



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguai

LEI Nº 2.608 de, 10 de Abril de 2007.

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 2.585, DE 10 DE OUTUBRO DE 2006, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ITAGUAI, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º - Fica alterada a Lei Complementar nº2.585, Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Itaguai – RJ, que passa a ter seguinte redação.

Art. 2º - O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política do desenvolvimento urbano do município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e o Orçamento Anual (LOA) incorporar as diretrizes e prioridades nele contidas.

TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS E DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 3º - A política urbana deve pautar pelos seguintes princípios:

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

Art. 4º - As funções sociais da cidade no município de Itaguai correspondem ao direito à cidade para todo cidadão, o que compreende os direitos a terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à educação, à saúde, à cultura e ao lazer.

Art. 5º - A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

- I. Habitação;
- II. Atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III. Proteção do meio ambiente;
- IV. Preservação do patrimônio histórico e cultural.

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.

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



Art. 8º - A política urbana tem como objetivo:

- I. Ampliar a participação direta do cidadão objetivando consolidar o processo de gestão democrática, visando transformar Itaguaí em cidade sustentável;
- II. Sensibilizar, conscientizar e mobilizar os munícipes, as comunidades e as instituições da Sociedade objetivando incrementar cada vez mais a participação dos cidadãos nas discussões nos debates e nos processos decisórios que tenham relação com o crescimento da cidade e o desenvolvimento sustentável do município;
- III. Formular e implementar políticas públicas municipais que priorizem o uso da terra para o benefício da coletividade, que assegurem o desenvolvimento local sustentável, que proporcionem a qualidade de vida, a justiça social e o acesso às oportunidades, que enfatizem a preservação e a reabilitação do patrimônio cultural, natural e paisagístico, mediante aplicação eficiente, eficaz e criteriosa dos recursos públicos;
- IV. Implantação de políticas públicas municipais que assegurem os direitos humanos fundamentais de acesso à água potável e à vida em ambiente salubre nas comunidades, mediante a universalização do abastecimento de água e dos serviços de esgotamento sanitário, coleta e tratamento dos resíduos sólidos, drenagem urbana e controle de vetores e reservatórios de doenças transmissíveis;
- V. Priorizar no contexto das políticas públicas municipais de transporte a inserção de normas e diretrizes que viabilizem a acessibilidade e o deslocamento das pessoas com restrição de mobilidade, através da adaptação dos sistemas de transporte, consagrando o princípio de acesso universal à cidade;
- VI. Ampliação dos serviços de saúde para atendimento a todos os segmentos sociais;
- VII. Ampliação de rede municipal de educação infantil objetivando a universalização do acesso;
- VIII. Desenvolver políticas de segurança pública;
- IX. Desenvolver políticas públicas municipais específicas e peculiares para as características diferenciadas das comunidades;
- X. Implantar áreas de lazer e espaços verdes;
- XI. Evitar a ocorrência de impactos ambientais negativos que ofereçam riscos para a população;
- XII. Associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os municípios vizinhos, contribuindo para a gestão integrada.



**TÍTULO II
DOS OBJETIVOS E
DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA**

**CAPÍTULO I
DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL**

Art. 9º - A política de desenvolvimento econômico e social tem como objetivo:

- I. Promover o desenvolvimento sustentável do município;
- II. Reduzir as desigualdades sociais, com melhoria da qualidade de vida da população;
- III. Proteção ao meio ambiente e preservação das características peculiares das comunidades;

Art. 10º - Para a consecução dos objetivos devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I- Definir e assegurar espaços nos quais se possam desenvolver atividades econômicas geradoras de oportunidades de trabalho, emprego e renda;
- II- Priorizar a integração e a articulação programáticas com órgãos dos níveis de governo estadual, federal e internacional, estimular e fomentar as parcerias com as empresas praticantes da responsabilidade social corporativa;
- III- Implantação de planos, programas e projetos de capacitação, qualificação, habilitação e formação profissional na comunidade;
- IV- Priorizar no contexto das políticas públicas de desenvolvimento econômico e social, a elaboração e proposição de medidas para a articulação de políticas de finanças solidárias, difusão e fortalecimento dos empreendimentos de auto-gestão;
- V- Viabilizar através do aporte de recursos municipais e de parcerias e alianças estratégicas com órgãos do Estado e da União, e Empresas Privadas para a implantação e implementação do microcrédito produtivo orientado;
- VI- Implantação de políticas públicas municipais de educação voltadas para o desenvolvimento local sustentável;
- VII- Implementar e viabilizar políticas públicas nas áreas de desenvolvimento social e econômico, na concepção e formatação de programas e projetos de apoio técnico e financeiro às micros e pequenas empresas, aos empreendedores comunitários e aos segmentos sociais excluídos do mercado de trabalho e da cadeia produtiva e na implantação de Arranjos Produtivos Locais (APL);



- VIII- Priorizar a implantação de cursos de capacitação e formação técnica e tecnológica para atender a demanda de mão-de-obra especializada decorrente dos empreendimentos que serão realizados e instalados nas áreas portuárias, siderúrgicas, pesqueiras e outras;
- IX- Fortalecer o segmento do turismo, explorando economicamente o potencial do território para esse fim.

CAPÍTULO II DA HABITAÇÃO

Art. 11º - A Política Municipal de Habitação tem como objetivos:

- I. Garantir o acesso a terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta de habitação de interesse social, 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.

