

Universidade Federal de Juiz de Fora  
PROAC - Mestrado em Ambiente Construído

Camila Righi de Almeida

**O PAPEL DO PLANO DIRETOR NA ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DAS CIDADES:  
o caso do município de Três Rios**

Juiz de Fora  
2012

Camila Righi de Almeida

**O PAPEL DO PLANO DIRETOR NA ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DAS CIDADES:  
o caso do município de Três Rios**

Dissertação submetida à banca examinadora do Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ambiente Construído da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre em Ambiente Construído.

**Orientador:**

Prof. Dr. José Alberto Barroso Castañon

**Co-orientador:**

Prof. Dr. Klaus Chaves Alberto

Juiz de Fora

2012

CAMILA RIGHI DE ALMEIDA

**O PAPEL DO PLANO DIRETOR NA ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DAS CIDADES:  
o caso do município de Três Rios**

Dissertação submetida à banca examinadora do Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ambiente Construído da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre em Ambiente Construído.

Aprovada em 28 de Fevereiro de 2012.

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dr. José Alberto Barroso Castañon  
Universidade Federal de Juiz de Fora

---

Prof. Dr. Klaus Chaves Alberto  
Universidade Federal de Juiz de Fora

---

Prof. Dr. Pedro de Novais Lima Junior  
IPPUR - Universidade Federal do Rio de Janeiro

*A Três Rios, inspiração para minha pesquisa.*

“Não há mapas para Mícala, chega-se por acaso. (...) Muitas cidades têm aparência assemelhada. Talvez exista alguma com o mesmo nome. Porém, a essência de Mícala, o que a torna especial entre todas as outras, não está no dia animado que a todos envolve, mas na noite circunspecta, quando homens e mulheres revivem e avaliam suas experiências. (...) A essência de Mícala encontra-se na sensibilidade que o anoitecer libera e o tempo dilatado pela escuridão da noite em todos incute.”

*(As cidades e a sensibilidade - Pedro Novais)*

## **AGRADECIMENTOS**

Ao professor e orientador desta dissertação, José Alberto Barroso Castañon, pelas orientações, pelo acolhimento ao meu tema de pesquisa e pela confiança neste trabalho.

Ao professor, co-orientador, Klaus Chaves Alberto, pelas contribuições, apoio e incentivo.

Ao professor Pedro de Novais Lima Junior: como membro da banca examinadora, pela disponibilidade e, como ex-professor, por ter-me despertado para o campo de pesquisa desta dissertação.

Aos professores do Mestrado em Ambiente Construído, pelos ensinamentos. Em especial, ao professor Antonio Ferreira Colchete Filho, pelo constante incentivo à pesquisa.

Aos colegas de turma do Mestrado, pela convivência, pelos momentos de aprendizagem e de descontração. À querida amiga Juju Simili, cuja presença (mesmo quando de longe), sem dúvida, tornou tudo possível e mais divertido.

Aos profissionais da Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Três Rios e da Secretaria de Obras do Estado do Rio de Janeiro, pela disponibilização da legislação analisada nesta pesquisa.

À FAPEMIG, pelo apoio financeiro.

A todos os amigos e familiares, pelo carinho, apoio e torcida.

Ao João, pela imensa colaboração na realização deste trabalho, opinando como jurista, como revisor de texto, ouvindo minhas ideias e mostrando as suas. Mais ainda, por todo amor e companheirismo.

À minha irmã Júlia, pela amizade e pelo lindo exemplo de pesquisadora que é.

Aos meus pais, por tudo. Porque são o que quero ser. Por que estão onde quero chegar.

## RESUMO

O atual protagonismo exercido pela municipalidade quanto à instituição e execução da política urbana é fruto de uma evolução histórica que possui, como marcos recentes, a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Atribui-se ao Município a competência para a edição do instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, aquele que de maneira mais próxima zelará pela função social da cidade e da propriedade: o Plano Diretor. O município de Três Rios, localizado na região Centro-Sul fluminense, vem sofrendo, nos últimos anos, um processo acelerado de dinamização econômica em função do renascimento do setor industrial local. Neste contexto, ganha destaque o estudo dos mecanismos de planejamento urbano e gestão territorial, capazes de contribuir na organização espacial da cidade. A presente pesquisa objetiva, assim, compreender o desenvolvimento histórico das ferramentas de que dispõe o município para cumprir a tarefa de ordenação de seu crescimento, em uma perspectiva comparativa ao desenvolvimento da política urbana em âmbito nacional. Para isto, foram analisados os três Planos Diretores até então editados e um quarto, em fase de elaboração. Desta forma, foi possível estabelecer uma comparação entre os Planos, notadamente sob os aspectos do ordenamento territorial (tais como zoneamento e instrumentos urbanísticos específicos), e visualizar a evolução gradativa das condições para a realização da função social da cidade e da propriedade.

Palavras-chave: Planejamento Urbano. Plano Diretor. Três Rios/RJ.

## **ABSTRACT**

The current leadership exercised by the municipality on the establishment and execution of urban policy is the result of a historical development that has the Brazilian Federal Constitution of 1988 and the City Statute (Federal Law 10.257/2001) as recent marks. It is attributed to the municipality the authority to issue the basic instrument of development and urban expansion policy, the one that more closely will guarantee the social function of the city and property: the Urban Master Plan. Três Rios, a city located in the south-central region of the state of Rio de Janeiro, has suffered in recent years, an accelerated process of economic dynamization due to the revival of the local industrial sector. In this context, the study of the mechanisms of urban planning and land management, able to contribute to the spatial organization of the city, points out. This research, therefore, aims to understand the historic development of the tools that the municipality has to fulfill the task of sorting their growth, in a comparative perspective to the development of national urban policy. For this, the three Urban Master Plans previously edited and a fourth, in preparation, were analyzed. So, it was possible to establish a comparison between the Plans, especially about the aspects of land use (such as zoning and specific urban instruments), and see the gradual evolution of the conditions for the realization of the social function of the city and property.

Key-words: Urban planning. Urban Master Plan. Três Rios/RJ.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> – Adoção dos Instrumentos Urbanísticos nos Planos Diretores Participativos brasileiros (fonte: OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2010a).....	42
<b>Figura 2</b> – Mapa da Região Sudeste com a localização de Três Rios e das capitais mais próximas (fonte: <a href="http://www.brasilecola.com/brasil/a-regiao-sudeste.htm">http://www.brasilecola.com/brasil/a-regiao-sudeste.htm</a> - imagem adaptada pela autora).....	44
<b>Figura 3</b> – Mapa do Estado do Rio de Janeiro, com destaque em vermelho para a localização da Região Centro-Sul, e em azul, para o município de Três Rios (fonte: TEIXEIRA, 2004 - imagem adaptada pela autora).....	44
<b>Figura 4</b> – Mapa do Município de Três Rios (fonte: a autora).....	45
<b>Figura 5</b> – Primeira planta do povoado de Entre-Rios, em 1886 (fonte: TEIXEIRA, 2004, p.32).....	46
<b>Figura 6</b> – Condomínio Industrial, no terreno da antiga Indústria Santa Matilde (fonte: <a href="http://economia.ig.com.br/empresas/polo-tres-rios-incentivos-atraem-872-empresas-a-cidade-fluminens/n1597380511128.html">http://economia.ig.com.br/empresas/polo-tres-rios-incentivos-atraem-872-empresas-a-cidade-fluminens/n1597380511128.html</a> ).....	50
<b>Figura 7</b> – Instalações da Nestlé na BR 040 (fonte: <a href="http://economia.ig.com.br/empresas/polo-tres-rios-incentivos-atraem-872-empresas-a-cidade-fluminens/n1597380511128.html">http://economia.ig.com.br/empresas/polo-tres-rios-incentivos-atraem-872-empresas-a-cidade-fluminens/n1597380511128.html</a> .....	50
<b>Figura 8</b> – Mapa de Três Rios com a localização dos principais aglomerados industriais (fonte: a autora).....	50
<b>Figura 9</b> – Área de Abrangência do PD de 1968 (fonte: a autora).....	54
<b>Figura 10</b> – Zoneamento da Área Urbana do PD de 1968 (fonte: a autora).....	56
<b>Figura 11</b> – Zoneamento da Área Urbana do PD de 1990 (fonte: a autora).....	59
<b>Figura 12</b> – Zoneamento do PDP de 2006 (fonte: Prefeitura Municipal de Três Rios, anexo do PDP 2006).....	63
<b>Figura 13</b> – Mapa das Unidades Espaciais de Gestão e Planejamento (UEGPs) do PDP em elaboração (fonte: Prefeitura Municipal de Três Rios).....	70
<b>Figura 14</b> – Zoneamento da Macrozona Urbana do PDP em elaboração (fonte: Prefeitura Municipal de Três Rios).....	72
<b>Figura 15</b> – Mapa Preliminar de Uso do Solo do PDP em elaboração (fonte: Prefeitura Municipal de Três Rios).....	73
<b>Figura 16</b> – Zoneamento da Macrozona Ambiental do PDP em elaboração (fonte: Prefeitura Municipal de Três Rios).....	74

