonde o instrumento se aplica.

Identificar se a utilização do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano ou a seu macrozoneamento. Qual?

De acordo com o Art. 58º, as Operações Urbanas visam: *Alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, melhorias de infraestrutura e sistema viário em uma determinada área urbana.*

Estão vinculadas, de acordo com o Art. 59º às seguintes finalidades do PD:

- I. Implementação de programas de habitação popular e de regularização fundiária;
- II. Ampliação e melhoria da rede estrutural de circulação viária;
- III. Valorização, recuperação, preservação de patrimônio ambiental;
- IV. Implantação de infraestrutura de saneamento básico;
- V. Implementação de programas de desenvolvimento sócio econômico de geração de emprego e renda.

Identificar se estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento;

Não estão definidos.

Identificar se estão definidos prazos para revisão dos instrumentos.

Não estão definidos. Podemos considerar que a revisão do instrumento dar-se-á junto com a revisão do PD em dez anos.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Identificar se está definido quem aprova a sua utilização.

Poder Municipal. No entanto, como foi visto em item anterior, a forma de controle da operação deve ser *obrigatoriamente compartilhada com representantes da sociedade civil.*

No caso de envolver pagamentos de contrapartida, identificar se estão definidos critérios de isenção ou se está especificada a fórmula de cálculo da contrapartida.

O plano não define, uma vez que esses casos devem ser resolvidos quando da aprovação das leis específicas.

Identificar se estão definidos prazos.

Não estão definidos prazos, porque cada Operação Urbana vai depender de legislação específica. De acordo com o **Art. 87°**, as Operações Urbanas estarão sujeitas à *opinião* (sic) da Secretaria Municipal de Planejamento, dentro do preconizado pelo Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, a ser criado (Título VI - Capítulo I - **Art. 82°**).

3.7.6 Consórcio Imobiliário

Identificar se o instrumento está apenas listados/mencionados ou se sua forma de aplicação específica no município está prevista.

No Título V - Capítulo VI, os **Art. 60°** a **Art. 62°** definem as condições do Consórcio Imobiliário.

O instrumento é definido, no **Art. 60°**, como a forma de: *viabilizar a urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas (§ 1°)*. O valor das unidades imobiliárias, entregues ao ex-proprietário, será correspondente ao valor do imóvel ANTES da execução das obras (§ 2°).

Caso esteja especificada sua forma de aplicação, identificar se esta é remetida à legislação complementar específica ou se é autoaplicável através do próprio plano.

Pelo **Art 62°**, o instrumento deverá ser formalizado através de um Termo de Responsabilidade e participação pactuada entre o proprietário urbano e a municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Se for remetido para uma lei específica, se foi ou não definido um prazo para sua edição/regulamentação e qual é este prazo.

O instrumento é autoaplicável, pois só depende de uma parceria entre o Poder Público e o proprietário do imóvel. No entanto, de acordo com o **Art. 87º**, o instrumento está sujeito à *opinião* (sic) da Secretaria Municipal de Planejamento, dentro do preconizado pelo Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, a ser criado (Título VI - Capítulo I - **Art. 82º**).

Se for autoaplicável, identificar se está definido o perímetro onde a lei se aplica (se esta definição faz parte de mapa anexo ao plano ou descrição de perímetro).

Não tem uma definição de perímetro, é facultado a qualquer imóvel. Poderia estar definido, se houvesse uma definição ou descrição dos imóveis subutilizados ou vazios, mas o PD não contempla esse mapeamento.

Identificar se a utilização do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano ou a seu macrozoneamento. Qual?

Sim. O instrumento pode ser usado em caso de imóveis subutilizados ou vazios, sempre que o proprietário demonstrar que não tem condições financeiras de incorporar o seu terreno e a prefeitura tiver interesse em promover o aproveitamento do imóvel com finalidade social.

Identificar se estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento;

Não está previsto prazo para monitoramento do instrumento.

Identificar se estão definidos prazos para revisão dos instrumentos.

O instrumento deve ser revisto junto com o PD, 10 anos após a aprovação deste.

Identificar se está definido quem aprova a sua utilização.

O poder público municipal.

Identificar se está definido o procedimento para sua utilização.

Sim de acordo com os **Art 60º** a **Art. 65º** do Título V - Capítulo VI.

No caso de envolver pagamentos de contrapartida, identificar se estão definidos critérios de isenção.

A contrapartida é o próprio terreno a ser incorporado, para a qual não há isenção prevista, nem está especificada sua fórmula de cálculo. De acordo com o **Art. 60º**, **§ 2º**, o valor das unidades imobiliárias, entregues ao ex-proprietário (pelo poder público, após a incorporação) será correspondente ao valor do imóvel ANTES da execução das obras.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Identificar qual a destinação dos recursos e suas finalidades.

Não está claro, mas o instrumento, em geral, se presta à desmobilização de áreas vazias e construção de unidades habitacionais de baixa renda.

Identificar quem é responsável pela gestão dos recursos.

O Poder Público é responsável pela gestão dos recursos.

Identificar se o Plano diretor prevê ou define lei específica para o instrumento em questão.

Pelo Art 62°, os Consórcios Imobiliários deverão ser formalizados por Termo de Responsabilidade e participação pactuada entre o Proprietário urbano (si) e o Município.

3.7.7 Direito de Preempção

O instrumento está previsto, no plano, nos Art. 63° a Art. 65°.

De acordo com o Art 63°: *O poder Executivo Municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, sempre que o município necessitar de áreas para:*

- I. *Regularização Fundiária;*
- II. *Programas e Projetos habitacionais de Interesse social;*
- III. *Constituição de Reserva Fundiária;*
- IV. *Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;*
- V. *Implementação de equipamentos urbanos e comunitários;*
- VI. *Criação de Espaços públicos de lazer e áreas verdes;*
- VII. *Unidades de conservação ou proteção ambiental;*
- VIII. *Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.*

Identificar se o instrumento está apenas listados/mencionados ou se sua forma de aplicação específica no município está prevista. Caso esteja especificada sua forma de aplicação, identificar se esta é remetida à legislação complementar específica ou se é autoaplicável através do próprio plano.

A forma de aplicação do instrumento está em parte definida. Consta, por exemplo, de acordo com o Art 65°, que: *o poder executivo municipal notificará o proprietário do imóvel dentro do prazo de 30 dias, contado a partir da vigência da lei que a delimitou.*

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

A delimitação das áreas onde esse direito deverá ser exercido pelo Poder público é remetida à legislação específica. De acordo com o Estatuto da Cidade (**Art. 25º § 1º**), a Lei Municipal a ser elaborada deve também: fixar prazo de vigência em que o instrumento fica assegurado, prazo este não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência. O **Art. 27. § 1º a § 6º** do Estatuto da Cidade define outras providências que deveriam constar do PD e ficam transferida para a lei específica.

Se for remetido para uma lei específica, se foi ou não definido um prazo para sua edição/regulamentação e qual é este prazo.

De acordo com o **Art 92º - V** - projeto de lei que definirá as áreas onde pode ser aplicado o Direito de Preempção será encaminhado à Câmara Municipal em até dois (2) anos após a aprovação do PD. *Identificar se está definido o perímetro aonde a lei se aplica (se esta definição faz parte de mapa anexo ao plano ou descrição de perímetro).*

Não é auto-aplicável. O perímetro onde se aplica o instrumento não está definido. A própria lei vai identificar esse perímetro de aplicação do instrumento. Não há definição da macrozona de aplicação prioritária do instrumento. O plano só especifica que se trata de instrumento para ser usado em área urbana.

Identificar se a utilização do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano ou a seu macrozoneamento. Qual?

Sim, como foi visto em item anterior, e, de acordo com o **Art. 63º**, a aplicação do Direito de Preempção pelo poder público municipal está vinculada ao Interesse do município em áreas prioritárias de urbanização de interesse social, proteção ambiental, ou de interesse histórico, cultural ou paisagístico, definidas como prioritárias e constantes dos objetivos gerais do plano, citados nos itens I, III e IV do **Art. 5º**.

Identificar se estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento;

Não está definido prazo para o monitoramento do instrumento.

Identificar se estão definidos prazos para revisão do instrumento.

Não está definido prazo para revisão do instrumento.

Identificar se está definido quem aprova a sua utilização.

O Poder Executivo Municipal.

No caso de envolver pagamentos de contrapartida, identificar se estão definidos critérios de isenção ou fórmulas de cálculo.

Não estão definidos critérios de isenção nem fórmula de cálculo de contrapartida.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Identificar qual a destinação dos recursos e suas finalidades.

Não está definido.

Identificar quem é responsável pela gestão dos recursos.

O Poder Público Municipal.

3.7.8 Direito de Superfície

O instrumento está previsto, no plano, no **Art. 66°** incisos I e II. Sua utilização está prevista em imóveis públicos municipais, desde que atendidos os seguintes critérios: Concessão por tempo indeterminado; para fins de: Implantação de infraestrutura de saneamento básico, Projetos de habitação popular ou de proteção ambiental, Programas previstos no PD, Sistema de mobilidade para estruturação do município, Serviços e equipamentos públicos, projetos de geração de renda. No entanto, sua área de aplicação não está mapeada.

Caso esteja especificada sua forma de aplicação, identificar se esta é remetida à legislação complementar específica ou se é autoaplicável através do próprio plano.

O instrumento é por si só autoaplicável. O PD estabelece normas para ele, e consta do **Art 66°** que será regulamentado em lei municipal. O **Art 66°** diz o seguinte: *Lei municipal disciplinará a utilização do Direito de Superfície em imóveis públicos municipais*, desde que atendidos os critérios citados em item anterior. Não está definido prazo para elaboração dessa lei específica.

Se for autoaplicável, identificar se está definido o perímetro aonde a lei se aplica (se esta definição faz parte de mapa anexo ao plano ou descrição de perímetro).

Não é autoaplicável, nem está definido perímetro de aplicação do instrumento.

Identificar se a utilização do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano ou a seu macrozoneamento. Qual?

Sim, segundo o **Art 66°** - II - a utilização do instrumento se vincula ao interesse do município em concessão de áreas para viabilizar os objetivos básicos do plano (itens I a IV do **Art. 5°**), com projetos ou programas de: implantação de infraestrutura de saneamento básico, habitação popular, proteção ou recuperação de áreas de preservação; sistema de mobilidade; implantação de serviços e equipamentos públicos; regularização fundiária de interesse social; geração de emprego e renda.

Identificar se estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento;

Não está previsto prazo para monitoramento do instrumento.

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Identificar se estão definidos prazos para revisão dos instrumentos.

Não está definido prazo para revisão do instrumento.

Identificar se está definido quem aprova a sua utilização.

No caso de terras públicas, será o poder público. Outros casos devem ser definidos pela lei que vai regulamentar o instrumento.

No caso de envolver pagamentos de contrapartida, identificar se estão definidos critérios de isenção ou a fórmula de cálculo da contrapartida.

Não estão definidos critérios de isenção nem fórmula de cálculo de contrapartida.