Art. 12º - Para a consecução dos objetivos deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

- I. Promover a regularização fundiária nas áreas urbanas e rurais ocupadas por assentamentos informais e ou irregulares;
- II. Instituir e implementar políticas públicas municipais de habitação, integradas às políticas estadual e nacional, que assegurem o direito à moradia como direito social básico e que incorpore, além da edificação, o direito à infra-estrutura e serviços urbanos;
- III. Priorizar ações e medidas, através de planejamento urbano e gestão que assegurem à comunidade: abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos sanitários, coleta e disposição final de resíduos sólidos, serviços de transporte coletivo e infraestrutura urbana;
- IV. Assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia;
- V. Promover o acesso a terra, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;



- VI. Facilitar o acesso da população de baixa renda, por meio de mecanismos de financiamento de longo prazo ou investimento de recursos orçamentários a fundo perdido e subsídio direto, pessoal, intransferível na aquisição de imóvel ou na locação social;
- VII. Buscar alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;
- VIII. Recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas ocupadas por moradia, não passíveis de urbanização e de regularização fundiária;
- IX. Agilizar a aprovação dos empreendimentos de habitação popular, estabelecendo acordos de cooperação técnica entre os órgãos envolvidos.

Art. 13º - Com base nos objetivos e diretrizes enunciados nesta lei, o Poder Executivo Municipal elaborará o Plano Municipal de Habitação, contendo no mínimo:

- I. Diagnóstico das condições de moradia no município;
- II. Identificação das demandas por região e natureza das mesmas;
- III. Objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a Política Municipal de Habitação definida nesta lei;
- IV. Definição de metas de atendimento da demanda, com prazos, priorizando as áreas mais carentes;
- V. Articulação com planos e programas estaduais e federais.

CAPÍTULO III DA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL, NATURAL E PAISAGÍSTICO

Art. 14º - A política municipal de patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico tem como objetivos:

- I. Aproveitar o potencial turístico do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico;
- II. Registrar e preservar as edificações de importância histórica e cultural;
- III. Conscientizar a população sobre a importância do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico da cidade;



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

Art. 15º – Para a consecução dos objetivos deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

- I- Delimitar as áreas a serem protegidas em caráter permanente, no sentido de redirecionar as formas de ocupação que ameaçam esse patrimônio;
- II- Apoiar e incentivar, através da rede pública e privada de ensino e das entidades e associações comunitárias, práticas, ações e iniciativas que acentuem a importância da educação ambiental, formal e não formal, como requisito indispensável das políticas públicas municipais voltadas para a preservação do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico, enfatizando praias, ilhas, manguezais, cachoeiras, nascentes, a mata atlântica e as plantas nativas;
- III- Promover a ampla articulação e integração com os órgãos pertinentes do Estado e da União, visando uma fiscalização efetiva e sistemática para preservação do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico nas comunidades e áreas adjacentes;
- IV- Implementar políticas públicas que viabilizem a gestão sustentável do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico;
- V- Implementar políticas públicas que viabilizem parcerias com os órgãos do Estado, União e com empresas privadas praticantes da responsabilidade social e com organizações internacionais e ambientalistas;
- VI- Identificação e mapeamento do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico visando o manejo adequado de sua preservação e utilização nos parâmetros da sustentabilidade;
- VII- Elaborar lei específica sobre a Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico.

CAPÍTULO IV DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO

Art. 16º - A política de saneamento ambiental integrada tem como objetivo:

- I. Manter o meio ambiente ecologicamente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguai

Art. 17º – Para a consecução dos objetivos deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

- I. Garantir serviços de saneamento ambiental a todo o território municipal;
- 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;
- III. Elaborar e implementar sistema de gestão de resíduos sólidos;
- IV. Implantar e promover a manutenção do sistema de drenagem pluvial, por meio de sistemas físicos naturais e construídos;
- V. Promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;
- VI. Promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;
- VII. Promover a recuperação ambiental das áreas degradadas;
- VIII. Implementar programas de reabilitação de áreas de risco;
- IX. Incorporar às políticas setoriais o conceito da sustentabilidade e as abordagens ambientais;
- X. Promover o controle das cargas poluidoras difusas originadas dos lançamentos indevidos de resíduos sólidos e de ligações clandestinas de esgotamentos sanitários;
- XI. Estabelecer normas com vistas ao monitoramento e controle do tratamento de resíduos e efluentes de qualquer natureza, provenientes de empreendimentos potencialmente geradores de poluição;
- XII. Conscientizar a população, através da educação sobre a importância do saneamento ambiental integrado.

Art. 18º - Para alcançar o objetivo de promoção do saneamento ambiental integrado, deve ser elaborado o Plano de Gestão e Saneamento Ambiental, como instrumento de gestão.

CAPÍTULO V DA MOBILIDADE URBANA

Art. 19º - A política da mobilidade urbana tem como objetivo:



- I- A articulação e integração dos componentes estruturadores da mobilidade: trânsito, transporte, sistema viário, educação de trânsito e integração regional – de forma a assegurar o direito de ir e vir, com sustentabilidade, e considerando a melhor relação custo-benefício social.

Art. 20º – Para a consecução dos objetivos deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

- I. Prover e regulamentar o transporte urbano motorizado ou não;
- II. Prover o transporte marítimo;
- III. Priorizar a acessibilidade dos cidadãos: pedestres, ciclistas, pessoas com necessidades especiais;
- IV. Priorizar o transporte coletivo sobre o individual;
- V. Definir a hierarquia viária urbana identificando os principais eixos de circulação, de forma a orientar a priorização de investimentos;
- VI. Considerar as questões de logística empresarial no sistema de mobilidade urbana, garantindo a fluidez no transporte de cargas e mercadorias, visando o desenvolvimento econômico;
- VII. Implementar avanço tecnológico-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.

Art. 21º - O Sistema de Mobilidade é apresentado no Mapa de Sistema Viário, Anexo V desta lei.