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1</b> – Divisão da Área de Abrangência do PD de 1968 (fonte: a autora) .....	54
<b>Tabela 2</b> – Zoneamento do PD de 1968 (fonte: a autora) .....	55
<b>Tabela 3</b> – Divisão territorial do PD de 1990 (fonte: a autora) .....	58
<b>Tabela 4</b> – Zoneamento do PD de 1990 (fonte: a autora) .....	58
<b>Tabela 5</b> – Macrozoneamento do PDP de 2006 (fonte: a autora).....	61
<b>Tabela 6</b> – Zoneamento do PDP de 2006 (fonte: a autora) .....	62
<b>Tabela 7</b> – Unidades Especiais de Planejamento e Gestão do PDP em elaboração (fonte: a autora) .....	69
<b>Tabela 8</b> – Macrozoneamento do PDP em elaboração (fonte: a autora).....	70
<b>Tabela 9</b> – Zoneamento do PDP em elaboração (fonte: a autora) .....	71
<b>Tabela 10</b> – Análise comparativa dos PDs de Três Rios (fonte: a autora).....	76
<b>Tabela 11</b> – Análise comparativa do Macrozoneamento dos PDs de Três Rios (fonte: a autora) .....	77
<b>Tabela 12</b> – Análise Comparativa do Zoneamento dos PDs de Três Rios (fonte: a autora)..	79
<b>Tabela 13</b> – Relação dos Instrumentos Urbanísticos introduzidos pelo PDP de 2006 (fonte: Prefeitura Municipal de Três Rios).....	80
<b>Tabela 14</b> – Relação dos Instrumentos Urbanísticos do PDP em elaboração (material provisório) (fonte: Prefeitura Municipal de Três Rios) .....	81
<b>Tabela 15</b> – Análise comparativa dos Instrumentos Urbanísticos dos PDPs de Três Rios - Instrumentos de Indução do Desenvolvimento (fonte: a autora).....	84
<b>Tabela 16</b> – Análise comparativa dos Instrumentos Urbanísticos dos PDPs de Três Rios - Instrumentos de Promoção do Desenvolvimento (fonte: a autora) .....	85

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

<b>ABNT</b>	Associação Brasileira de Normas Técnicas
<b>AEIS</b>	Áreas Especiais de Interesse Social
<b>AIS</b>	Áreas Especiais de Interesse Social
<b>APL</b>	Arranjo Produtivo Local
<b>APP</b>	Área de Proteção Permanente
<b>Art.</b>	Artigo
<b>Arts.</b>	Artigos
<b>BNH</b>	Banco Nacional de Habitação
<b>Cap.</b>	Capítulo
<b>CEPAM</b>	Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal
<b>CERDITRI</b>	Comitê Estratégico de Reposicionamento e Desenvolvimento Industrial de Três Rios
<b>CF</b>	Constituição Federal
<b>CNBB</b>	Confederação Nacional dos Bispos do Brasil
<b>CNDU</b>	Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
<b>CNPU</b>	Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Política Urbana
<b>CSN</b>	Companhia Siderúrgica Nacional
<b>EIA</b>	Estudo Prévio de Impacto Ambiental
<b>EIV</b>	Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança
<b>IAB</b>	Instituto de Arquitetos do Brasil
<b>ICMS</b>	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços
<b>IPASE</b>	Instituto de Pensões e Aposentadoria dos Servidores do Estado
<b>IPPUR</b>	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional
<b>IPTU</b>	Imposto Predial e Territorial Urbano
<b>ISS</b>	Imposto Sobre Serviço
<b>LDU</b>	Lei do Desenvolvimento Urbano
<b>MNRU</b>	Movimento Nacional pela Reforma Urbana
<b>PADEM</b>	Plano de Apoio ao Desenvolvimento dos Municípios
<b>PD</b>	Plano Diretor
<b>PDDI</b>	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
<b>PDP</b>	Plano Diretor Participativo

<b>PL</b>	Projeto de Lei
<b>SEBRAE</b>	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
<b>SERFHAU</b>	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
<b>SFH</b>	Sistema Financeiro de Habitação (SFH)
<b>SHRU</b>	Seminário Nacional de Habitação e Reforma Urbana
<b>UERJ</b>	Universidade do Estado do Rio de Janeiro
<b>UFRJ</b>	Universidade Federal do Rio de Janeiro
<b>ZEIS</b>	Zonas Especiais de Interesse Social

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>14</b>
	1.1 Considerações Iniciais .....	14
	1.2 Objetivos .....	15
	1.3 Metodologia .....	16
	1.4 Composição do Trabalho.....	17
<b>2</b>	<b>BREVE HISTÓRICO DO PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL .....</b>	<b>18</b>
	2.1 O desenvolvimento das cidades e a luta pela Reforma Urbana .....	18
	2.2 A Constituição de 1988.....	22
	2.3 O Estatuto da Cidade .....	24
	2.3.1 Diretrizes Gerais do Estatuto da Cidade .....	25
	2.3.2 Instrumentos da Política Urbana.....	26
	2.3.3 Plano Diretor.....	30
	2.3.4 Gestão Democrática da Cidade.....	30
<b>3</b>	<b>O PLANO DIRETOR.....</b>	<b>32</b>
	3.1 A evolução do Plano Diretor .....	33
	3.1.1 A 1ª Geração de Planos Diretores.....	33
	3.1.2 A geração dos Planos Diretores pós-Estatuto da Cidade .....	35
	3.2 Planos Diretores: Organização e Ordenamento Territorial.....	36
	3.2.1 Macrozoneamento .....	37
	3.2.2 Zoneamento .....	38
	3.2.3 Instrumentos Urbanísticos .....	41
<b>4</b>	<b>ESTUDO DE CASO: TRÊS RIOS/RJ.....</b>	<b>44</b>
	4.1 Apresentação e Breve Histórico do Município de Três Rios .....	44
	4.2 Contextualização Histórico-econômica do Município de Três Rios.....	47
	4.2.1 Ascensão e queda do setor secundário.....	47
	4.2.2 O resgate da vocação industrial .....	48
	4.3 Os Planos Diretores do Município de Três Rios .....	51
	4.3.1 Plano Diretor de 1968.....	52
	4.3.2 Plano Diretor de 1990.....	57
	4.3.3 Plano Diretor de 2006.....	59
	4.3.4 Plano Diretor em elaboração .....	68
	4.4 Os PDs e a organização espacial de Três Rios .....	75
	4.4.1 Macrozoneamento .....	76
	4.4.2 Zoneamento .....	78
	4.4.3 Instrumentos Urbanísticos .....	80
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>87</b>
<b>6</b>	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>91</b>

# 1 INTRODUÇÃO

## 1.1 Considerações Iniciais

A responsabilidade pela edição do Plano Diretor (PD), instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, é atribuída às cidades pela Constituição Federal de 1988. Esta lei municipal deve fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade e dar aplicabilidade aos instrumentos urbanísticos criados pelo Estatuto da Cidade.