Identificar qual a destinação dos recursos e suas finalidades.

Não está definido.

Identificar quem é responsável pela gestão dos recursos.

O Poder Público, quando se tratar de terrenos de propriedade do município.

3.7.8 Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

No Título III - Dos Objetivos e das Diretrizes do Ordenamento Territorial - Art 26°, incisos III e VI, o plano contempla, entre suas diretrizes, o controle da implantação de projetos de impacto e a elaboração de Estudos de Impacto de Vizinhança, como se segue:

III. *Promover estudos e adotar medidas técnicas e legislativas que previnam os danos provocados por grandes projetos e empreendimentos de impacto ambiental na área da comunidade e seu entorno;*

VI. *Promover a fiscalização sistemática e a criação de leis específicas para as áreas destinadas à implantação de empreendimentos de grande impacto ambiental.*

Nos Art. 44° e Art, 46°, o plano define e identifica empreendimentos de impacto.

Define, no Art. 44°, usos geradores de impacto à vizinhança como aqueles que *possam causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, a pessoas e animais, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados.*

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

No caso do EIV, incluir a definição da linha de corte do empreendimento que estaria sujeito ao EIV.

São considerados empreendimentos de impacto (Art 45°):

- I. edificações destinadas ao uso residencial com mais de 50 unidades habitacionais ou quando estiverem situadas em terrenos com área igual ou superior a 10.000,00 (dez mil m²).
- II. Demais edificações para fins residenciais cuja área total seja igual ou superior a 2.000,00 m² (dois mil m²).

O Art 46° identifica os empreendimentos considerados de impacto, independentemente da área construída. São eles: Shopping Centers; Centrais de carga; Centrais de abastecimento; estações de Tratamento; Terminais de Transportes; Transportadoras; garagens de transporte de passageiros; Cemitérios; Presídios; Postos de serviços com venda de combustível; Depósitos de inflamáveis, materiais tóxicos e equiparáveis; Hipermercados; casas noturnas; Estações rádio-base; Indústrias; Hospitais; Aeroporto; Heliporto; Usinas.

Pelo Art 47°, a instalação de empreendimentos de impacto no município ficará condicionada à aprovação, pelo poder público municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), regulamentado, no PD, nos Art. 67° a Art. 73°.

Todos os artigos se referem à implantação de empreendimentos de impacto no município, donde se depreende que a aplicação do instrumento não se limita à área urbana ou de proteção, mas também à área rural.

No Art 67° consta que sua aplicação está prevista sempre que no município os empreendimentos causarem grande impacto urbanístico e ambiental, tais como definidos na Subseção I, da seção I, do Título IV do PD.

Caso esteja especificada sua forma de aplicação, identificar se esta é remetida à legislação complementar específica ou se é autoaplicável através do próprio plano.

O EIV é remetido à elaboração de projeto de Lei a ser encaminhado à Câmara Municipal em até 02 (dois) anos após a aprovação do PD (Art 92°). O plano define diretrizes que devem ser observadas quando da elaboração da lei específica. Além disso, consta do inciso VI, do Art 26°, a criação de leis específicas para as áreas destinadas à implantação de empreendimentos de grande impacto ambiental.

Identificar se a utilização do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano ou a seu macrozoneamento. Qual?

A utilização do instrumento está vinculada ao Interesse do município no ordenamento territorial e na proteção do meio ambiente natural e construído, de forma geral.

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Identificar se estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento;

Não estão definidos prazos para monitoramento do instrumento.

Identificar se estão definidos prazos para revisão dos instrumentos.

Não está definido prazo para revisão do instrumento. A revisão de suas diretrizes deve acompanhar a revisão do PD, a ser realizada em 10 anos a contar da data de sua aprovação.

Identificar se está definido quem aprova a sua utilização.

Pelo Art 47°, a instalação de empreendimentos de impacto no município ficará condicionada à aprovação, pelo poder público municipal¹⁷, de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

O EIV pode prever contrapartida a ser oferecida pelo empreendimento, em troca da possibilidade de sua realização, mas esta não está prevista no plano, nem está especificada sua fórmula de cálculo, nem critérios de isenção. Devem ser regulamentados em lei específica a ser elaborada.

O EIV não substitui o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

Identificar qual a destinação dos recursos e suas finalidades.

Não está definido.

3.7.9 Áreas de Interesse Social (AIS)

O instrumento está previsto nos Art. 74° a Art. 81°. Também está contemplado no Zoneamento, Título III - Dos Objetivos e das Diretrizes do Ordenamento Territorial - Capítulo II - Do Zoneamento - Art 36° inciso II:

Zona Residencial 2 (ZR -2): áreas pouco ocupadas ou vazias, predominantemente residenciais, referentes a loteamento aprovados e parcialmente ocupados, onde será priorizada a criação de Áreas de Interesse Social (AIS).

¹⁷ O Art. 67° fala de *apreciação pelos órgãos competentes da Administração Municipal.*

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Identificar se o instrumento está apenas listados/mencionados ou se sua forma de aplicação específica no município está prevista. Caso esteja especificada sua forma de aplicação, identificar se esta é remetida à legislação complementar específica ou se é autoaplicável através do próprio plano. Se for remetido para uma lei específica, se foi ou não definido um prazo para sua edição/regulamentação e qual é este prazo.

Há uma contradição no plano quando trata das Áreas de Interesse Social (AIS): No Art. 75°, Parágrafo Único, está dito que: *A localização e a delimitação de Áreas de Interesse Social se darão por ato do Poder Executivo Municipal.* O Art. 77° (que, inexplicavelmente, não foi concluído¹⁸) afirma o seguinte: *Ato do Poder Executivo estabelecerá parâmetros específicos de urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano para cada Área de Interesse Social (...).* Já o Art. 92°, que trata dos prazos para elaboração das leis complementares e específicas, diz, no inciso III, que: *O Poder Executivo encaminhará Projeto de Lei das Áreas de Interesse Social à Câmara Municipal, em até 02 (dois) anos após a aprovação desta lei.*

O plano não cria Áreas de Interesse Social. Não há delimitação de perímetro para aplicação das AIS. Somente está claro que a ZR-2 é prioritária para sua implantação. Não está claro se as AIS podem ser implantadas em outras zonas da área urbana do município. Não fica claro porque não pode haver AIS na ZR-1, zona pouco adensada, como já foi dito, ou na ZR-3, por exemplo, que se desenvolve ao longo da rodovia (onde costuma ser verdade, para maioria dos municípios do Estado do Rio, a incidência de ocupações irregulares e a baixa densidade de ocupação).

Identificar se a utilização do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano ou a seu macrozoneamento. Qual?

Sim. De acordo com o Art. 74°, as AIS estão prioritariamente destinadas à implantação da Política Habitacional do Município, de programas habitacionais para a população de baixa renda, incluindo os previstos na lei do PD: regularização fundiária, destinação de áreas vazias ou subutilizadas (Art. 78°).

Identificar se estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento;

Não está definido prazo para monitoramento do instrumento.

¹⁸ Art. 77 - Ato do Poder Executivo (...) quando for o caso, contendo, pelo menos:
(inconcluso)

Identificar se estão definidos prazos para revisão dos instrumentos.

Não está definido. Suas diretrizes devem ser revistas em 10 anos, a partir da data de aprovação do PD, junto com a revisão do plano.

4.0 C - ACESSO AOS SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS URBANOS - HABITAÇÃO, SANEAMENTO BÁSICO E TRANSPORTE E MOBILIDADE.

4.1 O Plano Diretor e a Integração das Políticas Urbanas

4.1.1 Definições, diretrizes e políticas que expressem essa abordagem integrada.

Os objetivos e diretrizes setoriais da política urbana estão apresentados em cinco capítulos (Título II - Dos Objetivos e das Diretrizes Setoriais da Política Urbana - Capítulos I a Capítulo V, **Art 9° a Art 24°**), com definição de objetivos e diretrizes para as áreas de:

1. Desenvolvimento Econômico e Social (Capítulo I - **Art 9° e Art. 10°**);
2. Habitação (Capítulo II - **Art 11° a Art. 13°**);
3. Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico (Capítulo III **Art 14° e Art. 15°**);
4. Saneamento Ambiental (Capítulo IV **Art 16° a Art. 18°**);
5. Mobilidade Urbana (Capítulo V **Art 19° a Art.24°**).

4.1.2 Criação de programas e a instituição de instrumentos visando à integração das políticas urbanas.

O plano cria, no Título VI - Da Gestão da Política Urbana - capítulo I - **Art. 82° a Art. 87°**, o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, cujos objetivos constam dos incisos I a VII do **Art. 83°**. De acordo com o plano, no Capítulo II do mesmo Título, o Sistema de Informações Municipais é criado como apoio para o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

Identificar eventuais contradições e dicotomias entre as definições e instrumentos relativos às políticas setoriais previstas no Plano.

Não foram identificadas.

4.2 O Plano Diretor e a Política de Habitação e de Regularização Fundiária.

A Política de Habitação está definida nos **Art. 11° a Art. 13°** do plano (Título II - Dos objetivos e diretrizes setoriais da política urbana - Capítulo II Habitação **Art. 11° a 13°** - Objetivos e Diretrizes).

4.2.1 Existência de diagnóstico identificando a situação habitacional do município.

Não tivemos acesso a diagnóstico da situação habitacional do município

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

O plano apresenta:

Ênfase nas desigualdades sociais - Sim

Ênfase nas condições de moradia - Sim

Ênfase no déficit habitacional - sim

Essa avaliação incluiu levantamentos específicos

Não tivemos acesso a avaliações anteriores ao plano, mas o PD prevê, para elaboração do Plano de Habitação, o diagnóstico das áreas que serão prioritárias para regularização fundiária.

O plano prevê a elaboração de cadastros de moradias precárias.

O plano prevê, para elaboração do Plano de Habitação, a identificação de demandas por região e natureza das mesmas. Aí pode vir a estar contido o cadastro de moradias precárias.

4.2.2 As diretrizes estabelecidas para a política de habitação.

4.2.3 Definição de objetivos e o eventual estabelecimento de metas concretas.

No Art. 11º, o plano estabelece os objetivos e no Art. 12º, as diretrizes para a política municipal de habitação.