Art. 22º - A malha viária municipal é composta por:

- I. Rodovia Federal BR-101(Rodovia Rio-Santos);
- II. Rodovia Estadual RJ-075; Rodovia Estadual RJ-125; Rodovia Estadual RJ – 099;
- III. Rodovia Estadual Projetada RJ – 109 (Arco Rodoviário);
- IV. Rodovias Municipais (IG);
- V. Ferrovia MRS; Ferrovia Supervia.



Parágrafo único - Considerou-se, para fins de elaboração desta Lei, a futura implantação do Arco Rodoviário no município, tendo em vista o impacto na estrutura viária, bem como na conformação da ocupação urbana.

Art. 23º - A hierarquização viária no município de Itaguaí fica composta por vias arteriais, vias setoriais 1, vias setoriais 2, vias setoriais 3, vias coletoras, vias locais e vias de pedestres, assim definidas:

- I. **Vias Arteriais:** Principais eixos de crescimento da cidade, caracterizados como áreas de expansão do centro tradicional, com corredores comerciais, de serviço e de transporte;
- II. **Vias Setoriais 1:** São eixos de ligações entre regiões, municípios vizinhos, área central e áreas periféricas, possuindo integração e articulação com o sistema viário principal;
- III. **Via Setorial 2:** Eixo de ligação entre a BR 101 e a localidade da Mazomba até encontrar a cota 100;
- IV. **Via Setorial 3:** Ligação entre a BR 101 e o Complexo Portuário;
- V. **Vias Coletoras:** caracterizam-se por vias de pequena e média extensão integradas ao sistema viário principal, que já concentram tráfego local e o comércio e serviço de médio porte e de atendimento à região;
- VI. **Vias Locais:** São as demais vias do município (IG);
- VII. **Vias de Pedestres:** São vias públicas bloqueadas total ou parcialmente ao tráfego de veículos prioritárias a circulação de pedestres.

Art. 24º - Os terrenos com testada para as vias acima nomeadas e indicadas no Mapa de Sistema Viário, Anexo V, parte integrante desta lei, com profundidade de 60,00m contados do alinhamento predial, deverão obedecer aos critérios de uso do solo contidos nos Quadros de I a VI do Anexo II, parte integrante desta lei.

TÍTULO III DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 25º - A Política de Ordenamento Territorial tem como objetivos:

- I. Promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar dos habitantes, com base no princípio da função social da propriedade;
- II. O desenvolvimento sustentável do município.



Art - 26º - Para consecução dos objetivos deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

- I. Redefinir o espaço urbano da comunidade objetivando a disponibilização de áreas estratégicas para instalação dos serviços de atendimento direto ao cidadão; proporcionando acessibilidade aos bens e serviços essenciais;
- II. Redefinir e estabelecer alternativas para viabilização de investimentos públicos e disponibilização de áreas para construção de equipamentos comunitários nos setores da assistência social, da saúde, da educação infantil, biblioteca pública, unidade de recreação e lazer integrados, desenvolvimento cultural, fomento ao esporte de integração comunitária e inclusão social e unidade de ensino técnico e tecnológico;
- 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 no seu entorno;
- IV. Manter as características, específicas das comunidades, principalmente no que concerne ao patrimônio natural e a paisagem fisiográfica, conservando o seu perfil social, econômico e cultural;
- V. Regularizar as edificações erguidas em locais inadequados e efetivar a regularização fundiária objetivando a recomposição e a organicidade do tecido urbano, visando superar os processos que colaboram para a irregularidade;
- VI. Promover a fiscalização sistemática e a criação de leis específicas para as áreas destinadas a implantação de empreendimentos de grande impacto ambiental;

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO.

Art. 27º - O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, tendo como referência às características dos ambientes natural e construído.

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

- I. Macrozona Urbana;
- II. Macrozona Rural;
- III. Macrozona de Proteção Ambiental;
- IV. Macrozona do Complexo Portuário.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguaí

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

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

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

- I. Garantir a 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 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 permanente, comprometidas pelas atividades irregulares.

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

- I. Aproveitar o potencial industrial portuário caracterizado no município, mediante a expansão da área industrial e portuária na região próxima aos corredores marítimos e viários 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.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 33º - O zoneamento institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para cada uma das zonas em que se subdivide o município, visando garantir a ocupação equilibrada do território.

Art. 34º - A divisão das zonas referidas no artigo anterior encontram-se no Mapa de Zoneamento, Anexo IV, parte integrante desta Lei.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguai

SEÇÃO I DA MACROZONA URBANA

Art. 35º - A macrozona urbana caracteriza-se pela ocupação consolidada decorrente da expansão do centro tradicional da cidade, nas ocupações ocorridas ao longo da BR 101 e das rodovias estaduais, bem como pelos vazios urbanos existentes entre elas, os quais serão induzidos à ocupação de forma a promover a continuidade da malha existente.

Art. 36º - A Macrozona Urbana fica dividida em:

- I. **Zona Residencial 1 (ZR-1):** áreas pouco ocupadas ou vazias, com pouca infraestrutura urbana, localizadas no entorno da região do Santa Cândida e Teixeira, onde as características de baixa densidade devem prevalecer, por se situarem próximas à zona rural;
- II. **Zona Residencial 2 (ZR-2):** áreas pouco ocupadas ou vazias, predominantemente residenciais, referentes a loteamentos aprovados e parcialmente ocupados, onde serão priorizadas a criação de Áreas de Interesse Social (AIS);
- III. **Zona Residencial 3 (ZR-3):** áreas predominantemente residenciais ocupadas ao longo da rodovia BR 101 e em uma faixa estreita onde a proximidade com áreas de preservação impedem um maior adensamento;
- IV. **Zona Residencial 4 (ZR-4):** área mais adensada da cidade correspondente à consolidação do centro tradicional, onde os usos são mais diversificados, com eixos comerciais definidos ao longo de vias mais importantes. A infraestrutura existente deverá ser otimizada, por meio do adensamento e verticalização. Nesta área serão priorizados os investimentos na infraestrutura básica;
- V. **Zona Especial da Coroa Grande (ZE-CG):** refere-se à ocupação na orla do Saco da Coroa Grande, onde as atividades turísticas, pesqueira e de proteção ambiental serão incentivadas, porém, com uma previsão de melhorias na infraestrutura básica;
- VI. **Zona Especial da Ilha da Madeira (ZE-IM):** ocupação situada na porção oeste da Ilha da Madeira, incluído o loteamento Industrial Ingá onde as atividades turísticas, de pesca e de proteção ambiental serão incentivadas mantendo as características naturais da localidade;
- VII. **Zona Especial da Ilha de Itacuruçá (ZE-IT):** pequenas porções de área ocupadas no interior da Ilha de Itacuruçá, onde se pretende aos poucos reverter o uso, diminuindo a densidade devido à fragilidade ambiental da região;
- VIII. **Zona Industrial (ZI):** área situada no início do principal acesso ao município, junto ao trevo do cruzamento entre as rodovias BR 101 e RJ 099, onde será estimulada a consolidação das atividades industriais existentes;



Câmara Municipal de Itaguaí

- IX. **Zona de Serviços (ZS):** são as áreas lindadeiras à Rodovia BR 101, onde as atividades não deverão prejudicar o tráfego nem gerar situações que possam colocar em risco a segurança dos cidadãos;
- X. **Zona de Expansão Urbana (ZEU):** área compreendida entre a Rodovia Estadual RJ – 099, a Ferrovia MRS e o limite com o Município de Seropédica, reservada para a ampliação da área urbana. Recomenda-se que esta área seja ocupada quando as demais zonas estiverem ocupadas. Os parâmetros de uso e ocupação do solo serão definidos pelo órgão competente de acordo com as necessidades, baseado em estudo específico;
- XI. **Zona de Parques (ZP):** área de interesse de implantação de parques urbanos: trecho compreendido por uma faixa ao longo do canal que divide as zonas ZR4 e a ZIP, área no entorno da antiga estação ferroviária, entre o canal do Trapiche e o Canal do Viana e uma faixa de 100m entre a BR-101 e RJ-014 e a zona ZIP;
- XII. **Zona Estratégica de Negócios(ZEN):** localizada nas áreas discriminadas: área 1 – entre a estrada de ferro MRS e a RJ 109(arco rodoviário); área 2 – entre a RJ 099 e os limites com os municípios de Seropédica e Rio de Janeiro, vizinha a zona portuária (ZIP); área 3 – entre a Ferrovia MRS, o limite com o município de Seropédica e a RJ 109(Arco Rodoviário);

Parágrafo único – O Poder Executivo poderá criar outros parques no município, de acordo com as necessidades ambientais e sociais.

SEÇÃO II DA MACROZONA RURAL

Art. 37º - A Macrozona Rural corresponde à área do município destinada ao desenvolvimento sustentável, por meio de atividades agrícolas, turísticas, extrativistas, visando melhorar as condições de vida da população residente nessas áreas, protegendo e respeitando as características ambientais e culturais tradicionais.

Art. 38º - A Macrozona Rural fica subdividida em:

- I. **Zona Residencial Rural:** áreas situadas na zona rural, destinada a Residências os quais deverão manter suas características e dimensões originais ou diminuir a densidade, evitando o comprometimento das características rurais locais;
- II. **Zona Rural:** áreas destinadas ao desenvolvimento agrícola sustentável da região, compreendida entre a RJ 109 (Arco Rodoviário) e a ZPP.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguaí

SEÇÃO III DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 39º - A Macrozona de Proteção Ambiental corresponde às áreas com interesse de proteção e recuperação do meio ambiente.

Art. 40º - A Macrozona de Proteção Ambiental fica subdividida em:

- I. **Zona de Preservação Permanente (ZPP):** corresponde às áreas acima da cota 100 metros e as áreas definidas pela legislação federal como de preservação permanente, entre outras:
 - a) Ao longo de 30,00 (trinta) metros de rios ou de qualquer curso d'água de menos de 10 (dez) metros de largura, desde o seu nível mais alto em faixa marginal;
 - b) Nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "cursos d'água", qualquer que seja sua situação topográfica, num raio mínimo de 50,00 (cinquenta) metros de largura;
 - c) Nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;
- II. **Zona de Proteção de Áreas Verdes (ZPAV):** áreas consideradas de interesse de proteção pelas características ambientais, onde deverá ser garantida a baixa densidade.

SEÇÃO IV DA MACROZONA DO COMPLEXO INDUSTRIAL E PORTUÁRIO

Art. 41º - A Macrozona do Complexo Industrial e Portuário corresponde à região onde está instalado o Porto de Itaguaí, o Terminal de Containeres, o Terminal de Carvão e as demais empresas integrantes do complexo.

Art. 42º - A Macrozona Industrial e Portuária se divide em:

- I. **Zona Industrial e Portuária (ZIP):** Zona exclusivamente industrial voltada às atividades portuárias já existentes;
- II. **Zona de Recuperação da Ingá (ZREC):** corresponde à área onde funcionou a empresa CIA Ingá Mercantil, deixando graves danos ambientais à região e ao município como um todo.