Além disto, o PD deve estabelecer diretrizes para o crescimento ordenado e o desenvolvimento urbano, norteando as ações dos agentes públicos e privados sobre o território, através da clara explicitação do objetivo da política urbana municipal.

A abordagem temática da presente pesquisa teve como motivação o estudo de caso do município de Três Rios, localizado na região Centro-Sul fluminense, que vem sofrendo, nos últimos anos, um acelerado processo de dinamização econômica através do renascimento do setor industrial local.

O posicionamento geográfico e logístico privilegiado do município lhe garante vantagem em relação a outras regiões. Está situado em um importante entroncamento rodoferroviário do país, com fácil acesso às principais capitais brasileiras, centros de consumo e de oferta de matéria-prima e insumos para o setor secundário. Desde 2003, vem se aliando a essa vocação logística do município uma intensa política de incentivos fiscais que estimula a atração de empresas e a expansão de investimentos.

A industrialização acelerada, considerada sob o ponto de vista de seus impactos territoriais, por um lado, implica o surgimento de novas áreas de expansão urbana e o fortalecimento da atividade imobiliária local, consideradas como novas oportunidades para o desenvolvimento do município. Por outro lado, favorece a ocorrência de problemas ambientais e de crescimento urbano desordenado, com possíveis consequências maléficas que incluem questões de infra-estrutura urbana como trânsito, transporte, lixo e saneamento, e outras de ordem sócio-econômica como favelização e criminalidade.

Sem a adequação do espaço urbano e da capacidade institucional de planejar e intervir, a aceleração da atividade econômica sobre um dado território e a concentração espacial resultante do incremento da escala de produção podem resultar em deseconomias urbanas, com o consequente aumento dos custos da produção e dos custos imobiliários.

No contexto acima, considerou-se relevante conhecer a situação do planejamento urbano municipal, através do estudo do Plano Diretor.

## 1.2 Objetivos

Este trabalho tem como principal objetivo compreender o desenvolvimento histórico das ferramentas de que dispõe o município de Três Rios para cumprir a tarefa de ordenação do seu crescimento, em uma perspectiva comparativa com o desenvolvimento da política urbana em âmbito nacional.

Para isto, os objetivos específicos são:

- Demonstrar, ao longo da história da política urbana brasileira, a evolução da conceituação de Plano Diretor, através de revisão de literatura sobre o tema;
- Apresentar o município de Três Rios através de um breve histórico econômico-industrial, tendo como foco o quadro de dinamização econômica recentemente instalado e a necessidade de atenção para a organização territorial;
- Analisar os Planos Diretores do Município, incluindo três já editados (1968, 1990 e 2006) e um ainda em processo de elaboração;
- Comparar os Planos Diretores analisados, com destaque para sua evolução conceitual ao longo das últimas quatro décadas, e sua capacidade de atuar como ferramenta de Organização e Ordenamento territorial;
- Avaliar como atuaram/atua os Planos analisados na Organização e Ordenamento territorial do município, especialmente verificando a fixação dos elementos: Macrozoneamento, Zoneamento e Instrumentos Urbanísticos.

### 1.3 Metodologia

A motivação e a justificativa para a presente pesquisa originaram-se do cenário de crescimento econômico que se apresenta no município de Três Rios desde que o setor secundário retomou espaço central na economia local. As consequências da rápida industrialização que vem ocorrendo podem ser analisadas sob diversos aspectos; o destaque nesta dissertação é para a questão territorial. O foco da pesquisa se dará sobre a análise dos Planos Diretores do Município.

A realização deste trabalho contou, inicialmente, com um estudo de referencial teórico a fim de expor uma sistematização histórica sobre a Política Urbana Brasileira até o estabelecimento do atual cenário do planejamento urbano em âmbito municipal, foco temático principal do estudo. Para isto, utilizou-se como base autores como Ribeiro & Cardoso (2003), Rolnik (2005), Bassul (2002, 2010) e Bonduki & Koury (2010). A referida pesquisa de embasamento apontou o Plano Diretor (PD) como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana contemporânea, o principal responsável por zelar pela função social da cidade e da propriedade.

O exame mais aprofundado da ferramenta Plano Diretor mostrou como se deu a transformação do antigo formato de Plano Diretor Urbanístico (PDU) para o atual Plano Diretor Participativo (PDP) – utilizado após a aprovação do Estatuto da Cidade –, que introduziu como suas diretrizes os paradigmas constitucionais da gestão democrática e da função social da cidade. Em meio ao conteúdo do PD, focou-se o estudo nos elementos que se relacionam de forma direta com a organização e o ordenamento do território. Desta forma, elencou-se **Macrozoneamento**, **Zoneamento** e **Instrumentos Urbanísticos** como temas centrais do referencial teórico, a serem utilizados também, em etapa posterior da pesquisa, na análise dos Planos Diretores de Três Rios.

Dando sequência ao percurso da pesquisa, buscou-se maior aproximação com estas três ferramentas através do estudo de suas definições e de um panorama geral sobre como as mesmas vêm sendo aplicadas nos PDs brasileiros. Este panorama foi construído com base em dados de pesquisa realizada pelo IPPUR/UFRJ (Observatório das Metrópoles, 2010) e visou ao estabelecimento de parâmetros que possibilitassem a avaliação dos três temas elencados, quando da análise dos PDs de Três Rios.

Foi identificada em pesquisa às fontes documentais que, ao longo da história do Município, foram editadas três Leis, sendo elas: o **Plano Diretor de 1968** (Lei Municipal nº

788, de 31 de Dezembro), o **Plano Diretor de 1990** (Lei Municipal nº 1.716, de 27 de Dezembro) e o **Plano Diretor de 2006** (Lei Municipal nº 2.962, de 10 de Outubro). Além destas, um anteprojeto de Plano está em elaboração atualmente.

Assim, apesar de a apresentação do Município, com seu contexto histórico e econômico, remontar ao início do século XVIII (data das primeiras referências de ocupação do território), o recorte temporal desta pesquisa é mais curto e recente: compreende as últimas quatro décadas ou, o período que vai do ano de elaboração do primeiro Plano (1968) até os dias atuais, quando se tem o quarto estudo em elaboração.

Por fim, foram feitas as análises dos Planos Diretores do Município, buscando-se, através da interpretação de cada um e da comparação entre eles, conclusões sobre sua capacidade de atuar como ferramenta de organização e ordenamento territorial, no contexto econômico municipal explicitado como a justificativa da pesquisa.

## 1.4 Composição do Trabalho

A presente dissertação se organiza em seis capítulos, descritos a seguir.

O capítulo 1, **Introdução**, faz a apresentação da temática e da justificativa da pesquisa e é dividido em Considerações Iniciais, Objetivos, Metodologia e Composição do Trabalho.

O segundo capítulo apresenta o referencial teórico. **Breve histórico do planejamento urbano no Brasil** trata, em suas três seções, da evolução da política urbana brasileira abordando Reforma Urbana, Constituição de 1988 e Estatuto da Cidade como focos principais. O capítulo ainda aponta para a relevância do Plano Diretor, elemento de destaque no presente trabalho, que ganha um capítulo exclusivo para seu estudo.

O capítulo 3, **O Plano Diretor**, apresenta as definições da ferramenta, sua evolução ao longo das últimas seis décadas e dá destaque para seus mecanismos de organização e ordenamento do território.