Objetivos:

1. *Garantir o acesso a terra urbanizada e a moradia, ampliando a oferta de habitação de interesse social, melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda;*
2. *Garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio de políticas de desenvolvimento econômico e de gestão ambiental.*

Diretrizes:

1. *Promover a Regularização Fundiária em áreas urbanas e rurais ocupadas por assentamentos informais e irregulares;*
2. *Implementar Políticas públicas municipais de habitação com integração às políticas estaduais e federais, que assegurem o direito à moradia como direito social básico e que incorpore, além da edificação, o direito a infraestrutura e serviços urbanos;*
3. *Priorizar ações e medidas de planejamento urbano e gestão para assegurar à comunidade: abastecimento d'água, coleta e tratamento de esgotos sanitários, coleta e destinação final de lixo (saneamento básico), serviços de transporte coletivo e infraestrutura de serviços urbanos;*
4. *Assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produção ou para melhoria de moradias;*
5. *Promover o acesso a terra, por meio de emprego de instrumentos que assegurem a utilização de áreas vazias se subutilizadas;*

6. Facilitar o acesso da população de baixa renda a aquisição de imóveis ou na locação social, por meio de financiamentos de longo prazo ou investimento de recursos orçamentários a fundo perdido e através de subsídio direto, pessoal e intransferível;
7. Buscar alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;
8. Recuperação ambiental de áreas protegidas ocupadas por moradias, não passíveis de urbanização nem de regularização fundiária;
9. Agilizar aprovação dos empreendimentos de habitação popular, estabelecendo acordos de cooperação técnica entre os órgãos envolvidos.

Estabelece como meta concreta, no Art. 13º, com base nos objetivos e diretrizes, que deverá ser criado o Plano Municipal de Habitação. O conteúdo mínimo desse plano consta dos incisos I a V. Entre eles, se encontram: diagnóstico das condições de moradia no município, identificação das demandas por região e natureza das mesmas e definição de metas de atendimento de demanda, com priorização para as áreas mais carentes.

4.2.4 A definição de uma estratégia de aumento da oferta de moradias na cidade pela intervenção regulatória, urbanística e fiscal na dinâmica de uso e ocupação do solo urbano.

Não está clara uma estratégia no PD. Esta deve ser definida no Plano Municipal de Habitação.

4.2.5 A definição de instrumentos específicos visando à produção de moradia popular.

O plano prevê a aplicação de vários instrumentos de política urbana, sendo o principal deles a criação de áreas de interesse social (AIS) cuja delimitação é remetida à elaboração e aprovação de lei específica. Não *define instrumento específico voltado para cooperativas populares*.

4.2.6 Criação de programas específicos (urbanização de favelas, regularização de loteamentos, etc.).

Nas diretrizes para futura elaboração de Plano Municipal de Habitação, prevê instituir e implementar, (Título Capítulo II - Art. 12º - II): *políticas públicas municipais de habitação (...) que assegurem o direito à moradia (...) e incorporem, além da edificação, o direito à infraestrutura e aos serviços urbanos*.

Trata claramente de urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda no Título V - Capítulo IV Art. 56º - IV - Transferência do Direito de Construir: O instrumento pode ser aplicado quando o imóvel for considerado necessário para fins de: implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e promoção de habitação popular.

4.2.7 Utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade

Instituição de ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social em áreas vazias

O plano contempla o estabelecimento de AIS em áreas vazias. Nas diretrizes da Política Municipal de Habitação, Art. 12º - V, consta o seguinte:

Promoção do acesso a terra, *por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas* (não cita os instrumentos, cujos usos serão evidenciados em itens específicos).

Parcelamento compulsório e o IPTU progressivo - e sua relação com a política de habitação definida no plano diretor

Entre os objetivos da política municipal da habitação está a promoção do direito a terra por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada de áreas vazias e subutilizadas. Aí entram os instrumentos indutores do uso social da propriedade urbana: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública. A instituição de AIS em áreas vazias ou subutilizadas também está associada a esses instrumentos de promoção da função social da propriedade (Título V - Capítulo I, Art. 51º e Capítulo X - Art 77º¹⁹).

Demarcação de áreas centrais para fins de habitação popular ou de áreas dotadas de infraestrutura

Estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes com os princípios da função social da propriedade

Não estão explicitados nem contemplados no plano, nem na política municipal de habitação, que remete à elaboração de Plano Municipal de Habitação. Sua inserção em um futuro Plano Municipal de Habitação deve fazer parte de uma luta da sociedade civil organizada.

4.2.8 O uso de outros instrumentos voltados para a política habitacional

Aqui podem ser contemplados os seguintes instrumentos: Solo Criado ou Outorga Onerosa do Direito de Construir e seus derivados, como Operações Interligadas, Operações Urbanas e Transferência de Potencial Construtivo:

¹⁹ As Áreas de Interesse Social poderão ser estabelecidas em locais já urbanizados ou a serem urbanizados, decorrendo, entre outros casos de:

II: *Concentração de imóveis não utilizados, não edificadas, subutilizado,s em um mesmo setor, destinado a fins habitacionais.*

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Outorga onerosa do direito de construir

Esse instrumento não está previsto embora o **Art 87°**, XII afirme que caiba à Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão opinar sobre a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (b). Não faz menção a um possível uso dos recursos provenientes da outorga em projetos de HIS nem ao Fundo de Habitação

Operações interligadas, com destinação de recursos para o Fundo de Habitação.

O plano prevê o instrumento das Operações Urbanas Consorciadas (item 3.7.5), que é um instrumento de parceria público privada. Cada Operação Urbana deve contemplar programas de atendimento à população de baixa renda afetada pela operação (Art. 58 §1° - IV). No entanto, não faz menção ao Fundo de Habitação.

Consórcios Imobiliários

Esse instrumento de parceria público privada, que viabiliza a edificação de unidades imobiliárias e sua urbanização, pode ser usado para construção de loteamentos de alta, média ou baixa renda.

Transferência do Direito de Construir ou de Potencial Construtivo

Esse instrumento pode ser aplicado quando o imóvel for considerado necessário para fins de: implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e promoção de habitação popular (Título V - Capítulo IV Art. 56° - IV).

Direito de Preempção

Pode ser usado pelo poder público municipal para execução de regularização fundiária e programas e projetos habitacionais de interesse social (Art. 63° - I e II).

Direito de Superfície

O plano prevê o uso do instrumento para facilitar a implantação de projetos de habitação popular e de regularização fundiária de interesse social (Art. 66° - II - b / f).

4.2.9 O estabelecimento de plano municipal de habitação

O plano prevê a elaboração e aprovação de Plano Municipal de Habitação em até dois anos da promulgação do PD (Art. 92°).



AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Os Objetivos (Título II - Capítulo II - Art. 11º) são os seguintes:

- I. Garantir o acesso a terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta de HIS, melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda;
- II. Garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais por intermédio das políticas de desenvolvimento econômico e de gestão ambiental.

As Diretrizes (Título II - Capítulo II - Art. 12º) estão detalhadas no item 4.2.3 deste documento.

4.2.10 Existência de princípios e objetivos que visem à ação articulada com os níveis de governo estadual e federal.

Constam da política habitacional e deverão articular necessariamente outras esferas de governo, de acordo com o Art 12º - VI e IX - e com o Art 13º - V:

Ampliação do acesso à população de baixa renda a alternativas habitacionais que incluem mecanismos de financiamento em longo prazo;

Aprovação de empreendimentos de habitação popular, estabelecendo acordos entre os órgãos envolvidos.

Articulação com planos e programas estaduais e federais.

4.2.11 Instituição de fundo específico de habitação de interesse social, ou de fundo de desenvolvimento urbano.

O Fundo de habitação de interesse social, ou de fundo de desenvolvimento urbano não foi previsto no plano, nem seus componentes, quais sejam:

Detalhamento da destinação dos recursos do Fundo; Quem gere o Fundo criado; Quais são as receitas do Fundo. O plano também não prevê a elaboração de legislação específica para um fundo nem estabelece Prazos.

4.2.12 Existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA).

Como tornar obrigatório a existência de um Programa de Habitação pelo Orçamento Municipal

O plano não prevê.

Determinação de prioridades de investimentos

O plano não prevê.

Definição de obras e investimentos concretos na área habitacional

O plano não define.

4.2.13 Definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.

O plano não prevê.

4.2.14 Grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política habitacional.

O plano remete a lei setorial a ser elaborada em um prazo de dois anos a contar da aprovação do PD.

4.2.15 Definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de habitação.

O plano não define instrumentos ou mecanismos de controle social na política de habitação.

4.3 O Plano Diretor e a Política de Saneamento Ambiental

4.3.1 Existência de diagnóstico identificando a situação do município na área do saneamento ambiental

Não tivemos acesso a diagnóstico contendo uma avaliação da situação do município no tocante aos seguintes quesitos: Abastecimento de água, Rede de esgotos, Coleta de resíduos sólidos, Situação social relativa à gestão de recursos hídricos, Drenagem urbana e Impactos sobre áreas sujeitas a enchentes.

4.3.2 Diretrizes estabelecidas para a política de saneamento ambiental

A política de saneamento ambiental está definida nos Art. 16º a Art. 18º do plano (Título II - Capítulo IV). O PD apresenta uma visão integrada do saneamento ambiental.

Objetivo (Art 16º): Manter o meio ambiente ecologicamente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade.

Diretrizes (Art 17º): Garantir serviços de saneamento ambiental a todo o município, complementar a rede de água pluvial, coleta de lixo, gestão de resíduos sólidos, manutenção do sistema pluvial (natural e construído); Educação ambiental, recuperação de áreas degradadas e áreas de risco; controle de carga poluidora; criar normas de monitoramento, conscientização da população incorporar às políticas setoriais o conceito de sustentabilidade e as abordagens ambientais.

O Art 18º remete à elaboração de Plano de Gestão e Saneamento Ambiental.

Na política de uso do solo constante do plano há definições concretas relativas à disponibilidade de infraestrutura de saneamento.

Consta como um dos objetivos da política de ordenamento do território a redefinição dos espaços urbanos com vistas à melhoria da acessibilidade dos cidadãos aos bens e serviços essenciais.

Pelo Art 36º (Título III - Capítulo II - Seção I) inciso IV, serão priorizados os investimentos em infraestrutura básica, otimizando a já existente, na Zona Residencial 4 (ZR-4), área mais adensada da cidade, que compreende o centro tradicional e os eixos comerciais. Pelo inciso V, há uma previsão de melhoria na infraestrutura básica na Zona Especial de Coroa Grande (ZE-CG), área de atividade turística.

4.3.3 Definição de objetivos e o eventual estabelecimento de metas concretas

O PD apresenta alguma definição sobre a titularidade municipal do serviço ou sobre o papel do município na gestão dos serviços

Não apresenta.

Traz alguma indicação de privatização dos mesmos

Não apresenta.

Traz alguma informação relativa ao contrato com a prestadora de serviços

Não apresenta.

4.3.4 Definição de instrumentos específicos visando à universalização do acesso aos serviços de saneamento ambiental.

4.3.5 Utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade

Instituição de ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social em áreas vazias.

Parcelamento compulsório e o IPTU progressivo - e sua relação com a política de saneamento definida no plano diretor.

Aplicação desses instrumentos em áreas definidas

Quando o plano trata da destinação social de áreas vazias determina a aplicação dos instrumentos de indução ao uso social da propriedade (IPTU Progressivo e os demais a ele associados) na macrozona urbana, constituída por zonas mais ou menos adensadas e mais ou menos atendidas por infraestrutura básica. Podemos supor que as AIS, aí localizadas (prioritariamente na ZR-2), sejam atendidas por esses serviços. De qualquer maneira, consta da política de saneamento ambiental a universalização do atendimento.