Parágrafo único - A delimitação da ZREC, contida no item II desse artigo, deverá ser objeto de estudo mais aprofundado para o dimensionamento correto da área a ser recuperada.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguaí

TÍTULO IV DOS PARÂMETROS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I DO USO DO SOLO

Art. 43º - O uso do solo fica classificado em:

- I **USO HABITACIONAL:** Edificações destinadas à habitação permanente ou transitória, dividindo-se em:
- 1 **HABITAÇÃO UNIFAMILIAR:** edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;
 - 2 **HABITAÇÃO COLETIVA:** edificação ou conjunto de edificações compostas por duas ou mais unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente e com áreas de circulação interna comuns à edificação ou agrupadas horizontalmente com um acesso comum ao logradouro público.
 - 3 **HABITAÇÃO DE USO INSTITUCIONAL:** edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como: albergue, alojamento estudantil, asilo, convento, seminário, internato e orfanato, etc.
 - 4 **HABITAÇÃO TRANSITÓRIA:** edificação, com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, subdividindo-se em:
 - 4.1 **HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1:** hotel, apart-hotel, pensão, pousada, etc;
 - 4.2 **HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 2:** motel, etc.
- II **USOS COMUNITÁRIOS:** espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, dividindo-se em:
- 1 **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS 1:** atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: ambulatório, assistência social, berçário, creche, hotel para bebês, biblioteca, estabelecimentos de ensino educacional infantil e estabelecimentos de ensino especial.



Câmara Municipal de Itaguaí

- 2 **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS 2:** atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, e usos de cultura e lazer, de ensino e saúde, tais como: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, cancha esportiva, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, museu, piscina pública, sede de clube cultural, esportivo e recreativo, teatro, casa de culto e templo religioso. Estabelecimentos de ensino de primeiro e segundo graus, hospitais, maternidade, pronto socorro e sanatório.
- 3 **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS 3:** atividades de grande porte que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial, sujeitas a controle específico, tais como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, circo, parque de diversões, estádios, campus universitário e estabelecimentos de ensino superior, aeroporto e heliponto.

III **USOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS:** atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual social ou religiosa, dividindo-se em:

- 1 **COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL:** atividade comercial varejista de pequeno porte, de utilização imediata e cotidiana, entendida como um prolongamento do uso residencial ou atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte não incômodas ao uso residencial, tais como: açougue, armarinhos, farmácia, floricultura, casa lotérica, mercearia, quitanda, papelaria, padaria, lanchonete, panificadora, pastelaria, relojoaria, sorveteria, escritório de profissionais autônomos, salão de beleza, barbearia, agência de serviços postais, consultórios.
- 2 **COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO:** atividade comercial varejista e de prestação de serviços de médio porte destinadas ao atendimento de determinado bairro ou zona, tais como: academias, agência bancária, borracharia, pizzaria, restaurante, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, oficina mecânica.
- 3 **COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL:** atividade comercial varejista e de prestação de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como: centros comerciais, clínicas, edifícios de escritórios, lojas de departamentos, super e hipermercados.
- 4 **COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO:** atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, dividindo-se:

4.1 **COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1:** posto de abastecimento, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo;



4.2 COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 2: cemitério, capela mortuária.

IV **USOS INDUSTRIAIS:** atividades pelas quais resultam a produção de bens pela transformação de insumos, dividindo-se em:

- 1 **INDÚSTRIA TIPO 1:** atividades industriais compatíveis com uso residencial, não incômodas ao entorno.
- 2 **INDÚSTRIA TIPO 2:** atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos.
- 3 **INDÚSTRIA TIPO 3:** atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados.

**SUBSEÇÃO I
DOS USOS GERADORES DE IMPACTO À VIZINHANÇA E DOS
EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO**

Art. 44º - Usos geradores de impacto à vizinhança são todos aqueles que possam causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, a pessoas e animais, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão definidos como "emprendimentos de impacto".

Art. 45º - São considerados empreendimentos de impacto:

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

Art. 46º - São considerados empreendimentos de impacto, independente da área construída:

- I. Shopping centers;
- II. Centrais de carga;
- III. Centrais de abastecimento;
- IV. Estações de tratamento;
- V. Terminais de transporte;
- VI. Transportadoras;
- VII. Garagens de transporte de passageiros;
- VIII. Cemitérios;



- IX. Presídios;
- X. Postos de serviço com venda de combustível;
- XI. Depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;
- XII. Hipermercados;
- XIII. Casas noturnas;
- XIV. Estações rádio-base;
- XV. Industrias;
- XVI. Hospitais;
- XVII. Aeroporto;
- XVIII. Heliporto;
- XIX. Usinas.

Art. 47º - A instalação de empreendimentos de impacto no município ficará condicionada à aprovação pelo Poder Executivo, do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no Capítulo IX do Título IV, desta lei.

SEÇÃO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 48º - São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I. Coeficiente de aproveitamento: fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno, define a área máxima construída admitida nesse mesmo terreno;
- II. Taxa de ocupação: percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;
- III. Altura da edificação: dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida a partir do seu ponto mais alto até a cota do contra piso – do pavimento térreo da edificação;
- IV. Dimensões do lote: estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote;
- V. Taxa de permeabilidade: percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável;
- VI. Recuo frontal: distância mínima perpendicular entre a fachada da edificação incluindo o subsolo e o alinhamento frontal da edificação existente ou projetado;
- VII. Afastamento das divisas: distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno, determinada pela relação entre a altura da edificação e o índice estabelecido no Anexo I, parte integrante desta lei.



Art. 49º - Os parâmetros mínimos para as zonas são os contidos nos Quadros I a XIV do Anexo I, parte integrante desta lei.

Parágrafo único - Os terrenos com testadas para as vias definidas no Artigo 23 do Capítulo V e indicadas no Mapa de Sistema Viário, Anexo V, parte integrante desta lei, com profundidade de 60,00 m (sessenta metros), terão seus parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nos Quadros I a VI, do Anexo II, parte integrante desta lei.

TÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 50º - Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, poderão ser adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

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

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 51º - São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana.