Dedicado ao **Estudo de Caso de Três Rios**, o capítulo 4 inicialmente apresenta o Município através de uma contextualização histórica e econômica. Passa então à exposição e análise dos Planos Diretores da cidade, três já editados e um em processo de elaboração.

O quinto capítulo traz as **Conclusões e Considerações Finais** obtidas a partir da correlação entre o embasamento teórico e a análise dos dados do Estudo de Caso.

## **2 BREVE HISTÓRICO DO PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL**

### **2.1 O desenvolvimento das cidades e a luta pela Reforma Urbana**

O processo da urbanização brasileira acontece de forma rápida e intensa, ao longo do século XX, caracterizando um dos movimentos socioterritoriais mais relevantes da história do país. Resultado da transição de uma economia de base agrária para uma economia industrial, o súbito desenvolvimento das cidades brasileiras faz sua população urbana quase dobrar em 40 anos. Passa de 44,7% do total dos brasileiros em 1960 para 81,2% no ano 2000 (BRASIL, 2005).

Junto ao quadro de expectativa pelo desenvolvimento e progresso, nota-se, como uma sobra da vertiginosa urbanização, o agravamento das desigualdades e injustiças sociais, principalmente quanto ao direito à terra. Surge um modelo de urbanização excludente, que priva os migrantes rurais de baixa renda das mais básicas condições de urbanidade (BASSUL, 2002).

Conforme observa Rolnik (2006), a nítida segregação que é delineada no espaço das cidades coloca, de um lado, uma minoria qualificada e instalada em parcela central do território, contemplada por padrões urbanísticos legais e assistida pelo poder público em infraestrutura; e de outro, a maioria da população que se vê obrigada a buscar regiões periféricas, promovendo uma ocupação desordenada e marcada por processos de invasões, ilegalidade e carência de investimentos públicos.

De forma proporcional à desigualdade de condições de ocupação do território, aumenta a desigualdade no acesso às oportunidades de crescimento. Os que estão bem instalados e gozam de melhores condições de infraestrutura são os que têm maior acesso às oportunidades de trabalho, lazer e cultura. Ou seja, a diferença nas condições de ocupação espacial funciona como agente reprodutor da própria desigualdade que representa (BRASIL, 2005).

Diante desta situação de impermeabilidade entre as duas realidades, as cidades expandem-se cada vez mais horizontalmente. Nota-se o afastamento das populações pobres, sem qualquer planejamento, para locais carentes de infraestrutura e de difícil acesso – que, conseqüentemente, demandam transporte –, além do avanço sobre áreas de preservação, agredindo o meio ambiente e contribuindo para a criação de espaços totalmente

desequilibrados.

A necessidade de orientação da expansão da cidade, então, torna-se um desafio de extrema complexidade e o processo de criação dos novos paradigmas de apropriação e uso do território desenrola-se através de fatos, lutas e conquistas ao longo do século XX.

Na década de 1950, ainda de forma incipiente, surgem as primeiras tentativas de abordagem da questão urbana como parte de uma política de âmbito federal. Em 1953, o III Congresso Brasileiro de Arquitetos, concluiu-se com uma proposta de criação de um ministério especializado em habitação e urbanismo. A seguir, em 1959, a “Lei da Casa Própria”, cujo projeto fora proposto pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) do Departamento do Rio de Janeiro, tinha, entre outras aspirações, o objetivo de criar um Conselho Nacional de Habitação, que veio a ser implementado três anos depois, no governo de João Goulart (BASSUL, 2010).

A partir dos anos 1960, principalmente em função dos problemas decorrentes da intensificação do processo de urbanização, despontam, com maior ênfase, as discussões em torno da necessidade de uma verdadeira reforma urbana:

Neste contexto, onde os principais problemas nacionais – como a questão agrária, a educação e o desenvolvimento nacional – foram debatidos sob uma intensa politização das iniciativas públicas, os arquitetos capitanearam o processo de discussão sobre a questão urbana e habitacional. Introduziram temas, abordagens e propostas novas, de tendência claramente progressista, que colocaram pela primeira vez em pauta a reforma urbana como um elemento indispensável para enfrentar a grave crise de moradia que afetava as cidades brasileiras no início dos anos 1960 (BONDUKI & KOURY, 2010, p. 2).

O ponto alto deste momento de debates em torno da questão urbana foi a realização do “Seminário do Quitandinha” ou Seminário Nacional de Habitação e Reforma Urbana (SHRU), no ano de 1963, no Hotel Quitandinha em Petrópolis-RJ. O evento, promovido pelo IAB com o apoio do Instituto de Pensões e Aposentadoria dos Servidores do Estado (IPASE), contou com a participação de políticos, técnicos e intelectuais e tinha o intuito de inserir a temática urbana nas discussões das reformas de base<sup>1</sup> do governo Goulart.

Segundo Bonduki & Kouri (2010, p.3), o texto do documento final do SHRU originou-se das discussões acerca de quatro temáticas principais: “1- a situação habitacional do País: exposição e análise das condições; 2- a habitação e o aglomerado humano; 3- a

---

<sup>1</sup> Utilizada durante o governo do presidente João Goulart (1961-1964), a denominação “reforma de base” se referia a transformações estruturais na sociedade brasileira que seriam promovidas através do estímulo a políticas estatais, com a intenção de promover o desenvolvimento do país. Incluía, ente outras, as reformas agrária, educacional e fiscal.

reforma urbana: medidas para o estabelecimento de uma política de planejamento urbano e de habitação e 4- a execução dos programas de planejamento urbano e de habitação”.

Destaca Bassul (2010) que tal documento, além de ser marcado pelo acentuado enfoque à questão da habitação, era inovador no que concerne à defesa dos preceitos de justiça social quanto à questão territorial. O autor acrescenta que estavam presentes neste texto “os princípios fundamentais que, mais tarde, e com maior ênfase em seus aspectos sociais, viriam a ser defendidos pelo Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU) na Assembleia Nacional Constituinte” (Bassul, 2010, p. 74).

Considerando o retrocesso na forma de pensar a política urbana ocasionado pelo golpe militar de 1964, Bonduki & Kouri (2010, p.2) analisam os frutos do Seminário, sob duas vertentes: de um lado, constatam que suas propostas “foram parcialmente apropriadas pelo regime militar na completa transformação do setor habitacional e urbano que promoveu com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU)”;

de outro, citam que o seminário também gerou propostas progressistas inadequadas ao novo regime conservador e que “não foram implementadas, mas que permaneceram latentes, sendo retomadas quase duas décadas depois, na redemocratização, na luta pela reforma urbana a partir do processo Constituinte de 1988”.

Ainda em 1964, o governo militar criou, além do BNH, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), colocando em prática um modelo de planejamento carregado de uma visão estadista de pensar a política urbana. Em meio ao período conhecido como “milagre econômico”<sup>2</sup>, surgem programas de habitação pensados sob uma ótica desenvolvimentista de impulso à construção civil, refletindo o caráter tecnocrático e conservador do governo (ROLINK, CYMBALISTA & NAKANO, 2008).

Tal modelo acabou por aumentar a especulação imobiliária e não promover a democratização do acesso à terra – objetivo que já havia se delineado nas discussões do SHRU. A grande maioria dos conjuntos habitacionais financiados foi construída em áreas não adequadas ao desenvolvimento urbano.

Avaliação qualitativa da inserção urbana dos terrenos realizada no âmbito do próprio BNH em 1985 revelou que menos de 10% dos terrenos adquiridos para a construção de conjuntos habitacionais estavam situados dentro da malha urbana ou imediatamente contíguos a ela, dotados de acesso e transporte e servidos pelo menos por abastecimento de água e energia elétrica (ROLNIK *et al.*, 2008, p.3).