Demarcação de áreas dotadas de infraestrutura

O plano não apresenta demarcação de áreas dotadas de infraestrutura.

Demarcação de áreas centrais para fins de habitação popular

O plano não apresenta demarcação de áreas centrais para fins de habitação popular.

Estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes com os princípios da função social da propriedade

Não estão explícitos. Até pelo contrário, o plano não é claro quanto à definição de parâmetros, dificultando a aplicação de instrumentos de política urbana.

Está prevista a outorga onerosa do direito de construir

Não está prevista, embora, pelo **Art 87° - XII**, caiba à secretaria Municipal de Planejamento e Gestão opinar sobre a aplicação da *Outorga Onerosa do Direito de Construir* (b).

4.3.6 Utilização de outros instrumentos para viabilizar a política de saneamento ambiental

Direito de preempção sobre áreas destinadas a implementação de estação de tratamento de efluentes

Não está explicitado esse uso. O que o plano prevê é a utilização desse instrumento para Implantação de equipamentos públicos e comunitários (**Art. 63° - V**).

Transferência de direito de construir sobre perímetros a serem atingidos por obras de implementação de infraestrutura de saneamento

O plano prevê o uso do instrumento (**Art 56°**) para:

I. *Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;*

III. *Acumulação de águas pluviais com finalidade de diminuição do impacto da vazão a jusante.*

Operações Urbanas Consorciadas e Direito de Superfície:

O plano prevê o uso dos instrumentos para implantação de infraestrutura de saneamento básico, respectivamente nos artigos: **Art. 59° - IV** e **Art. 66° -II (a)**.

4.3.7 O estabelecimento de plano municipal de saneamento ambiental

Conforme vimos no item 4.3.2 deste documento, o plano prevê a elaboração de Plano de Gestão e saneamento Ambiental em dois anos a contar da data de aprovação da lei do PD.

4.3.8 Existência de princípios e objetivos que visem à ação articulada com os níveis de governo estadual e federal.

Não estão claros no plano.

4.3.9 Instituição de fundo específico de saneamento ambiental

Não está prevista a instituição de fundo específico para a área de saneamento ambiental.

Detalhamento da destinação dos recursos do Fundo;

Não está previsto.

Quem gere o Fundo criado

Não está previsto.

Quais são as receitas do Fundo

Não está previsto.

Há necessidade de legislação específica

Não está previsto.

Prazo estabelecido

Não está previsto.

4.3.10 Existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA).

Não estão previstas.

Determinação de prioridades de investimentos

Não estão previstas.

Definição de obras e investimentos concretos na área de saneamento ambiental

Não estão previstos. Possivelmente porque o plano remete à elaboração de plano setorial que vai dar diretrizes concretas à política.

4.3.11 A definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.

Não estão previstos.

4.3.12 Grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política de saneamento ambiental.

O plano remete a plano setorial a ser elaborado e se limita a estipular diretrizes e objetivos.

4.3.13 Definição de uma política de extensão da rede de serviços de saneamento ambiental na expansão urbana.

Não está previsto.

4.3.14 Definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de saneamento ambiental.

Não estão previstos.

4.4 O Plano Diretor e a Política de Mobilidade, Acessibilidade e Transporte.

4.4.1 Existência de diagnóstico identificando a situação do município na área da mobilidade e do transporte

A Política de Mobilidade, Acessibilidade e Transporte consta dos Art. 19º a Art. 24º do Título II - Capítulo V - do plano. Não tivemos acesso a diagnóstico sobre mobilidade urbana.

4.4.2 Diretrizes estabelecidas para a política de mobilidade e transporte

São diretrizes da Política de Mobilidade, Acessibilidade e Transporte:

- I. Promover e regulamentar o transporte urbano motorizado ou não;
- II. Priorizar o transporte coletivo sobre o individual;
- III. Prover o transporte marítimo;
- IV. Priorizar a acessibilidade aos pedestres, ciclistas e pessoas com necessidades especiais;
- V. Definir a hierarquia viária, identificando os principais eixos de circulação, de forma a orientar a priorização dos investimentos;
- VI. Considerar as questões de logística empresarial no sistema de mobilidade urbana, fluidez no transporte de cargas e mercadorias, visando ao desenvolvimento econômico;
- VII. Implementar avanço tecnológico e ambiental nos componentes do sistema;
- VIII. Articular o sistema de mobilidade urbana municipal com o regional e o estadual existente e planejado;
- IX. Viabilizar o transporte aéreo.

4.4.3 Avaliação das diretrizes e dos objetivos de intervenção

Conformar o sistema de transportes pela definição de modais com funções diferentes

Diversidade: Terrestre, marítimo e aéreo.

Definição do modal prioritário a ser estimulado pelo poder público

Transporte coletivo terrestre e marítimo

Existência de princípios regulatórios ou de diretrizes para integração de modais

Não definidos.

Definição de uma hierarquização do sistema viário.

No mapa de sistema viário - Anexo V do PD consta: Composição: Rodovia Federal (BR-101); Rodovias Estaduais RJ-075, RJ-125 e RJ-099; Rodovia Estadual Projetada RJ-109 (Arco Metropolitano); Rodovias municipais e Ferrovia MRS e Supervia.

4.4.4 Definição de objetivos e o eventual estabelecimento de metas concretas.

Os objetivos da política municipal de transportes são a articulação e a integração dos componentes *estruturantes* da mobilidade - trânsito, transporte, sistema viário, educação no trânsito e integração regional - de forma a assegurar o direito de ir e vir, com sustentabilidade, considerando a melhor relação custo/ benefício social.

Não foram definidas metas concretas, embora não exista previsão para elaboração de plano setorial.

4.4.5 Definição de instrumentos específicos visando à ampliação da mobilidade da População e promoção de serviços de transporte público de qualidade

Não foram definidos instrumentos específicos visando à ampliação da mobilidade da População e à promoção de serviços de transporte público de qualidade. Não encontramos definição de política de promoção de ciclovias (embora o plano considere a priorização dessa forma de transporte em suas diretrizes), nem de outros transportes não-poluentes ou não-motorizados.

4.4.6 Utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade

Não observamos uma relação necessária entre alguns instrumentos de política urbana previstos no plano (entre os quais: AIS; IPTU Progressivo e os demais a ele associados; Consórcio Imobiliário) com a política de mobilidade e transporte.

4.4.7 Utilização de outros instrumentos vinculados à política de transporte e mobilidade Operações urbanas consorciadas para viabilizar intervenções no sistema viário ou sistemas de transporte coletivo

Está previsto. O plano fala do uso do instrumento para ampliação e melhoria da rede estrutural de circulação viária (Art. 59° - II).

Transferência de potencial construtivo de perímetros a serem atingidos por obras de implementação de infraestrutura

O plano trata apenas de maneira geral do uso do instrumento para implantação de equipamentos urbanos e comunitários (Art. 56° - I).

Outorga onerosa de potencial construtivo

Não está prevista, embora, pelo **Art 87º - XII**, caiba à secretaria Municipal de Planejamento e Gestão *opinar sobre a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir* (b).

Direito de Superfície

O plano prevê, de maneira muito ampla e muito vaga, o uso do instrumento pela prefeitura, em imóveis públicos, para viabilizar a efetivação do sistema de mobilidade para estruturação do município (**Art.66º - d**).

4.4.8 Estabelecimento de plano municipal de mobilidade ou de plano viário da cidade

O plano não estabelece que será elaborado Plano setorial de mobilidade e transporte.

4.4.9 Existência de princípios e objetivos que visem à ação articulada com os níveis de governo estadual e federal.

O Plano Diretor prevê a ação articulada do sistema de mobilidade urbana municipal com o regional e o estadual existente e planejado, mas não define quais seriam essas ações.

4.4.10 Instituição de fundo específico de mobilidade e transportes

Não estão previstos fundo específico de mobilidade e transportes nem qualquer componente a ele associado.

4.4.11 Existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA),

O PD fala da implementação do orçamento municipal, mas não existem definições claras de suas prioridades.

Determinação de prioridades de investimentos

O plano não determina prioridades de investimentos.

Definição de obras e investimentos concretos na área de mobilidade e transportes

Não há definição de obras e investimentos concretos na área de mobilidade e transportes.

4.4.12 A definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.

O plano não define.

4.4.13 Grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política de mobilidade e transportes

O plano não prevê metas concretas. No entanto, algumas definições, constantes do Art 20º, e que dependem, basicamente, do poder público, podem ser transformadas em projetos e em ações: regulamentação do transporte urbano; definição da hierarquia viária e dos principais eixos de circulação na área urbana para priorização de investimentos.

4.4.14 Definição de uma política de extensão da rede de serviços de transportes públicos na expansão urbana.

Não consta explicitamente do plano. O plano recomenda que os parâmetros de uso e ocupação do solo para zona de expansão urbana²⁰ sejam *definidos pelo órgão competente, de acordo com as necessidades, baseado em estudo específico.*

4.4.15 Definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de mobilidade e transportes

Não constam do plano.

4.5 O Plano Diretor e a Política de Meio Ambiente.

4.5.1 Existência de diagnóstico identificando a situação do município na área do meio ambiente

Não tivemos acesso a diagnóstico.

Degradação do meio ambiente sobre as diferentes áreas da cidade, Localização de depósitos de lixo, Resíduos tóxicos.

Não tivemos acesso a esses mapeamentos.

Disponibilidade de áreas verdes

As únicas áreas verdes mapeadas a que tivemos acesso são as áreas de preservação permanente que constam do Mapa de Zoneamento do PD.

²⁰ Compreendida entre a Rodovia Estadual RJ-099, a Ferrovia MRS e o limite com o município de Seropédica.

Perspectiva da justiça sócio-ambiental

O plano apresenta como a primeira das diretrizes do futuro plano setorial de meio ambiente: *a delimitação de áreas a serem protegidas em caráter permanente, no sentido de redirecionar as formas de ocupação que ameaçam o patrimônio natural (Art. 15º - I)*. Entre as diretrizes a serem adotadas para o plano de habitação (Art. 12º) constam:

VII. *Buscar alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental (...);*

VIII. *Recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas ocupadas por moradia, não passíveis de urbanização e de regularização fundiária.*

4.5.2 Diretrizes estabelecidas para a política de meio ambiente

Remoção de moradias em áreas de preservação

O plano prevê o reassentamento de populações em áreas de risco ou preservação, inclusive como parte de diretrizes para planos setoriais, como foi visto no item anterior²¹. Não mapeia, não identifica, não quantifica, nem prevê metas concretas para as famílias nessas situações. Possivelmente transferindo a responsabilidade para o plano setorial de habitação.

4.5.3 Definição de objetivos e o eventual estabelecimento de metas concretas

Existe, no plano, uma clara integração entre as políticas setoriais de preservação do ambiente natural e construído, saneamento e habitação.