Parágrafo único - 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:

- I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. Imposto predial e territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo;
- III. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguaí

Art. 52º - Lei municipal específica estabelecerá regras para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios e o IPTU progressivo no tempo, entre as quais:

- I. Notificação do proprietário do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, observada a legislação federal aplicável;
- II. Prazo e forma para apresentação de defesa por parte do proprietário;
- III. Suspensão do processo para análise de eventual solicitação de consórcio imobiliário;
- IV. Órgão competente para, após apreciar a defesa, decidir pela aplicação do parcelamento, ocupação ou utilização compulsória do imóvel;
- V. Prazos para o cumprimento do dever de parcelar, edificar ou utilizar o solo urbano, observando, no que couber, a legislação federal aplicável;
- VI. Situações que representam o cumprimento do dever de parcelar, edificar ou utilizar o solo, inclusive para fazer cessar a aplicação do IPTU progressivo, quando for o caso;
- VII. Majoração progressiva da alíquota do IPTU progressivo no tempo.

Art. 53º - As obrigações de parcelamento, edificação ou utilizações previstas serão transferidas em caso de transmissão do imóvel nos termos da legislação federal aplicável.

CAPÍTULO II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 54º - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos na lei municipal específica, prevista no artigo 49 desta lei, o município procederá à aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

§1º. A progressividade das alíquotas será estabelecida na lei municipal específica prevista no artigo 49 desta lei, observando os limites estabelecidos na legislação aplicável.

§2º. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas ao IPTU progressivo no tempo.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguaí

CAPÍTULO III DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO DE TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 55º - Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o município poderá, de acordo com a conveniência e oportunidade, proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, de acordo com o que dispõe a legislação federal aplicável.

Parágrafo único - Até efetivar-se a desapropriação, o IPTU progressivo continuará sendo lançado na alíquota máxima, o mesmo ocorrendo em casos de impossibilidade de utilização da desapropriação com pagamentos em títulos.

CAPÍTULO IV DA 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 urbanística municipal, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III. Acumulação de águas pluviais com a finalidade de diminuição do impacto da vazão a jusante;
- IV. Implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e promoção da habitação popular.

Art. 57º - Lei municipal definirá as áreas, dentro da Macrozona Urbana que serão passíveis de receberem potencial construtivo dos imóveis previstos no artigo anterior.

CAPÍTULO V DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 58º - As operações urbanas consorciadas são um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, melhorias de infra-estrutura e sistema viário em uma determinada área urbana.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguaí

§1º. Cada operação urbana consorciada será criada por lei municipal específica, contemplando, no mínimo:

- I. Delimitação da área a ser 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, quando couber;
- V. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
- VI. Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§2º Poderá ser contemplada na lei, entre outras medidas, a regularização de usos, construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, mediante contrapartidas dos beneficiados.

Art. 59º - As operações urbanas consorciadas terão pelo menos uma das seguintes finalidades:

- 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 e criação de patrimônio ambiental;
- IV. Implantação de infra-estrutura de saneamento básico;
- V. Implementação de programas de desenvolvimento sócio-econômico da geração de emprego e renda.

CAPÍTULO VI DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 60º - Fica facultado aos proprietários de qualquer imóvel, inclusive os atingidos pela obrigação de que trata o artigo 48, propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário.

§1º. Entende-se consórcio imobiliário 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.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguaí

§2º. O valor das unidades imobiliárias a ser entregue ao ex-proprietário do terreno será correspondente ao valor o imóvel antes da execução das obras.

Art. 61º - O consórcio imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidas, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

Art. 62º - Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por 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.

CAPÍTULO VII DO 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, sempre que o município necessitar de áreas para:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. Criação de unidades conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 64º - Lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preempção no município.

Art. 65º - O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da vigência da lei que a delimitou.

CAPÍTULO VIII DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 66 - Lei municipal disciplinará a utilização do direito de superfície em imóveis públicos municipais, atendidos os seguintes critérios:

- I. Concessão por tempo indeterminado;
- II. Concessão para fins de:
 - a) Viabilizar a implantação de infra-estrutura de saneamento básico;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguaí

- b) Facilitar a implantação de projetos de habitação popular e de proteção ou recuperação de áreas de preservação;
- c) Viabilizar a implementação de programas previstos nesta lei;
- d) Viabilizar a efetivação do sistema de mobilidade para estruturação do município;
- e) Viabilizar ou facilitar a implantação de serviços e equipamentos públicos;
- f) Facilitar a regularização fundiária de interesse social;
- g) Viabilizar a implantação de projetos de geração de emprego e renda.

CAPÍTULO IX DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 67º - Os empreendimentos que causarem grande impacto urbanístico e ambiental, definidos na Subseção I, da Seção I, do Título IV desta lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 68º - O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I. Adensamento populacional;
- II. Uso e ocupação do solo;
- III. Valorização imobiliária;
- IV. Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V. Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI. Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII. Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII. Poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX. Vibração;
- X. Periculosidade;
- XI. Geração de resíduos sólidos;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguaí

XII. Riscos ambientais;

XIII. Impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 69º - O município poderá exigir a adoção de medidas compensatórias e mitigadoras como condição para expedição da licença ou autorização, objetivando adequar o empreendimento ou atividade ao cumprimento das funções sociais da cidade.

Art. 70º - A elaboração e apreciação do EIV, incluindo a fixação de medidas compensatórias e mitigadoras observarão:

- I. Diretrizes estabelecidas para a área de influência do empreendimento ou atividade;
- II. Estimativas e metas, quando existentes, relacionadas aos padrões de qualidade urbana ou ambiental fixados nos planos governamentais ou em outros atos normativos federais, estaduais ou municipais aplicáveis;
- III. Programas e projetos governamentais propostos e em implantação na área de influência do empreendimento ou atividade.

Art. 71º - As medidas compensatórias não poderão ser utilizadas para flexibilizar parâmetros urbanísticos ou ambientais além do limite admitido pela legislação aplicável.

Art. 72º - Será dada publicidade aos documentos integrantes do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, que ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente por qualquer interessado.