---

<sup>2</sup> Período do governo militar, entre os anos de 1969 e 1973, marcado por intenso crescimento econômico, mas também, pelo aumento das desigualdades sociais.

Desta forma, a implementação dos conjuntos refletia uma prática marcada por autoritarismo do regime político em vigor e por uma visão extremamente tecnicista de planejamento, onde se tinha o Estado como financiador maior de todo desenvolvimento (BRASIL, 2005).

O início do processo de redemocratização e a crise fiscal do Estado marcaram a década de 1970, juntamente com a retomada dos movimentos sociais, reivindicações por mudanças e crítica ao modelo de planejamento praticado. No início daquela década, o governo federal criou a Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Política Urbana (CNPU), que mais tarde se tornaria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU). Conforme expõe Bassul (2010, p. 75), o primeiro esforço do regime militar “com o objetivo de promover a adoção de políticas que promovessem o acesso dos mais pobres aos serviços e equipamentos urbanos” foi a criação do CNDU e a consequente elaboração, por parte deste, de um anteprojeto de lei de desenvolvimento urbano, em 1976.

De acordo com Ribeiro (2003, p. 12), o Anteprojeto de Desenvolvimento Urbano foi abandonado, em um primeiro momento, devido ao alarme feito pela imprensa para “o fato de o governo militar pretender ‘socializar o solo urbano’”. Todavia, o aumento das reivindicações sociais e a primeira eleição direta para governador após o golpe militar, trouxeram de volta à tona a questão urbana. Merece registro, notadamente no despertar do levante popular, a atuação da Igreja Católica. Em 1982, a Confederação Nacional dos Bispos do Brasil (CNBB) lança a Campanha da Fraternidade sob o tema “solo urbano”, criticando a permissividade do poder público quanto à especulação imobiliária e propondo a regularização de assentamentos informais e o condicionamento da propriedade urbana a sua função social.

Em 1983, o texto elaborado pelo CNDU é enviado ao Congresso Nacional como projeto da Lei do Desenvolvimento Urbano (LDU), que ganhou o número 775/83. Avalia Ribeiro (2003, p. 13) que o projeto de lei foi desengavetado pelo receio “de que a questão urbana pudesse empolgar as massas populares em torno de líderes da oposição ao regime autoritário”.

Sobre a reação da apresentação do projeto de lei, analisa Bassul (2010, p. 76):

A apresentação do projeto foi, portanto, uma indiscutível ousadia. A reação dos setores conservadores da sociedade foi imediata. O empresariado urbano mais atrasado novamente tachava o projeto de “comunista”, como, aliás, costumava acontecer então com as iniciativas de índole democrática. A revista *Visão*, de São Paulo, porta-voz do empresariado conservador, que apoiava o governo, chegou a tratar o assunto em matéria de capa. Acusava o projeto de acabar com o direito de propriedade no Brasil. O Projeto de Lei (PL) 775/83 nunca foi posto em votação no Congresso Nacional.

Apesar de a LDU nunca ter sido votada, parte do seu conteúdo seria, futuramente, incorporado ao texto constitucional (1988) bem como à legislação federal que regulamentaria os artigos constitucionais referentes à política urbana (BRASIL, 2001).

## 2.2 A Constituição de 1988

O desenrolar do processo de redemocratização brasileiro suscitou a convocação de uma Assembleia Nacional Constituinte, em 1986. As discussões sobre a elaboração da nova Carta Constitucional foram marcadas pela grande possibilidade de participação popular, tendo como seu mais relevante exemplo de democracia a admissão de emendas populares. Tais emendas de iniciativa dos cidadãos eram admitidas desde que subscritas por, no mínimo, trinta mil eleitores, e patrocinadas por, ao menos, três associações representativas. A Emenda Popular da Reforma Urbana – 63/1987 – foi aceita com mais de cento e trinta mil assinaturas<sup>3</sup> e sob a responsabilidade formal de importantes órgãos, tais como a Federação Nacional dos Engenheiros, a Federação Nacional dos Arquitetos e o Instituto de Arquitetos do Brasil, entre outros (BASSUL, 2010).

Assim, o espírito do que se pode chamar de Movimento Nacional pela Reforma Urbana, contido na Emenda, traduzia-se nos seguintes princípios, expostos por De Grazia (1990 apud DE GRAZIA, 2003, p. 54, grifo nosso):

- *Direito à Cidade e à Cidadania*, entendido como uma nova lógica que universalize o acesso aos equipamentos e serviços urbanos, a condições de vida urbana digna e ao usufruto de um espaço culturalmente rico e diversificado e, sobretudo, em uma dimensão política de participação ampla dos habitantes das cidades na condução de seus destinos.

- *Gestão Democrática da Cidade*, entendida como forma de planejar, produzir, operar, e governar as cidades submetidas ao controle e participação social, destacando-se como prioritária a participação popular.

- *Função Social da Cidade e da Propriedade*, entendida como a prevalência do interesse comum sobre o direito individual de propriedade, o que implica o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado do espaço urbano.

---

<sup>3</sup> O número de assinaturas da Emenda é um dado controverso na bibliografia que trata do assunto. Segundo Maricato (1997), este número seria em torno de cento e sessenta mil. Já De Grazia (2003) fala em duzentas mil assinaturas.

Aduzindo a opinião de Maricato (1997, apud Bassul, 2002) os objetivos da Emenda, podem ser entendidos da forma a seguir:

- *Em relação à propriedade imobiliária urbana:* instrumentos de regularização de áreas ocupadas. Captação de valorização imobiliária. Aplicação da função social da propriedade. Proteção urbanística, ambiental e cultural.

- *Em relação à política habitacional:* programas públicos habitacionais com finalidade social. Aluguel ou prestação da casa própria proporcionais à renda familiar. Agência nacional e descentralização na gestão da política.

- *Em relação aos transportes e serviços públicos:* natureza pública dos serviços sem lucros, com subsídios. Reajustes das tarifas proporcionais aos reajustes salariais. Participação dos trabalhadores na gestão do serviço.

- *Em relação à gestão democrática da cidade:* conselhos democráticos, audiências públicas, plebiscitos, referendo popular, iniciativa legislativa e veto às propostas do legislativo.

Finda a Assembleia Nacional Constituinte, o texto promulgado em 05/10/1988 inovou, pois, pela primeira vez na história constitucional do país, destinava-se um capítulo à Política Urbana (artigos 182 e 183). Ainda assim, as ideias da Emenda Popular da Reforma Urbana restaram apenas parcialmente adotadas. Da forma como foi redigido o texto da nova Constituição, a consagração da função social da propriedade dependeria de posterior regulamentação pelo Poder Legislativo.

Segundo o jurista José Afonso da Silva (2002), tal regulamentação ocorreria obrigatoriamente através da edição de lei federal. Isto porque o art. 182 da Constituição, que estabelece que a política de desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes precisa se compatibilizar com a competência da União para instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, expressa no art. 21, XX, também da Carta Magna.

Em 1989, a efervescência de proposições legislativas tendentes a regulamentar o capítulo da política urbana na Constituição deu ensejo ao retorno dos principais atores envolvidos na questão desde as décadas de 1970 e 1980. Neste contexto, foi elaborado o projeto de lei nº 181/1989, cuja tramitação foi rápida no Senado Federal, mas, quando remetido à Câmara dos Deputados, estagnou-se até o ano de 1999.

De acordo com Bassul (2010), a procrastinação do processo se deu, em grande parte, pela forte oposição feita pelo segmento empresarial à proposta legislativa, sobretudo pelo

temor de uma democratização do acesso ao solo. Entretanto, a posição do empresariado mudaria substancialmente. Decorridos quase dez anos da elaboração do projeto de lei, parte dos instrumentos nele previstos já vinham sendo utilizados na prática por alguns municípios. O resultado desta implementação antecipada surpreendeu os antigos opositores. A aplicação dos instrumentos, em muitos casos, mostrou-se benéfica à atividade imobiliária, inclusive oferecendo novas formas de parcerias entre as empresas privadas e o Poder Público.