Os objetivos da política de preservação do patrimônio natural e construído são os seguintes (Art. 11º):

I. *Aproveitar o potencial turístico do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico;*

II. *Registrar e preservar edificações de importância histórica e cultural;*

III. *Conscientizar a população sobre a importância do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico da cidade;*

III. *Compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da identidade cultural, natural e paisagística.*

²¹ E também no Título V - Capítulo X - Art. 80º: *Os moradores de áreas de risco ou de áreas passíveis de recuperação ambiental estarão sujeitos a reassentamento, a fim de garantir a segurança da população residente no local e na vizinhança ou a preservação ambiental.*

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

O Art 16° estabelece as seguintes diretrizes para o plano de saneamento ambiental:

- VII. Promover a recuperação ambiental de áreas degradadas;
- VIII. Implementar programas de reabilitação de áreas de risco;
- IX. Incorporar às políticas setoriais o conceito de sustentabilidade e as abordagens ambientais.

A compatibilização entre as diretrizes das políticas de habitação e de preservação do patrimônio constam do item 4.5.1 deste documento.

Não foram definidas metas concretas.

4.5.4 Definição de instrumentos específicos visando a sustentabilidade ambiental

1. Zoneamento Ambiental:

O plano delimita, no Macrozoneamento, a Macrozona de Proteção Ambiental, que tem como objetivos (Art. 31° e Anexos III e IV):

- IV. *Garantir a proteção dos recursos naturais;*
- V. *Garantir a proteção das áreas de preservação permanente, impedindo que novas ocupações ou atividades impróprias comprometam a sua integridade;*
- VI. *Promover a recuperação das áreas de preservação permanentes comprometidas pelas atividades irregulares.*

O Art 39° diz que a *Macrozona de Proteção Ambiental corresponde a áreas com interesse de proteção e recuperação de meio ambiente (sic)*. Dessa forma, essa Macrozona é subdividida em duas zonas (Art. 40° - I e II):

- I. Zona de Preservação Permanente (ZPP): *corresponde às áreas situadas acima da cota de 100m e às áreas definidas pela legislação federal como de preservação permanente.*
- II. Zona de Proteção de Áreas Verdes (ZPAV): *áreas consideradas de interesse de proteção pelas características ambientais, onde deverá ser garantida a baixa densidade.*

2. Instrumentos de controle do uso do solo, constantes do Anexo I - Quadro XIII.

3. Instrumentos de Política Urbana:

Transferência do Direito de Construir (Art 56° - II)

O instrumento pode ser usado quando o imóvel for considerado de interesse *histórico, cultural, natural e paisagístico, social ou cultural*.

Operações Urbanas:

As operações urbanas, de acordo com o plano devem ter como uma de suas finalidades (Art. 59° - III):

A valorização, recuperação, preservação e criação de patrimônio ambiental.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Direito de Preempção (Art. 63º):

O poder público pode exercer o direito de preferência para aquisição de imóveis urbanos para:

VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII. Criação de unidades de conservação ou proteção ou outras áreas de interesse ambiental.

Direito de Superfície (Art. 66º - II - b):

A aplicação do instrumento em imóveis públicos visa *facilitar a implantação de projetos de proteção ou recuperação de áreas de preservação.*

4. Instrumentos jurídicos e fiscais

Não constam do plano.

Delimitação de Áreas de restrição ambiental e Delimitação de Áreas de utilização e conservação dos recursos naturais.

Estão previstas no Mapa de Zoneamento do PD.

Delimitação de Áreas de preservação permanente em função de situações críticas existentes.

Não constam do plano.

Delimitação de Áreas a serem revitalizadas.

Não constam do plano.

Delimitação de Áreas a serem recuperadas ambientalmente.

Estão previstas no mapa de zoneamento do PD.

Delimitação de unidades de conservação.

Estão previstas no mapa de zoneamento do PD.

Delimitação de zonas de transição entre as Áreas a serem preservadas, conservadas e ocupadas.

A delimitação está prevista no mapa de zoneamento do PD.

Delimitação de Áreas de recuperação e proteção da Fauna e Flora.

A delimitação está prevista no mapa de zoneamento do PD.

Delimitação de Áreas de recuperação e proteção de Recursos Hídricos.

Estão previstas no mapa de zoneamento do PD.

4.5.5 Compatibilização do planejamento territorial com o diagnóstico ambiental

Delimitação de Áreas de Risco de Inundação.

A delimitação de áreas de riscos de inundação foi transferida para o plano setorial de saneamento ambiental. Entre as diretrizes para a elaboração do plano consta (**Art. 16º**):

II. *Complementar a rede coletora de águas pluviais e o sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território, de modo a minimizar a ocorrência de alagamentos.*

Delimitação de Áreas de atividades agrícolas.

De acordo com o Macrozoneamento, a área rural está definida no plano como: Macrozona Rural, com objetivo de, entre outros, garantir a produção agrícola no município (**Art. 37º** e Anexo III). As zonas constantes dessa Macrozona estão delimitadas no Anexo IV.

Localização preferencial de comércio, indústria e serviços. Áreas especiais instituídas em correspondência com as atividades econômicas geradoras de impacto nos ecossistemas locais. Áreas especiais instituídas em correspondência com as atividades de infraestrutura urbana, geradoras de impacto nos ecossistemas locais.

O macrozoneamento define uma Macrozona do Complexo Industrial e Portuário (**Art. 41º** e **Art. 42º**). O zoneamento municipal define, no interior da Macrozona Urbana (**Art. 36º** - VIII e IX e Anexo IV), as zonas: Industrial (ZI) e de Serviços (ZS).

A Macrozona Industrial e Portuária se divide em:

- I. Zona Industrial e Portuária (ZIP), exclusivamente voltada para as atividades portuárias.
- II. Zona de Recuperação do Ingá (ZREC), que corresponde a uma área degradada ambientalmente.

Não constam do plano os seguintes aspectos ambientais:

- *Delimitação de Áreas de Risco Geológico.*
- *Mapeamento da geomorfologia dos solos e aptidões.*
- *Mapeamento de declividades.*
- *Delimitação de Áreas com restrição de impermeabilização dos solos.*
- *Delimitação de Áreas de ocupação e de expansão urbana, considerando as condições dos ecossistemas locais e a capacidade de suporte da infraestrutura.*
- *Delimitação de Áreas de risco à ocupação humana.*
- *Delimitação de Áreas de atividades de exploração.*

4.5.6 Estabelecimento de plano municipal de meio ambiente

O plano prevê a elaboração de lei específica de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico. Podemos supor que os objetivos e as diretrizes do plano sejam os mesmos da política de meio ambiente definida. Não estabelece prazo para elaboração da lei.

4.5.7 Existência de princípios e objetivos que visem à ação articulada com os níveis de governo estadual e federal

O Art 15º traz, entre suas diretrizes, o seguinte:

III. *Promover a ampla articulação e integração com os órgãos pertinentes do Estado e da União, visando a uma fiscalização efetiva e sistemática para a preservação do patrimônio histórico, cultural, natural, paisagístico nas comunidades e áreas adjacentes.*

V. *Implementar políticas públicas que viabilizem parcerias com os órgãos do Estado, União (...) visando ações de responsabilidade social e ambiental.*

O plano não trata especificamente do licenciamento ambiental.

4.5.8 Instituição de fundo específico de Meio Ambiente

Não existe, no plano a definição de fundo específico de Meio Ambiente, nem Detalhamento da destinação dos recursos do Fundo; Quem gere o Fundo criado; Quais são as receitas do Fundo. Não estabelece a necessidade de legislação específica, nem prazos para isso.

4.5.9 Existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA),

Não existe definição no plano relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA) no tocante à política de meio ambiente.

Determinação de prioridades de investimentos

Não existem definições claras quanto à determinação de prioridades de investimentos. Podemos supor que a identificação e o mapeamento do patrimônio natural e construído e a educação ambiental estariam entre os investimentos prioritários.

Definição de obras e investimentos concretos na área de Meio Ambiente

O plano não define a execução de obras e investimentos concretos na área de Meio Ambiente

4.5.10 A definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.

O plano não define critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.

4.5.11 Grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política de Meio Ambiente

Há remissão à elaboração de lei específica de política setorial para consecução dos objetivos.

Embora algumas ações possam ser implementadas (como, por exemplo, a articulação e integração com órgãos estaduais e federais, a delimitação de patrimônio natural e construído, visando à preservação, ou a delimitação de áreas degradadas visando à recuperação), por iniciativa da prefeitura, faz muito mais sentido que essas ações façam parte de um conjunto coerente de política setorial (plano).

4.5.12 Definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de Meio Ambiente

O plano não define instrumentos e mecanismos de controle social na política de meio ambiente.

4.6 O PLANO DIRETOR E A POLÍTICA METROPOLITANA

4.6.1 Diagnóstico da situação do município no contexto metropolitano

Embora o PD tenha sido elaborado considerando os investimentos dos diversos órgãos públicos (estaduais e federais), não consta um diagnóstico, nem instrumentos definidos para a coordenação e cooperação entre os municípios.

A secretaria de planejamento é responsável por gerenciar todas as ações através do sistema Municipal de Planejamento e Gestão e do Sistema de Informações Municipais.

4.6.2 Diretrizes estabelecidas para integração do município à metrópole

Não foram identificadas no PD diretrizes que promovam a integração do município à metrópole. O PD diz que considera os investimentos de nível estadual, mas não define como isso será administrado. Entre os objetivos da política de transporte e mobilidade constam integrações em níveis regional e estadual.

4.6.3 Definição de objetivos e Metas Concretas

O PD não estabelece metas concretas para a política de integração com a política metropolitana.

4.6.4 Instrumentos específicos de gestão compartilhada

Embora o PD indique que haverá uma gestão compartilhada entre os municípios vizinhos, o nível estadual e federal, não define a forma de atuação, nem instrumentos que a viabilizem. Entre os objetivos da política de transporte e mobilidade constam integrações em níveis regional e estadual.

4.6.5 Grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política metropolitana

O plano não previu ações concretas nem instrumentos de gestão compartilhada.

5.0 DO SISTEMA DE GESTÃO E PARTICIPAÇÃO DEMOCRÁTICA

5.1 Diretrizes do Estatuto da Cidade

O plano regulamenta ou prevê a criação de Conselhos das Cidades e outros mecanismos de participação.

O plano prevê a atuação dos Conselhos Comunitários como já vimos. Não prevê, no entanto, a criação de Conselho da Cidade, nem de conselhos de gestão de políticas setoriais.



AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Não sabemos se já existem conselhos atuantes no município.

Identificar a relação entre as ações do PD e o processo orçamentário (PPA, LDO e LOA).

Essa relação está prevista no plano para acontecer através do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, a ser implantado pelo Poder Executivo Municipal.

Identificar as referências e definições relativas à estrutura de gestão da Prefeitura

Composição do sistema:

Órgãos da administração direta e indireta envolvidos na elaboração de estratégias e políticas de desenvolvimento urbano e ambiental. O Título VI trata da Gestão da Política Urbana no interior da prefeitura. Os Capítulos I e II tratam do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão e do Sistema de Informações Municipais.