Art. 73º - A elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO X DAS ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 74º - As 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.

Art. 75º - As Áreas de Interesse Social poderão ser instituídas em locais já ocupados por população de baixa renda, que apresentem irregularidades urbanísticas e precariedade de infra-estrutura e de equipamentos públicos ou em áreas onde se pretenda promover a habitação popular, destinada prioritariamente à população reassentada das áreas de risco, de preservação, inseridas em programas municipais, estaduais ou federais.



Câmara Municipal de Itaguaí

Parágrafo único - A localização e a delimitação de Áreas de Interesse Social se dará por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 76º - O município promoverá apoio técnico para a regularização fundiária a pessoas de baixa renda.

- I. Índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana, quando não for possível a aplicação dos índices e parâmetros urbanísticos correspondentes ao local em que se situe;
- II. Forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;
- III. Ocupantes de Áreas de Interesse Social que se tratem de áreas já ocupadas, através da ajuda na elaboração de plantas e fornecimento de informações disponíveis.

Art. 77º - Ato do Poder Executivo estabelecerá parâmetros específicos de urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano para cada Área de Interesse Social, quando for o caso, contendo, pelo menos:

Art. 78º - As Áreas de Interesse Social poderão ser estabelecidas em locais já urbanizados ou a serem urbanizados, decorrendo, entre outros casos de:

- I. Liberação de áreas para habitação popular através de negociação entre o Poder Público e os seus proprietários, inclusive nos programas ou projetos de regularização fundiária de imóveis;
- II. Concentração de imóveis não utilizados, não edificados ou subutilizados em um mesmo setor destinado a fins habitacionais;
- III. Existência de glebas apropriadas ao parcelamento do solo para fins urbanos;
- IV. Novos loteamentos voltados à habitação popular, inclusive naqueles promovidos pelo Poder Público;
- V. Iniciativas de empresas que queiram prover habitações a seus funcionários.

Parágrafo único - As unidades habitacionais previstas no item V, não poderão se situar na ZI, na ZEU e na ZIP ou próximas a áreas que abriguem atividades incompatíveis com as áreas residenciais.

Art. 79º - Não serão declaradas Áreas de Interesse Social, aquelas situadas em locais vedados para a ocupação nos casos previstos nesta lei e pela legislação federal, estadual ou municipal.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguaí

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.

Art. 81º - A implantação de Áreas de Interesse Social deverá ser precedida de diagnóstico que contenha, sempre que possível: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e, no caso de ocupações já existentes, a caracterização socioeconômica da população residente.

Parágrafo único - Toda e qualquer intervenção urbanística, especialmente aquelas necessárias à recuperação física da área, quando da implantação de Área de Interesse Social, deverá ser submetida à análise e aprovação do município.

TÍTULO VI DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 82º - O Poder Executivo Municipal implantará o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão com os seguintes objetivos:

- I. Assegurar o cumprimento da função social da cidade, em consonância com os princípios e objetivos gerais previstos nesta lei;
- II. Promover a redução das desigualdades sociais e regionais no município;
- III. Assegurar a gestão democrática da cidade e garantir a ampliação e a efetivação dos canais de participação da sociedade no planejamento e na gestão do desenvolvimento urbano e ambiental do Município;
- IV. Instituir mecanismos permanentes para implementação, revisão e atualização do Plano Diretor Municipal, articulando-o com o processo de elaboração e execução do orçamento municipal;
- V. Instituir processo de elaboração, implementação e acompanhamento de planos, programas, lei e projetos urbanos, assim como sua permanente revisão e atualização.

Art. 83º - São atribuições do Sistema Municipal Planejamento e Gestão:

- I. Coordenar o planejamento do desenvolvimento urbano e ambiental do município;
- II. Coordenar a implementação do Plano Diretor Municipal e os processos de sua revisão e atualização;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguaí

- III. Elaborar e coordenar a execução integrada de planos e programas e projetos necessários à implementação do Plano Diretor Municipal, articulando-os com o processo de elaboração e execução do orçamento municipal;
- IV. Monitorar e controlar a aplicação dos instrumentos previstos nesta lei;
- V. Instituir e integrar o sistema municipal de informação do desenvolvimento urbano e ambiental;
- VI. Promover a melhoria da qualidade técnica de projetos, obras e intervenções promovidas pelo Poder Executivo Municipal;
- VII. Promover e apoiar a formação de colegiados comunitários de gestão territorial, ampliando e diversificando as formas de participação no processo de planejamento e gestão urbana e ambiental.

Art.84º - Comporão o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

- I. Os órgãos da administração direta e indireta envolvidos na elaboração de estratégias e políticas de desenvolvimento urbano e ambiental.

Art. 85º - O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão de Itaguaí será coordenado pelo Secretário Municipal de Planejamento, responsável pela articulação e implementação do desenvolvimento urbano e ambiental.

Parágrafo único - Cabe à coordenação do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

- I. Coordenar as ações necessárias para o atendimento dos objetivos definidos no artigo 81;
- II. Articular ações entre os órgãos municipais da administração direta e as entidades da administração indireta integrantes do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão e entre outros órgãos e entidades governamentais e não governamentais;
- III. Propor a celebração de convênios ou consórcios para a viabilização de planos, programas e projetos para o desenvolvimento urbano e ambiental;
- IV. Convocar os órgãos integrantes do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão;
- V. Convocar reuniões intersetoriais;
- VI. Promover entendimentos com municípios vizinhos, podendo formular políticas, diretrizes e medidas comuns que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas nesta lei, destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmar convênios ou consórcios com este objetivo, sem prejuízo de igual articulação com o Governo do Estado do Rio de Janeiro;
- VII. Organizar e manter o sistema municipal de informação;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguaí

- VIII. Propor modificações na estrutura administrativa municipal para a incorporação dos objetivos, diretrizes e medidas previstas nesta lei;
- IX. Divulgar as decisões do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão de forma democrática para toda a população do Município.

