

Plano de Ordenamento



Arquivo:

# Área de Expansão Urbana da Vila de Itaúnas

Convênio nº 162.4.008.00-5  
PETROBRAS e IPES

1501583  
5/1/2018



## ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DA VILA DE ITAÚNAS

A proposta inicial do IPES não contemplava possibilidades de expansão ( área de expansão) em função da manutenção da escala atual da Vila, por considerar ser esse um dos principais fatores de sua sustentabilidade. Posteriormente, foi solicitado pela Comunidade, SEAMA e Prefeitura Municipal, a inclusão no estudo de uma área de expansão, uma vez que a Vila apresenta grande demanda habitacional, inclusive com tentativas de invasão de áreas.

### Proposta I

Inicialmente, o IPES indicou como área de expansão, a área contígua à Vila, (originalmente área da Acesita) localizada ao longo da ES 010 por considerá-la de expansão natural para a ocupação urbana, uma vez que o perímetro urbano do distrito de Itaúnas se estende até o Córrego da Velha Antônia, onde inicia-se a área rural do Distrito de Conceição da Barra. Esta proposta se fundamenta especialmente na proximidade da área indicada com o núcleo urbano da Vila, em que a implantação de um Programa Habitacional daria continuidade a esse núcleo urbano, assim como, pela proximidade com a infra-estrutura existente. Outro fator, também, avaliado pela equipe na indicação dessa área contígua a Vila, seria a compreensão de que quanto mais próximo da Vila maior seria a possibilidade dos futuros moradores se beneficiar da renda gerada pelo turismo. Acreditamos que qualquer opção por uma das propostas acarretará em vantagens e desvantagens e, portanto, procedemos a seguir avaliação da Proposta I, considerando algumas variáveis positivas e negativas implícitas nessa alternativa, que passamos a descrever como vantagens e desvantagens, a saber:

Vantagens	Desvantagens
maior proximidade da futura população com o núcleo urbano da Vila	aumento do perímetro de contato com o Parque.
	redução de fatores de atratividade para a Vila, com a diminuição de áreas ambientalmente protegidas (uma vez que a área indicada poderá ser objeto de recuperação ambiental).
	maior dificuldade na fiscalização de futuras ocupações na área indicada, em razão de maior contato com a área do Parque.
	maior impacto sobre o Parque, em especial, com relação aos resíduos sólidos.
	descaracterização da escala original da Vila devido a ampliação da malha urbana através da incorporação de áreas contíguas.

Com relação a existência de algumas construções já implantadas irregularmente, a partir do Córrego da Velha Antônia, a Proposta I estabelece no zoneamento urbanístico do Plano de Ordenamento da Vila, a Zona de Urbanização Específica - ZEU. Esta zona deverá ser posteriormente delimitada pelo Poder Público a partir de um levantamento topográfico dos lotes ocupados para que seja dado início ao procedimento de regularização fundiária. O objetivo do levantamento topográfico é a “especificidade da propriedade”, que se constitui princípio do direito imobiliário e condição necessária para a efetivação do registro em cartório imobiliário, das edificações existentes .

## Proposta II

Esta proposta sugere a área compreendida às margens da ES 010, limitada pelo Córrego da Velha Antônia, em área rural do Distrito Sede de Conceição da Barra. Essa proposta foi considerada a melhor alternativa pelos técnicos do IPES, SEAMA e Prefeitura , por anular todos os aspectos negativos ( desvantagens) previstos na análise da Proposta I e não desconsiderar totalmente o aspecto positivo( vantagem) da referida proposta I, por situar-se apenas à 1 km do núcleo urbano da Vila.

Essa área indicada na Proposta II abrange a área de expansão com previsão de implantação de Programa Habitacional e a área já ocupada a ser objeto de regularização fundiária. Assim, por contemplarem nesta Proposta, a área de expansão e a de regularização incorporadas em uma mesma área e especialmente, por estarem localizadas em área rural do Distrito de Conceição da Barra, esta área deverá ser objeto de delimitação de perímetro urbano, para que seja possível a efetivação da área como área de expansão urbana, assim como, a regularização da área já ocupada irregularmente. Sugerimos que o perímetro urbano seja delimitado em “ilha” para não ser excessivamente extenso, uma vez que se trata de perímetro da área urbana do distrito sede com objetivo de atender o crescimento futuro da Vila de Itaúnas.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Independente de qual alternativa venha a ser adotada Proposta I ou II, com relação ao Programa Habitacional a ser implantado na Vila, sugerimos, que , caso a Prefeitura adquira área para implementação do Programa, que sua transferência aos beneficiários seja feita através da transferência de domínio e não de propriedade. Esse fato se justifica visando impedir a transferência de lotes pelos beneficiários a terceiros o que viria a descaracterizar os objetivos do Programa, ou seja, o atendimento à demanda habitacional da população de baixa renda residente na Vila. O IPES considera que a ~~transferência de domínio~~ deverá ser preferencialmente realizada através do instituto da Concessão Real de Uso, pela qual a administração pública transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público para fins de urbanização, com o estabelecimento de cláusulas contratuais que deverão ser observadas pelos beneficiários. Uma dessas cláusulas poderá prever que o beneficiário não poderá vender o lote, objeto do Programa. *A área estimada pelo IPES*<sup>1</sup> para atendimento ao Programa Habitacional é de