Condições para o planejamento das ações e seu monitoramento

Secretaria de Planejamento e Gestão é responsável pelo gerenciamento de implantação das ações. Os Art. 82º a Art. 87º definem objetivos, atribuições, coordenação, competência da Secretaria de Planejamento.

5.2 Questões Centrais

5.2.1 Existência de previsão de audiências públicas obrigatórias

O plano não prevê em seu texto a realização de audiências públicas, obrigatórias, pelo Art. 40º. § 4º do Estatuto da Cidade. No entanto, há relatos de que elas foram realizadas.

Segundo o *Relatório Técnico e Processual*, documento de Revisão do Plano Diretor Participativo, a metodologia de trabalho para elaboração do PD, centrada em 05 (cinco) pontos fundamentais, um dos quais era a Gestão Democrática, previa a realização de Audiências Públicas, (por zona da cidade)²².

Essa etapa (a segunda etapa) foi chamada de leitura participativa, em sequência às leituras comunitária e técnica. As Audiências Públicas realizadas nessa segunda etapa do processo de participação foram em número de 03 em cada uma das 05 zonas: a primeira para informação, a segunda para preenchimento do questionário e a terceira para sistematização e integração dos dados coletados.

²² Em número de cinco, devido à não existência de divisão ou delimitação formalizada dos bairros da cidade.

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

A leitura participativa definiu diretrizes e prioridades nas cinco áreas temáticas, sintetizadas como Planos Setoriais, que devem ocupar a escala de prioridades do PPA e da ação governamental de Itaguaí nos próximos cinco anos, conforme abaixo:

- Plano Municipal de desenvolvimento Ambiental;
- Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;
- Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social;
- Projetos Estruturantes dentro do PMDES: Educação para a competitividade comunitária, fomento e apoio à economia solidária, empreendedorismo, micro e pequenas empresas, desenvolvimento do turismo local, Centro de informações estratégicas, Plano de organização social das comunidades urbanas e rurais do município.

Se sim, em que casos?

Alem das Audiências Públicas, estava prevista a atuação dos Conselhos Comunitários, da seguinte forma: O Decreto 3.310 de 29 de outubro de 2007 regulamentou o art. 7º da Lei 2.608 de 10/04/2007 e instituiu o Sistema de participação das comunidades organizadas de Itaguaí na gestão democrática da política urbana municipal.

Esse Decreto criou os Conselhos Comunitários (Art. 2º) para acompanhamento e participação na implementação do Plano Diretor Participativo, de forma a fornecer subsídios e indicar prioridades nos processos de formulação e elaboração do PPA - Plano Plurianual de Administração, da LDO - Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Municipal.

Não definiu, no entanto, a periodicidade de reunião desses conselhos.

5.2.2 As definições relativas às consultas públicas (plebiscito; referendo popular ou outras).

Não foram previstas pelo plano outras formas de Consulta Pública (plebiscito, Referendo popular), além das já citadas.

5.2.3 Definições relativas às Conferências

O plano não apresenta definições relativas às Conferências. Não foi possível saber se foram realizadas, nem qual a sua periodicidade.

5.2.4 A instituição de Conselho das Cidades e outros Conselhos ligados à política urbana

O plano não trata da criação de conselhos setoriais de política urbana. Não há menção a Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social; a Conselho de Transporte; a Conselho de Saneamento, de Desenvolvimento Urbano.

Não define se existem conexões ou mecanismos de articulação entre estes conselhos.

5.2.5 Identificar para cada Conselho a composição por segmento.

Não foi possível obter informações sobre a composição dos conselhos no município.

ANEXO I - CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ

O município faz parte da Região da Costa Verde. É limitado, ao norte, pelo município de Paracambi, a leste e nordeste pelos municípios de Seropédica e do Rio de Janeiro, a oeste e noroeste pelos municípios de Rio Claro e Piraí e ao sul pela Baía de Sepetiba e a sudoeste pelos municípios de Mangaratiba.

Itaguaí é formado por dois distritos, Itaguaí e Ibituporanga.

Relevo

O relevo da região Itaguaí é composto de planícies de baixadas e apresenta algumas regiões montanhosas a Serra do Mar, com uma variação de altitude de até 1500 a 2800m.

A região de estudo está inserida na macroregião ambiental do estado do Rio de Janeiro, MR2 - Macroregião Ambiental da Bacia hidrográfica da Baía de Sepetiba.

A Macro-bacia Hidrográfica da Baía de Sepetiba

A Bacia da Baía de Sepetiba está inserida na Macroregião Ambiental dois, onde se distinguem três bacias hidrográficas:

- Bacia Hidrográfica da Baía da Ilha Grande;
- Microbacias da Restinga da Marambaia;
- Microbacias Insulares da Baía de Sepetiba.

A Baía de Sepetiba é uma bacia hidrográfica microrregional que abrange aproximadamente 1800 km², dos quais 1063 km² podem ser considerados como baixadas e os restantes 737 km², como áreas montanhosas. Compreende a totalidade dos municípios de Itaguaí, Seropédica, Japeri, Queimados e Paracambi, além de parte dos municípios de Mangaratiba, Rio de Janeiro, Nova Iguaçu, Vassouras, Rio Claro, Paulo de Fronte, Piraí e Miguel Pereira.

Seus limites são:

- A Sudoeste: O município de Mangaratiba e a Serra do Mar
- A Norte: A Serra das Araras
- A Nordeste: A Serra do Couto
- A leste: As serras do Tinguá e Madureira
- A Sudoeste: O maciço da Pedra Branca.

Os principais rios componentes dessa bacia são: Portinho, Fraque, Piracão, Guandu, da Guarda, Cação Vermelho, Itá, Saí, do Saco, São Brás e Ingaíba. A bacia é constituída também por canais de interligação entre alguns desses rios e a Baía, dos quais de destacam: São Francisco, Itá e Santo Agostinho. O rio Guandu é o principal curso d'água e a Estação de Tratamento de Água do Guandu fornece cerca de 80% da água consumida na Região Metropolitana.

Condicionantes Físicos

Itaguaí seus condicionantes legais são as Rodovias BR-101, BR-465, RJ-109, e serras da região, podemos considerar ainda as vias de transporte ferroviário que abastecem o Porto de Sepetiba, que passam pela área urbana do município.

Geologia e Geotecnia

As áreas montanhosas são compostas por rochas paraderivadas, formadas a partir do metamorfismo das rochas sedimentares, as mais comuns no Rio de Janeiro são os paragnaisses, e em algumas regiões granitos homogêneos. As regiões de encosta apresentam fragilidades devido ao desbarrancamento pela ação de ocupações irregulares.

Na região de baixada o mapa geológico e geotécnico da Geo-Rio indica uma região de baixada, de formações quaternárias de depósitos aluvionares, nestas o risco de enchentes também se faz notar.

Geomorfologia

A região plana com variações de cotas entre zero e 20m, na Zona Oeste do município do Rio de Janeiro e na baixada de Sepetiba, apresentam declividades inferiores a 5%, o que configura uma extensão com baixo gradiente altimétrico que não apresenta qualquer indicativo ou preocupações quanto à necessidade de estabilizações ou contenções, mas representa, por sua topografia muito baixa em relação ao nível do mar, um problema crítico de inundações, em épocas de chuvas intensas.

A área apresenta topografia variada, zonas de montanha, representadas pela Serra do Mar nos municípios de Angra dos Reis, Mangaratiba e Itaguaí com altitudes de até 1600 metros. Encontramos solos provenientes de depósitos coluvionares recentes e Cambissolos, nas encostas mais escarpadas.

Clima

Encontram-se três tipos de clima diretamente ligados ao relevo. Nas áreas serranas, em altitudes superiores a 700 m, é encontrado o clima mesotérmico, com verões brandos, sem estações secas. Na baixada, a situação climática muda completamente, para um clima tropical úmido ocorrendo temperaturas mais elevadas, sem estação seca definida. A média é de 19° a 27° Centígrados, e uma precipitação de 2.105mm.

Sistema de Acessos

A rodovias de acesso aos municípios em estudo são: a BR-101, chamada de Rio-Santos, BR-465 e BR-116, a RJ-040 e a RJ-109.



AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Histórico da Ocupação Urbana

Localizado no limite da região Metropolitana do Rio de Janeiro e a região da Costa Verde, fazendo parte desta, o município de Itaguaí tem área de 281,30 Km² e uma população de 82.003 habitantes.

Teve origem em meados do século XVII, quando os jesuítas lançaram as bases da futura povoação em terras compreendidas entre os rios Tinguáçu e Itaguaí para catequizar os índios tupiniquins da região. Achavam-se fixados inicialmente na ilha de Jaguaranem e mais tarde transferiram-se para a ilha de Piaçavera, atual Itacuruçá. Devido aos constantes alagamentos dessas terras, os jesuítas mudaram-se para as terras da Fazenda Santa Cruz, que eram mais altas e assim possibilitavam uma melhor ocupação para as construções. Emancipada em 1818 à categoria de vila, teve a denominação de Vila de São Francisco Xavier de Itaguaí, cujas terras foram desmembradas dos territórios do Rio de Janeiro e de Angra dos Reis. O município dotado de terras férteis desfrutou até o final do século XIX, de uma economia com fortes atividades rurais e comerciais, exportando cereais, café, farinha, açúcar e aguardente em grande escala. Com a expulsão dos jesuítas e depois a abolição da escravatura, que trouxe o êxodo dos antigos escravos, houve uma grande crise econômica na região onde desapareceram as grandes plantações existentes.

O município ficou à margem do desenvolvimento econômico até à construção da rodovia Rio-São Paulo, que cortou o distrito de Seropédica, à instalação da indústria têxtil no distrito Paracambi, aliadas às obras de saneamento da Baixada Fluminense, empreendidas por Nilo Peçanha, permitiram ao município readquirir sua antiga posição de prestígio. Em 1938, foram iniciadas em Seropédica, as obras do Centro Nacional de Estudos e Pesquisas Agronômicas, onde hoje funciona a Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro - UFRRJ, o que gerou novo desenvolvimento local.

A inauguração em 1982 do Porto de Sepetiba, para a descarga de alumina da Valesul e carvão da CSN, com a instalação do Complexo Portuário e Industrial de Itaguaí, possibilitou sua integração de novo ao cenário econômico do Rio de Janeiro. Os investimentos feitos na região do Porto interferiram em toda a extensão do município, seja em obras de infraestrutura para sua implantação, seja para a dinamização da economia local devido ao deslocamento de uma nova população que migrou de outros lugares para trabalhar no Porto.

Recentemente, o município teve desmembrado de seu território os distritos de Paracambi e Seropédica.

**AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007**

Divisão Distrital e Abairramento

A divisão distrital não foi oficializada, após a emancipação do Município de Seropédica, mas há uma divisão em dois distritos informalmente reconhecida. Quanto ao abairramento foi criada comissão pela Câmara, com técnicos da Prefeitura e ação conjunta com o IBGE, que elaborou proposta mapeada, sem a conclusão do memorial descritivo, que além de ter ficado incompleta, também não foi dada continuidade ao processo de sua aprovação.