A reorganização do texto do projeto deu origem a um substitutivo rapidamente aprovado na Câmara dos Deputados e, então, devolvido ao Senado Federal. Após nova célere aprovação, foi à sanção presidencial, no ano de 2001. Nascia o Estatuto da Cidade.

### 2.3 O Estatuto da Cidade

Resultado de discussões que se estenderam por quatro décadas, e após doze anos de tramitação no Congresso Nacional, o Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – é a lei que regulamenta o capítulo da política urbana da Constituição de 1988. Estabelece, conforme coloca Rolnik (2006, p. 203), “uma nova ordem jurídico-urbanística no país baseada no direito à moradia, na função social da cidade e propriedade, no planejamento de gestão do solo urbano como instrumento de estratégias de inclusão territorial”.

A tarefa de atribuição/garantia da função social da cidade e da propriedade urbana é atribuída pelo Estatuto ao Município, principalmente através da obrigatoriedade da elaboração de seu Plano Diretor. Para tanto, a Lei oferece um conjunto de inovações que abrangem três “campos”, de acordo com o “Guia para implementação do Estatuto pelos municípios e cidadãos”(BRASIL, 2005, p. 37):

- um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística voltados para induzir – mais do que normatizar – as formas de uso e ocupação do solo;
- a ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas, até hoje situadas na ambígua fronteira entre o legal e o ilegal;
- e também, uma nova estratégia de gestão que incorpora a ideia de participação direta do cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade.

Para o melhor entendimento destas esferas de inovações serão detalhadas adiante as ferramentas que a nova lei consagra em seus quatro primeiros capítulos: Diretrizes Gerais,

Instrumentos da Política Urbana, Plano Diretor e Gestão Democrática da Cidade.

Conforme se verá, a atuação do Estatuto da Cidade ora se dará através da instituição de políticas públicas distributivas, ora através de políticas públicas redistributivas.

Por políticas públicas distributivas, entende-se a busca da provisão do bem social através da atuação direta, indireta ou compartilhada do Poder Público, distribuindo vantagens sem acarretar custo imediato a terceiros. Quanto às políticas públicas redistributivas, verifica-se a captação de recursos pelo Poder Público para financiamento da consecução do bem comum. Vale dizer, neste caso, que objetiva “o desvio e o deslocamento consciente de recursos financeiros, diretos ou outros valores entre camadas sociais e grupos da sociedade”. Notadamente, esta última modalidade implica ações conflituosas, já que agride diretamente interesses econômicos particulares (WINDHOFF-Héritier, 1987, p.48-49, apudFREY, 2000).

### 2.3.1 Diretrizes Gerais do Estatuto da Cidade

O termo “diretrizes” remete à ideia de linhas reguladoras, instruções ou indicações, norte. São, no caso do Estatuto, “as normas balizadoras e indutoras da aplicação dos instrumentos de política urbana regulamentados na lei” (BRASIL, 2005, p. 31). Assim, a atuação do poder público somente cumprirá o Estatuto da Cidade quando os instrumentos deste forem aplicados de forma a atender suas diretrizes gerais.

Entre tais diretrizes, merecem destaque, aquelas referentes ao direito a cidades sustentáveis e à gestão democrática (Art. 2º, I e II).

A primeira diretriz abriga uma expressão nova no panorama legislativo do país, “cidades sustentáveis”, que, segundo o próprio inciso, deve ser entendida como o “direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”. Tais direitos refletem a preocupação com a questão ambiental, que pode ser percebida no texto da lei, ainda no art. 2º, sob a forma das seguintes diretrizes:

- IV: Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

- VI, g: Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a poluição e degradação ambiental;
- VIII: A adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
- XII: Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XIV: Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Como se verá adiante, a preocupação com o meio ambiente também está presente na instituição pela Lei de instrumentos específicos, tais como as unidades de conservação (Art. 4º, V, e), o Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) - (Art. 4º, VI).

A segunda diretriz, a gestão democrática da cidade, no dizer de Medauar (2004), leva o governante a conhecer as aspirações da população, para que as políticas e decisões não sejam imperiais, retratando as necessidades coletivas. O Estatuto dedicou inteiramente o seu Capítulo IV à institucionalização da participação coletiva. Não obstante, este espírito pode ser sentido em outras partes da Lei, desde a obrigatoriedade de o poder público garantir a participação da sociedade quando da implementação de instrumentos que demandem dispêndio de recursos públicos (Cap. 2 - Art. 4º, § 3º), até a responsabilização do prefeito por improbidade administrativa no caso de não permitir a participação popular na elaboração e implementação do Plano Diretor (Cap. 5 - Art. 52, VI).

### 2.3.2 Instrumentos da Política Urbana

O Capítulo 2 do Estatuto da Cidade apresenta um rol de instrumentos de natureza urbanística, voltados para induzir – mais do que normatizar – o adequado uso e ocupação do solo. São uma das principais ferramentas de que poderá se valer o poder público municipal,

instituindo-as através de um Plano Diretor, para efetivar a função social da cidade e da propriedade.

A seguir, serão apresentados os principais instrumentos da política urbana de que trata o Estatuto, classificando-os em três grupos: 1) Instrumentos de combate à retenção especulativa; 2) Instrumentos de distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização e 3) Instrumentos de regularização fundiária.

### *2.3.2.1 Instrumentos de combate à retenção especulativa*

- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (Arts. 5º e 6º):

Trata-se de ferramenta que permite ao Poder Público, mediante notificação e fixação de prazo, compelir o proprietário de terreno localizado em área previamente estipulada no Plano Diretor municipal a dar destinação ao solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. Os critérios para configuração de subutilização serão fornecidos pelo PD ou por lei específica dele decorrente.

- IPTU progressivo no tempo (Art. 7º):

Para reprimir a ociosidade, os imóveis que não cumprirem a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, receberão aumento crescente de tributo. A aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo implica a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos. O valor da alíquota modificada será fixada em lei específica.

- Desapropriação com pagamento em título (Art. 8º):

O município poderá desapropriar o imóvel que, mesmo depois de decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, não tenha cumprido a obrigação previamente estabelecida de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. O pagamento se dará através de títulos da dívida pública, resgatados no prazo de até dez anos.

- Direito de superfície (Arts. 21 a 24):

Trata da possibilidade de o proprietário urbano conceder a outrem o direito de utilização do solo, subsolo ou espaço aéreo de seu imóvel, sem perda da propriedade. A concessão pode ser gratuita ou onerosa e deve ser feita mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

- Direito de preempção (Arts. 25 a 27):

Instrumento que confere ao Município a preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. A delimitação das áreas sobre as quais deverá incidir o direito deverá ser definida em lei municipal baseada no Plano Diretor. Após a notificação da intenção de venda, o Município disporá de trinta dias para manifestar por escrito sua intenção de exercer o direito de preferência.

#### *2.3.2.2 Instrumentos de distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização*

- Outorga onerosa do direito de construir (Arts. 28 a 31):

O Plano Diretor poderá fixar áreas onde seja exigida contrapartida para o exercício do direito de construir que extrapole o coeficiente de aproveitamento básico estabelecido. Neste caso, utiliza-se o termo “solo criado”. A fórmula de cálculo para cobrança e os possíveis casos de isenção do pagamento pela outorga serão estabelecidos em lei específica.

- Operações urbanas consorciadas (Arts. 32 a 34):

Caracteriza-se por um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. A lei municipal de aprovação da operação deverá conter o plano de operação consorciada com: definição da área atingida, programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada, finalidades da operação, estudo prévio de impacto de vizinhança. Além disso, o Plano define a contrapartida a ser exigida pelo investidor privado em função de benefícios que podem ser concedidos na área da operação,

tais como modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo.