---

<sup>1</sup> Essa área estimada para déficit habitacional inclui a estimativa da área de lotes e 40% para atendimento do sistema viário, faixas non aedificandi e percentual de áreas públicas. A área estimada para o crescimento futuro da população (10 anos) é de 30.960,00 m<sup>2</sup> levando em conta informações censitárias

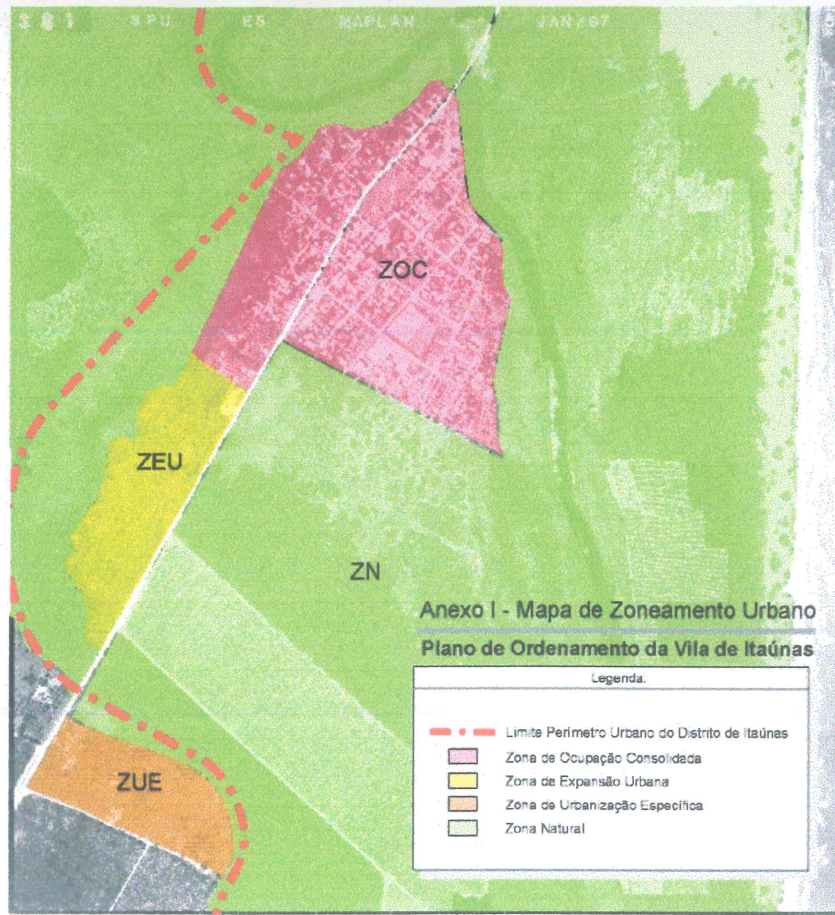
30.240,00 m<sup>2</sup>(trinta mil duzentos e quarenta metros quadrados), ressaltando que é apenas uma estimativa atual do déficit que levou em conta além de informações censitárias, o levantamento de uso do solo e alguns critérios físicos estabelecidos como prioritários no Plano de Ordenamento. É válido esclarecer que se torna necessário uma definição de uma área mais precisa na possível ocorrência de um Programa Habitacional, com a criação de uma comissão de enquadramento de pessoas em critérios previamente estabelecidos, assim como, o seu cadastramento. Só a partir do cadastramento será possível estabelecer com precisão a área a ser objeto do Programa. Informamos, outrossim, que o Plano de Ordenamento "Versão Final", contempla a Proposta 2 para área de expansão e que a escolha de outra alternativa para a área, deverá alterar o zoneamento proposto no anteprojeto e quadros anexos.

---

que prevê taxas de crescimento de 6% ao ano, vide documento Fundamentos para elaboração do Plano de Ordenamento da Vila.



# Proposta 1



# Proposta 2