Plano Diretor

Foi elaborado pela FUNDREM, em 1976, o primeiro Plano Diretor Municipal, tendo como premissa a instalação da Unidade 2 da CSN - Companhia Siderúrgica Nacional, o que não ocorreu.

Em 1992 foi elaborada nova proposta de Plano Diretor, que foi aprovada pela Câmara Municipal, mas não foi homologado. E não foi implementado porque a Prefeitura não criou mecanismos para isso. Em 2003/2004 foi desenvolvida outra proposta, que não foi aprovada pela Câmara Municipal. A atual versão do Plano Diretor foi aprovada pela Lei 2.608 de 10 de abril de 2007.

Lei Orgânica Municipal

Lei Orgânica do Município de Itaguaí de 02/08/1990 - Define os fundamentos da organização municipal, da organização dos poderes, da tributação municipal, da receita e despesa e do orçamento, da ordem econômica e social, da colaboração social.

Zoneamento e parcelamento do solo

No Município estavam vigentes as Leis Municipais nº 484 e 485, de zoneamento e parcelamento do solo, respectivamente, as quais foram revisadas junto com a proposta do Plano Diretor.

Pela Lei nº 845 que dispunha sobre o zoneamento do município de Itaguaí, estavam definidas as modalidades de uso e ocupação do solo e estabelecia a intensidade de sua utilização, atividades e usos permissíveis em cada uma delas.

Art. 2º - A Lei dividia o município em três áreas: Área Urbana (AU); Área de Preservação do Meio Ambiente (AP) e Área Rural (AR).

Art. 3º - A área urbana ficava dividida nas seguintes zonas:

I - Zona Residencial (ZR) com seis tipos de ZR-1 a ZR-6;

II - Zona Mista (ZM) apresenta cinco tipos de ZM-1 a ZM-5;

III - Zona de Comércio e Serviços (ZCS) que apresentava dois tipos: ZCS-1 e ZCS-2;

IV - Zona de Comércio e Indústria ZCI;

V - Zona Industrial ZI que apresenta quatro tipos ZI-1 a ZI-4;

VI - Zona Turística e Recreacional (ZTR);

VII - Zona Portuária (ZP);

VIII - Zona Especial (ZE) que apresentava três tipos (ZE-1 a ZE-2).



AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Art. 4º - Área de Preservação do Meio Ambiente (AP) estava dividida nas seguintes Zonas:

Zona de Preservação Absoluta (ZPA);

Zona de Preservação Relativa (ZPR).

Art. 5º - Área Rural (AR) não apresenta divisões e compreendia todo o restante do município não incluído nos artigos anteriores.

Lei de Parcelamento do Município

Lei nº 843 de 06 de maio de 1980 Regulamenta o parcelamento da terra e os remembramentos, aprova os projetos de loteamentos e logradouros, fixa as dimensões mínimas dos lotes, incluindo os parâmetros de sua ocupação. Revista em parte pelo Plano Diretor.

Código de Obras do Município

Lei nº 1.698 de 30 de setembro de 1993 instituiu o código de obras para disciplinar toda construção, reforma, ampliação ou demolição realizada no município.

Tem o objetivo de orientar a construção, determinar os processos de aprovação, construção e fiscalização, assim como garantir as condições mínimas que satisfaçam a segurança, o conforto e a higiene dos usuários e demais cidadãos.

Código de Posturas do Município

Lei nº 1.710 de 16 de novembro de 1993 instituiu o código de posturas municipais, que rege a fiscalização sanitária, contem as medidas de polícia administrativa, relativas ao peculiar interesse municipal, de modo especial as referentes à higiene, segurança, ordem pública e ao funcionamento dos estabelecimentos comerciais, industriais, de produção e prestação de serviços.

Código Tributário do Município

Lei nº 2.032 de 29 de dezembro de 1998 estabelece o Sistema Tributário Municipal, que dispõe sobre os fatos geradores, incidências, contribuintes, responsáveis, bases de cálculo, alíquotas, lançamentos, cobranças e fiscalização dos tributos municipais e estabelece normas gerais de direito fiscal a eles pertinentes.

Patrimônio Histórico

São considerados de valor histórico e cultural e de interesse para preservação no município, ou já tombados pelo patrimônio estadual, os seguintes bens:



AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

a) Casa de Cultura de Itaguaí:

Histórico:

A Estação de Itaguaí foi inaugurada em 1910 e desativada nos meados dos anos 80, quando foram suspensos os trens de passageiros para além da Estação de Santa Cruz. Ficou abandonada durante 25 anos, exposta a vandalismo e degradação, apagando assim gradativamente uma história de setenta anos.

No final de 2005, a Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Educação e Cultura, buscou entendimento com a RFFSA, com o objetivo de resgatar parte da história da cidade, e iniciou as obras de restauração do prédio.

Hoje a Estação Ferroviária, totalmente restaurada e devolvida à comunidade de Itaguaí, foi transformada na Casa de Cultura de Itaguaí, espaço onde diversas ações culturais são desenvolvidas: biblioteca, exposições, artes cênicas, Centro de Memória Municipal, cursos de pintura em tela, desenho e artesanato.

A Casa de Cultura de Itaguaí funciona com:

I. Divisão da Biblioteca Municipal Machado de Assis

A Biblioteca Machado de Assis é uma das mais antigas do país. Sua instalação inicial ocorreu em 02 de dezembro de 1880. Atualmente dispõe de um acervo de 12.000 títulos. É herdeira também de um acervo especial e histórico, livros doados em pessoa, à época de suas atividades iniciais, por D. Pedro II, Imperador do Brasil, no período de 1840 a 1848. Este material bibliográfico está sob a responsabilidade do Centro de Memória de Itaguaí, na Casa de Cultura.

II. Divisão de Artes Plásticas e Artesanato

Tem como objetivo fomentar as Artes Plásticas, através de cursos de pintura em tela, desenho artístico e outros conforme a demanda de município, além de buscar uma identidade artesanal para o município, apoiar o artesão, oferecendo cursos para a sua qualificação e implantar a feira de artesanato visando à geração de renda.

III. Divisão de Patrimônio Cultural

Tem como objetivo resgatar, preservar, recuperar, e zelar pela conservação e utilização do Patrimônio arqueológico, histórico, artístico, turístico, arquitetônico, paisagístico, científico e ecológico do Município de Itaguaí.

IV. Centro de Memória de Itaguaí

Tem como finalidade resgatar a memória de seu povo, sua herança cultural, preservando a sua história e o seu patrimônio. Será uma exposição permanente onde o povo itaguaiense e visitantes poderão reviver o seu passado, a sua história.

AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

b) Estação Ferroviária (1910): A Estação Ferroviária foi inaugurada em 1910 e fazia o trajeto da cidade do Rio de Janeiro ao município de Mangaratiba, saindo da Estação Central do Brasil. Atualmente é a Casa da Cultura de Itaguaí.

c) Chafariz (1847): O chafariz encontra-se na antiga “Estrada Real ou Caminho da Corte”, hoje Rua General Bocaiúva, que fazia parte do Caminho para São Paulo. Foi o ponto de parada do Imperador D. Pedro I e sua tropa. Hoje se encontra tombado pelo Instituto Estadual do Patrimônio Cultural - INEPAC.

d) Coreto da Praça: Inaugurado em 1943, nas proximidades da Igreja Matriz de São Francisco Xavier.

e) Obelisco: Construído entre as décadas de 40 e 50, trata-se de um monumento em homenagem ao ex-combatente Turíbio da Silva, situado nas proximidades da Igreja Matriz de São Francisco Xavier.

f) Igreja Matriz de São Francisco Xavier: Fundada em 1718, teve suas obras concluídas em 1729. Desde a época colonial, a Igreja é o bem cultural mais importante da cidade. O templo fica localizado no antigo campo da Praça da Aclamação, onde Sua Majestade, Dom Pedro I, foi aclamado em 12 de outubro de 1822, ao retornar de São Paulo. Tombada recentemente pelo Instituto Estadual do Patrimônio Cultural - INEPAC.

g) Serra da Calçada: A Rua General Bocaiúva, situada no centro do município, é parte importante de um caminho que serviu de passagem para metais preciosos no tempo do Império, o chamado caminho do ouro, percurso com as pedras em estilo conhecido como “pé-de-moleque”, ainda com pedras originais com cerca de 8 km preservadas.

h) Prédio do Candeeiro: A construção é considerada uma das mais antigas e a única preservada. Nos dias atuais neste local, reside a família do Sr. Oswaldo Rego, um estudioso da História de Itaguaí, e onde em parte também funciona, o restaurante Candeeiro.

Equipamentos Sociais

O município de Itaguaí apresenta algumas deficiências em equipamentos sociais, embora à primeira vista pela quantidade pareça suprir as necessidades da população. As longas distâncias entre os centros principais e os bairros existentes, trazem problemas de locomoção e de atendimento nessas regiões.

Educação

Na área de educação há carências de creches e de escolas nível médio, técnicas e superior.

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
 LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Unidades Escolas

Município	Creches	Escola Municipal	CIEP	Escola Estadual
Itaguaí	8	18	5	17

Fonte: Prefeitura de Itaguaí

Saúde

Na saúde, os postos existentes têm um atendimento primário, com os casos mais graves atendidos no hospital municipal.

O município tem estrutura simplificada, onde predominam:

- Hospital Municipal;
- Posto de Saúde Municipal (PSM).

Unidades de Saúde

Bairro	Hospital	PSM
Itaguaí	1	17

Fonte: Prefeitura de Itaguaí

Lazer e Cultura

As áreas de lazer e cultura são espalhadas pelos núcleos urbanos.

Na área cultural, existem poucas opções, um cinema no centro, algumas atividades na universidade e alguns eventos da prefeitura que movimentam a região.

Equipamentos de Lazer e Cultura

Município	Praças	Teatros	Cinemas
Itaguaí	8	1	1

Fonte: Prefeitura de Itaguaí

Pontos Turísticos de Itaguaí

As praias localizadas no continente Salina, Coroa-Grande e as da Vila Geny, esta com 150 metros de extensão, têm águas escuras, de temperatura fria e areias grossas.

Baía de Sepetiba - Navegável em grande extensão é rodeada por elementos de Mata Atlântica de grande beleza e extensa área de mangues. A baía é protegida pela Restinga de Marambaia, que a transforma quase numa lagoa. Banha três municípios: o da capital do Estado, de Guaratiba ao Porto de Itaguaí, do porto até Coroa Grande e o de Mangaratiba, que toma o resto da baía. Os pontos importantes na área pertencente a Itaguaí são o terminal portuário

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

de Itaguaí, ilhas da Madeira, do Gato, dos Ingleses, do Martins e a Praia da Bica, na Ilha de Itacuruçá.