- Transferência do direito de construir (Art. 35):

Autoriza proprietário de imóvel urbano, particular ou público, a exercer o direito de construir em outro local – ou alienar o direito de construir, mediante escritura pública –, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de: 1- implantação de equipamentos urbanos e comunitários, 2- de preservação (imóveis de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural) ou 3- que sirva a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. A aplicação da transferência do direito de construir é estabelecida segundo lei municipal baseada no Plano Diretor.

- Estudo de impacto de vizinhança (Arts. 36 a 38):

O Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) será obrigatório para que determinados empreendimentos e atividades em área urbana definidas por lei municipal, possam obter licenças ou autorizações de construção. Tem por objetivo analisar o impacto, positivo ou negativo, do empreendimento ou da atividade em questão na área e suas proximidades. Esta análise inclui avaliações sobre: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; e paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. A Lei ressalta ainda que o EIV não substitui o EIA – Estudo prévio de impacto ambiental – requerido pela legislação ambiental.

### *2.3.2.3 Instrumentos de distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização*

- Usucapião especial de imóvel urbano (Arts. 9º a 14):

Representa a concessão ao homem ou à mulher, ou a ambos, para sua moradia, do título de domínio do imóvel de até duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupado, sem oposição do proprietário, há mais de cinco anos. O instrumento se aplica desde que o beneficiário não seja proprietário de outro imóvel.

### 2.3.3 Plano Diretor

Instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, o Plano Diretor, definido no Capítulo 3 da Lei nº 10.257/01, será mais bem examinado em capítulo específico e posterior deste trabalho. Por ora, merecem destaque as seguintes obrigações em relação ao Plano Diretor:

- que fixe exigências fundamentais de ordenação da cidade que permitam à propriedade urbana cumprir sua função social;
- que seja aprovado por lei municipal;
- que o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual sigam suas diretrizes;
- que seja revisto a cada dez anos;
- que seja assegurada a participação coletiva e a publicidade dos documentos e informações produzidas.
- que seja implementado por cidades: com mais de vinte mil habitantes; integrantes de regiões metropolitanas; onde o poder público pretenda utilizar os instrumentos previstos na Constituição (Art. 182, § 4º); integrantes de áreas de especial interesse turístico; inseridas em área de influência de empreendimentos com significativo impacto ambiental.

### 2.3.4 Gestão Democrática da Cidade

Conforme colocado no subitem das Diretrizes Gerais, à Gestão Democrática da Cidade foi dedicado o Capítulo 4 (Arts. 43 a 45) do Estatuto, consagrando a ideia de participação popular nas tomadas de decisões pelo Poder Público.

Inicialmente, no art. 43, previu: a criação de órgãos colegiados de política urbana em níveis nacional, estadual e municipal; a realização de debates, audiências e consultas públicas; a realização de conferências sobre assuntos de interesse urbano; e permitiu a iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Registre-se, ainda, a previsão de realização de referendo popular e plebiscito, que restou vetada pelo presidente à época da tramitação do projeto de lei.

O art. 44 estabelece que, para a aprovação da gestão orçamentária participativa (um dos instrumentos estabelecidos no Art.4º) torna-se obrigatória a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual.

Por fim, o art. 45, estende para os organismos gestores das regiões metropolitanas a mesma obrigatoriedade da participação coletiva exigida no âmbito municipal, a fim de se garantir o pleno exercício de cidadania.

### 3 O PLANO DIRETOR

O conceito de Plano Diretor desenvolveu-se no Brasil a partir dos anos 1950, embora o termo francês “plan directeur” já houvesse sido publicado em 1930, no Plano Agache, elaborado para a cidade do Rio de Janeiro (VILLAÇA, 2005).

Ao longo das décadas seguintes, o modelo de plano sofreria significativas modificações, dificultando a tarefa de construção de um conceito. Saboya (2008) reúne diversas definições concebidas ao longo das duas últimas décadas, reproduzidas a seguir.

O jurista José Afonso da Silva constrói sua definição a partir da análise dos elementos que compõem a expressão “Plano Diretor”. Para ele: “É *plano*, porque estabelece os objetivos a serem atingidos, o prazo em que estes devem ser alcançados [...], as atividades a serem executadas e quem deve executá-las”; e “É *diretor*, porque fixa as *diretrizes* do desenvolvimento urbano do Município” (SILVA, 1995, p.124 apud SABOYA, 2008).

Porém, na opinião de Villaça (1999, p. 238), não há consenso sobre o que seja o Plano Diretor mesmo entre os atores envolvidos na sua elaboração e utilização. Além disso, atribui a “confusão que reina em torno de seu conceito” a uma suposta inexistência dos planos diretores na prática. Ainda assim, apresenta o que, a seu ver, seria uma tentativa de definição de PD:

Seria um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas essas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal (VILLAÇA, 1999, p. 238).

Saboya (2007, p.39 apud SABOYA, 2008), por fim, traz sua própria contribuição ao rol das tentativas de conceituação de Plano Diretor:

Plano diretor é um documento que sintetiza e torna explícitos os objetivos consensuados para o Município e estabelece princípios, diretrizes e normas a serem utilizadas como base para que as decisões dos atores envolvidos no processo de desenvolvimento urbano convirjam, tanto quanto possível, na direção desses objetivos.

### 3.1 A evolução do Plano Diretor

É possível apresentar a evolução histórica dos planos diretores, situando-os em duas gerações (CYMBALISTA, 2007):

- **1ª geração:** comporta os planos elaborados a partir da década de 1950 até a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001. Esta geração de planos pode, ainda, ser subdividida em: 1- Planos das décadas de 1950 a 1970; 2- Planos a partir da década de 1970 até os anos 1980; e 3- Planos a partir da década de 1990.
- **2ª geração:** abrange os planos elaborados a partir da aprovação do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 2001.

#### 3.1.1 A 1ª Geração de Planos Diretores

A 1ª geração de planos diretores, em geral, tem como principais características: a forte concepção tecnocrática; a desvinculação ao sistema de gestão da cidade que se reflete na desconsideração da baixa capacidade de investimento pelo poder municipal; e a negação aos direitos sociais e valores democráticos.

O primeiro período analisado desta geração de planos compreende as décadas de 1950 a 1970. De acordo com Cymbalista (2007), tais documentos foram marcados pela omissão quanto aos problemas de produção irregular e ilegal no espaço urbano habitacional.

Entre os anos de 1964 e 1974, a elaboração dos planos diretores foi promovida, em todo o território nacional, pelo SERFHAU (Serviço Federal de Habitação e Urbanismo). Criado pela Lei Federal Nº 4380/1964, o órgão ganhou a atribuição de “estabelecer normas técnicas para a elaboração de Planos Diretores” e de “assistir aos municípios na elaboração ou adaptação de seus Planos Diretores” às referidas normas (BRASIL, 1964). A assessoria técnica fornecida pela política de planejamento local integrado para a elaboração dos planos, realizada pelo SERFHAU, contava com recursos do BNH (Banco Nacional de Habitação). O Serviço atuou neste sentido até 1974, quando foi extinto.

Neste período, merece destaque, no âmbito do planejamento paulista, a criação do

CEPAM (Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal), que promovia a elaboração do PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado –, exigido pelas Leis Orgânicas dos municípios do estado de São Paulo. A denominação de plano “integrado” vinha da necessidade de abarcar diversos campos de intervenção, como os aspectos sociais, econômicos, físicos e institucionais (MOREIRA, 1989).

Moreira (1989) destaca que, até a década de 1970, um aspecto relevante do planejamento urbano realizado em nível municipal, especialmente em relação ao PDDI, era seu posicionamento externo à administração. Desta forma, o plano tinha por função decidir sobre os objetivos a serem alcançados ou sobre as soluções para os problemas municipais independentemente da composição do poder local.