Art. 86º - Cabe aos órgãos de administração direta e indireta integrantes do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

- I. Apoio técnico de caráter interdisciplinar, na realização de estudos destinados a dar suporte a Secretaria de Planejamento;
- II. Levantamento de dados e fornecimento de informações técnicas relacionadas à área de atuação específica, destinadas a alimentar o sistema municipal de informação;
- III. Integração em grupos de trabalho ou comissões técnicas responsáveis pela elaboração e implementação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental.

Art. 87º - No âmbito do Plano Diretor compete à Secretaria Municipal de Planejamento:

- I. Acompanhar a implementação dos objetivos e diretrizes do Plano Diretor Municipal e a execução dos planos, programas e projetos de interesse para o desenvolvimento urbano e ambiental;
- II. Propor medidas e opinar sobre as demais propostas relativas à atualização, complementação e revisão do Plano Diretor Municipal;
- III. Zelar pela aplicação da legislação municipal relacionada ao planejamento e desenvolvimento urbano e ambiental;
- IV. Conduzir o processo de participação da população no planejamento e na gestão da cidade;
- V. Propor, apreciar e opinar sobre a formulação de políticas, planos, leis, programas e projetos relativos ao desenvolvimento urbano e ambiental do Município;
- VI. Propor a criação de áreas de especial interesse e opinar sobre as demais propostas, garantindo ampla oportunidade de participação da população residente;
- VII. Propor a instituição de programas para a realização de ações de regularização fundiária e urbanística;
- VIII. Opinar sobre a programação de investimentos que viabilizem as políticas de desenvolvimento urbano e ambiental;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguai

- IX. Promover debates sobre matérias de interesse do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, inclusive sobre temas propostos por setores da sociedade;
- X. Propor ao órgão coordenador do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão a realização de estudos e pesquisas de interesse para o desenvolvimento urbano;
- XI. Opinar sobre a concessão de licença submetida a Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, nos termos desta lei e da lei de uso e ocupação do solo;
- XII. Opinar sobre a aplicação dos seguintes instrumentos indutores do desenvolvimento urbano e ambiental:
 - a. Consórcio imobiliário;
 - b. Outorga onerosa do direito de construir;
 - c. Operação urbana consorciada.
- XIII. Opinar quanto à desafetação e ao uso privativo de bens de uso comum do povo.

CAPÍTULO II DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 88º - O Sistema de Informações Municipais se constitui em um instrumento para:

- I. Apoiar a implantação do planejamento do desenvolvimento urbano;
- II. Auxiliar no controle e avaliação da aplicação desta lei e da legislação complementar;
- III. Orientar a permanente atualização do Plano Diretor Municipal e dos processos de planejamento e gestão municipal;
- IV. Propiciar o estabelecimento de iniciativas de democratização da informação junto à sociedade.

Art. 89º - O Poder Executivo Municipal deverá criar um sistema municipal de informações atendendo as diretrizes desta lei, especialmente as Diretrizes Setoriais da Política Urbana, e considerando as seguintes medidas:

- I. Adotar a divisão administrativa em bairros como unidade territorial básica para agregação da informação;
- II. Implantar cadastro técnico, multifinalitário, que integre informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguaí

- III. Implantar e manter atualizado, permanentemente, o sistema com informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o município, progressivamente georeferenciadas em meio digital;
- IV. Buscar a articulação com cadastros estaduais e federais existentes.

Art. 90º - Deverá ser estabelecido um fluxo contínuo de informações entre os órgãos integrantes do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

Art. 91º - O Poder Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do Plano Diretor Municipal.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 92º - O Poder Executivo encaminhará a Câmara Municipal, em até 02 (dois) anos após a aprovação desta lei:

- I. Projeto de lei do Plano Municipal de Habitação;
- II. Projeto de lei do Plano de Gestão e Saneamento Ambiental;
- III. Projeto de lei das Áreas de Interesse Social (AIS);
- IV. Projeto de lei para aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
- V. Projeto de lei delimitando áreas em que incidirá o Direito de Preempção;
- VI. Projeto de lei regulando o instrumento de Estudo de Impacto de Vizinhança;

Art. 93º - O Sistema de Informações Municipais deverá ser criado, estruturado e apresentado publicamente no prazo de 1 (um) ano, contado da vigência desta lei.

Art. 94º - Enquanto não for criado e implantado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, atuará como órgão de gerenciamento a Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 95º - O Plano Diretor Municipal deverá ser revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos, contados da data de sua publicação ou na ocorrência de fato que torne necessária sua revisão.

§ 1º. Considerar-se-á cumprida a exigência prevista no *caput* deste artigo com o envio do projeto de lei por parte do Poder Executivo a Câmara Municipal, assegurada a participação popular.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Itaguai

§ 2º. O disposto neste artigo não impede a propositura e aprovação de alterações durante o prazo previsto neste artigo.

§ 3º. Qualquer proposição de alteração ou revisão do Plano Diretor Municipal deverá ser formulada com a participação direta do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão.

Art. 96º - Fica assegurada a validade das licenças e dos demais atos praticados antes da vigência desta lei, de acordo com a legislação aplicável à época.

Parágrafo único - Extinguindo-se os efeitos do ato, por qualquer motivo, qualquer novo requerimento deverá ser apreciado à luz desta lei.

Art.97º - A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art.98º - Revogam-se as disposições em contrário, especificamente a seguinte lei:

- I. Lei nº 2585, de 10 de outubro de 2006.

Itaguai, 08 de Maio de 2007

Carlo Busatto Junior
Prefeito Municipal de Itaguai