Ilha do Martins - Localizada na parte norte da Baía de Sepetiba, é rodeada pelas Ilhas de Itacuruçá, da Madeira (onde fica o Terminal Portuário de Itaguaí), das Cabras, do Gado e das Ostras. Entre duas elevações, a ilha se estreita e forma uma belíssima reentrância com praia de ambos os lados: a do Leste e a do Funil, onde aportam os saveiros de turismo. Existem ainda as Praias do Brás e do Meio.

Praia de Fora - Com extensão de 500m, fica ao leste da Ilha da Madeira.

Cachoeira do Bicão - Localizada na parte norte da Baía de Sepetiba, é rodeada pelas Ilhas de Itacuruçá, da Madeira (onde fica o Terminal Portuário de Itaguaí), das Cabras, do Gado e das Ostras. Entre duas elevações, a ilha se estreita e forma uma belíssima reentrância com praia de ambos os lados: a do Leste e a do Funil, onde aportam os saveiros de turismo. Existem ainda as Praias do Brás e do Meio.

Cachoeira do Itingussú - Queda d'água que se avista da BR-101, na divisa dos municípios de Itaguaí e Mangaratiba. Possui vários saltos com altura total de 50 metros. Após as quedas, o rio continua seu curso encachoeirado, formando diversas duchas e uma piscina natural, conhecida como Poço da Sereia. No local encontra-se, também, um reservatório de água denominado Barragem de Itingussú, com capacidade de 500 mil litros de água.

Cachoeira do Mazomba - Com 15 metros e 3 saltos, suas águas claras e transparentes são desviadas pela CEDAE para abastecimento da Sede do Município.

Cachoeira Itimirim - Também pode ser vista da BR-101, e possui dois saltos com altura de 50 metros. Após as quedas o rio continua seu curso encachoeirado, formando diversas duchas e piscinas naturais.

Igreja Matriz de São Francisco Xavier - Situada no alto de uma colina, foi fundada pelos jesuítas em 1718. Pertence também à Igreja o Patronato São José e o cemitério secular, com ricos e antigos mausoléus de mármore e figuras simbólicas.

Chafariz - Localizado na antiga "Estrada Geral" que fazia parte do caminho para São Paulo, inaugurado em 1847.

Centro Cultural de Itaguaí - Localizado na antiga "Estrada Geral" que fazia parte do caminho para São Paulo, inaugurado em 1847.



AValiação FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Porto de Itaguaí - Localizado na antiga "Estrada Geral" que fazia parte do caminho para São Paulo, inaugurado em 1847.

Infraestrutura

Sistema de acessos

O principal acesso do município é a antiga estrada Rio Santos (BR-101) que faz a ligação intermunicipal e interestadual, e a reta de Piranema (antiga RJ-99) que faz a ligação com o município de Seropédica.

Existem diversas estradas locais que dão acesso aos diversos núcleos urbanos, definidos como bairros, mas que não têm regulamentação legal.

A estrada Joaquim Fernandes de acesso à Ilha tem áreas ocupadas ao longo do seu trajeto e no seu interior fora da área do Porto há áreas residenciais, incluindo comunidades de pescadores.

O acesso ao Porto de Sepetiba é feito pela BR-101.

Transporte Coletivo

O transporte dentro do município é feito por concessão da prefeitura para empresa privada Xaxará, por meio de licitação, existe ainda o sistema de vans e Kombis que atendem aos núcleos urbanos.

Existe um sistema para atendimento aos estudantes da rede pública com dois coletivos da prefeitura em funcionamento complementado por empresa terceirizada Lanine Tour. O município disponibiliza ainda um ônibus exclusivo para os idosos, além do transporte normal. As ligações intermunicipais são feitas pelas companhias Expresso Real Rio, Costa Verde e Expresso Mangaratiba que partem respectivamente da Central do Brasil e do Terminal de Campo Grande.

Empresas de ônibus: Xaxará, Lanine Tour, Expresso Real Rio Ltda, Costa Verde Ltda e Expresso Mangaratiba Ltda.

Pontos de atropelamentos

No município existem dois pontos de atropelamento, todos na BR-465, junto aos núcleos urbanos.

A ao longo da linha ferroviária da MRS no município são poucos os riscos de atropelamentos.

Infraestrutura: Saneamento Sanitário e Ambiental

Bacias Hidrográficas

O município de Seropédica faz parte da Bacia da Baía de Sepetiba, que comporta o sistema de drenagem da região, este faz parte do Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Guandu, criado pelo Decreto no 31.178 de 03 de Abril de 2002.

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

O comitê compreende a bacia hidrográfica do rio Guandu, incluídas as nascentes do Ribeirão das Lages, as águas desviadas do Paraíba do Sul e do Piraí, os afluentes ao Ribeirão das Lages, ao rio Guandu e ao Canal de São Francisco, até sua desembocadura na Baía de Sepetiba, bem como as bacias hidrográficas do rio da Guarda e Guandu-Mirim.

Bacia da Baía de Sepetiba

A Bacia da Baía de Sepetiba abrange aproximadamente 1800 km², dos quais 1063 km² podem ser considerados como baixadas e os restantes 737 km² como áreas montanhosas. Compreende a totalidade dos municípios de Itaguaí, Seropédica, Japeri, Queimados e Paracambi, além de parte dos municípios de Mangaratiba, Rio de Janeiro, Nova Iguaçu, Vassouras, Rio Claro, Paulo de Frontin, Piraí e Miguel Pereira.

Compreende três sub-bacias hidrográficas:

- Bacia Hidrográfica da Baía de Sepetiba;
- Microbacias da Restinga da Marambaia;
- Microbacias Insulares da Baía de Sepetiba.

Os principais rios componentes dessa bacia são: Portinho, Piraquê, Piracão, Guandu, da Guarda, Cação Vermelho, Itá, Saí, do Saco, São Brás e Ingaíba. A bacia é constituída também por canais de interligação entre alguns desses rios e a Baía, dos quais de destacam: São Francisco, Itá e Santo Agostinho.

O **rio Guandu** é o principal curso d'água existente na área de estudo e a Estação de Tratamento de Água do Guandu fornece cerca de 80% da água consumida na Região Metropolitana. O Comitê da Bacia Hidrográfica do Guandu foi Criado pelo decreto 31.178 de 03/04/2002, inclui as nascentes do Ribeirão das Lages, as águas desviadas do Paraíba do Sul e do rio Piraí, os afluentes ao Ribeirão das Lages, ao Guandu e ao Canal de São Francisco, até a desembocadura na Baía de Sepetiba, bem como as bacias hidrográficas do rio da Guarda e do Guandu-Mirim.

Redes de água

O sistema de abastecimento de água potável dos municípios do Rio de Janeiro e da Baixada Fluminense é composto dos recursos hídricos provenientes de mananciais locais, Sistema Acari e Ribeiro das Lajes e do sistema Guandu/Paraíba do sul.

O sistema abastecimento de água em Itaguaí é a cargo da CEDAE, que faz tratamento da água com cloração, não havendo processos de filtração.

AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007

Fontes de abastecimento existentes:

Sistema 1 - Captação do rio Mazomba através de barragem de nível e uma adutora de 300 mm de diâmetro que é ligada à rede de distribuição do distrito de Itaguaí;

Sistema 2 - Captação através de barragem de nível no rio Itinguaçu que abastece o distrito de Coroa Grande por adutora de 250 mm;

Sistema 3 - A captação feita pelo sistema Guandu / Ribeirão das Lajes por adutora de 600 mm.

O atendimento na área central de Itaguaí é feito pelo sistema Ribeirão das Lajes uma parte e pela represa de Mazomba (Itaguaí trevo Mazomba).

Na Ilha da Madeira/ NUCLEP, Coroa Grande, Vila Geny e Brisamar, a água é considerada boa, pois a captação é da represa do rio Itinguaçu.

No 1o Distrito 10% da água é captada no rio Mazomba e 90% nos rios Guandu e Ribeirão das Lajes, atende os bairros de Chaperó, Estrada do Céu, Ibirapitanga, Amendoeira e Itaguaí Centro.

O abastecimento do Porto de Sepetiba é feito pelo sistema Guandu/Ribeirão das Lajes, através de tubulação de 600 mm de diâmetro com redução para 400 mm, que atende também o Conjunto Chaperó.

Redes de Esgoto e Águas Pluviais

O esgotamento sanitário é feito por sistema unitário, redes de esgoto com lançamento direto na rede de drenagem e em vários córregos e valões da cidade, para amenizar os problemas ambientais do município os moradores deveriam implantar dentro de seus lotes o sistema completo de fossa/ filtro e sumidouro, mas isso não é observado.

Coleta de Lixo

A coleta de lixo é feita por empresa terceirizada contratada pela Prefeitura a Limpacol e atende o município todo. A periodicidade é diária três vezes por semana. Está prevista a implantação da coleta seletiva.

Destinação e tratamento do lixo.

O vazadouro de lixo municipal está sob Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), aprovado pela FEEMA e Ministério Público Estadual e vem sendo controlado com manejo diário, fazendo a cobertura diária com aterro.

Pontos de Enchentes e alagamentos

Há pontos de alagamentos em várias áreas da cidade.



**AVALIAÇÃO FINAL DO PLANO DIRETOR DE ITAGUAÍ
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585/2007 DE 10 DE ABRIL DE 2007**

FONTES DE CONSULTA:

Anuário Estatístico do Estado do Rio de Janeiro 2005 - Fundação CIDE, 2005, Bases Cartográficas e Censos Municipais.

Bacias Hidrográficas e Rios Fluminenses - Síntese Informativa por Macroregião Ambiental, Rio de Janeiro: SEMADS - Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, 2001, 73p: il. Cooperação Técnica Brasil-Alemanha, Projeto PLANAGUA - SEMADS/GTS.

Leis Municipais Consultadas:

Código de Posturas do Município de Itaguaí - Lei nº 1710 de 16/11/1993

Código de Obras de Itaguaí - Lei nº 1698 de 30/09/1993

Código Tributário do Município de Itaguaí - Lei nº 2032 de 29/12/1998

Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI) - Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas

Plano Nacional de Habitação (PLANHAB) - caracterização dos Tipos de Municípios - Elaborado pelo Consórcio Via Pública / LABHAB - FUPAM e Logus Engenharia, maio/ 2008.

Projeto de Lei do Plano Diretor de Itaguaí- Altera o Projeto Complementar nº 2.585, de 10/10/2006, que instituiu o Plano Diretor do município de Itaguaí, e dá outras providências.

Revisão do Plano Diretor Participativo - *Relatório Técnico e Processual*, 2006.

Rio de Janeiro - Plano de Regionalização da Saúde - **Secretaria de Estado de Saúde (SES)**. Plano [Disponível em <http://www.saude.rio.rj.gov.br>]

TCE (Tribunal de Contas do Estado) - Relatório do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro. Estudo Socioeconômico. Itaguaí, 2008.

Sites Consultados

www.itaguai.rj.gov.br;

www.portalitaguai.com.br;

www.guiacostaverde.com.br.

www.codin.rj.gov.br

www.serla.rj.gov.br

www.ibge.gov.br/cidades - IBGE Cidades.