Os planos diretores elaborados no período seguinte, que compreende as décadas de 1970 e 1980, lançaram o instrumento no descrédito. Os planos consistiam em documentos elaborados por técnicos, “pouco ou nada discutido pelos atores que usavam e produziam as cidades” (CYMBALISTA, 2006, p. 34). Além disso, acabaram por se resumir no conjunto de investimentos em infraestrutura e equipamentos de que necessitavam as cidades para atingir desejável grau de urbanização. Como consequência da inadequação das propostas contidas nos planos às reais possibilidades da agenda política e social dos municípios, muitos foram engavetados neste período.

A partir da década de 1990 – último período analisado antes da aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001 – grande parte das leis editadas foram elaboradas por equipes técnicas das prefeituras ou com assessoria de empresas privadas. Neste momento, a “Nova Constituição” já havia sido promulgada. Com ela, ganhava destaque constitucional a Política Urbana, tornando-se obrigatória a elaboração de planos diretores por municípios com mais de vinte mil habitantes.

Os planos caracterizaram-se, então, pela tentativa de introdução dos temas da Reforma Urbana e de dispositivos que apresentassem princípios de justiça social, através da aplicação de alguns instrumentos que mais tarde seriam chamados de “urbanísticos” pelo Estatuto da Cidade. O início da utilização de Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), por exemplo, remonta a este período de transição.

### 3.1.2 A geração dos Planos Diretores pós-Estatuto da Cidade

A aprovação do Estatuto da Cidade, regulamentando o texto constitucional (artigo 182), reforça a atribuição à municipalidade da competência para a edição do instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Além disso, a mesma Lei nº 10.257/2001 estende a obrigatoriedade de elaboração do Plano Diretor, que se aplicava apenas a municípios com população superior a vinte mil habitantes, para outras categorias de cidades, conforme já mencionado no capítulo anterior.

Assim é que são obrigados a instituir Plano Diretor municípios:

- com mais de vinte mil habitantes;
- integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- onde o poder público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos na Constituição (Art. 182, § 4º);
- integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- inseridos na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

Conceitualmente, o “novo Plano Diretor” afasta-se da concepção tecnocrática dos velhos PDDIs. Propõe-se a fornecer elementos concretos para uma intervenção territorial que assegure o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e a represente efetiva garantia ao direito a cidades sustentáveis. O plano deve, portanto, explicitar de forma clara o objetivo da política urbana municipal.

Aduzindo a definição de PD colocada pelo “Guia para Implementação do Estatuto” (BRASIL, 2005, p.40), “o plano diretor pode ser definido como um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano”, partindo da leitura da realidade local, o que inclui aspectos urbanos, sociais, econômicos e ambientais.

A gestão democrática da cidade é outra diretriz do Estatuto da Cidade incorporada ao Plano Diretor. A ideia de participação direta do cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade fez valer a alteração do termo PD para PDP – Plano Diretor Participativo. Desta forma, os PDPs devem contar com a participação popular em todas as suas fases, desde a elaboração até a votação da lei e, principalmente, no processo de tomada de decisão sobre os

elementos do Plano, fazendo com que este represente mais um espaço de debates sobre as estratégias de intervenção no território do que apenas um documento técnico.

### **3.2 Planos Diretores: Organização e Ordenamento Territorial**

Esta seção objetiva apresentar os elementos dos planos diretores que se relacionam de forma direta com a organização e o ordenamento do território. São eles:

1	Macrozoneamento
<hr/>	
2	Zoneamento
<hr/>	
3	Instrumentos Urbanísticos

Por ora, demonstrar-se-á, além da conceituação destes elementos, a maneira como os mesmos vêm sendo aplicados, de uma maneira geral, nos planos diretores pós-Estatuto da Cidade.

Para tanto, esta dissertação utilizará como referência os resultados da pesquisa de avaliação qualitativa de Planos Diretores de municípios de todo o Brasil, realizada pelo projeto Rede Nacional de Avaliação e Capacitação para Implementação de Planos Diretores Participativos, em parceria com a Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), através do laboratório Observatório das Metrôpoles, do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR). É importante ressaltar que esta pesquisa consistiu-se basicamente na avaliação dos planos diretores de 526 municípios (dentre os quais se inclui o PDP de 2006 de Três Rios), todos eles elaborados após a aprovação do Estatuto. Do material resultante do trabalho da UFRJ/IPPUR, serão referenciados aqui o relatório global (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2010a) e o do município de Três Rios (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2010b).

Em capítulo posterior, os mesmos elementos, Macrozoneamento, Zoneamento e Instrumentos Urbanísticos serão avaliados, confrontado-se suas aparições e a maneira com que são enfocados nos três Planos Diretores já editados pelo município de Três Rios e no anteprojeto de PD atualmente em elaboração.

Merece, por fim, ser explicitado que existe uma diferença entre os objetivos da

análise dos PDPs que foi realizada pelo Observatório das Metrôpoles e da que se pretendeu dos planos de Três Rios. A pesquisa nacional não expressa, necessariamente, uma avaliação sobre a adequação (ou não) dos Planos aos seus objetos (ou seja, aos municípios em questão); é apenas suficiente “para permitir algumas conclusões significativas sobre os novos planos diretores brasileiros e sua relação com o acesso à terra urbanizada” (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2010a, p.58). A análise realizada nos Planos de Três Rios (Seção 4.4), por outro lado, aspirou ir além da avaliação de sua pertinência às diretrizes da Política Urbana Brasileira e do Estatuto da Cidade. Pretendeu-se, também, confrontá-los com o objeto Três Rios – em sua atual fase de dinamização econômica – verificando as condições que fornecem para o planejamento do território municipal e sua contribuição para o direcionamento do desenvolvimento da cidade.

### 3.2.1 Macrozoneamento

Segundo o “Guia para implementação do Estatuto pelos municípios e cidadãos” (BRASIL, 2005, p. 41), o Macrozoneamento é “a divisão do território em unidades territoriais que expressem o destino que o município pretende dar às diferentes áreas da cidade”, estabelecendo um “referencial espacial para o uso e a ocupação do solo”. Assim é que devem ser demarcadas grandes áreas nas quais, em função do interesse de uso, se buscará incentivar, coibir ou qualificar a ocupação. Nesta lógica, deverão ser definidas, ao menos, as macrozonas urbana e rural, abrangendo a totalidade do perímetro urbano.

Apesar de o conceito de Macrozoneamento não ter sido introduzido pelo Estatuto, foi este que o fez ganhar especial importância, por impor que o plano diretor abranja toda a área do Município. Desta forma, aumentando a abrangência do zoneamento tradicional, passou-se a estabelecer o macrozoneamento como um primeiro nível de definição das diretrizes espaciais do Plano Diretor. (SABOYA, 2009).

#### *3.2.1.1 Análise do Observatório das Metrôpoles: aplicação do Macrozoneamento nos Planos pós-Estatuto da Cidade*

A análise dos planos pós-Estatuto mostrou que, no âmbito nacional, a maioria dos PDPs não explicita se os municípios possuíam leis de perímetro urbano em vigor, assim como

geralmente são imprecisas as referências sobre as alterações realizadas. No estado do Rio de Janeiro, entretanto, a maioria dos planos analisados contempla a delimitação do perímetro urbano, embora em muitos casos não seja possível avaliar se este perímetro sofreu modificação.

Detectou-se também que, no mais das vezes, o plano apresenta macrozoneamento, e que este considera a integralidade do território municipal, dividindo-o nas duas grandes macrozonas urbana e rural.

De uma maneira geral, embora seja possível observar um maior detalhamento das condições de uso e ocupação das macrozonas rurais, aliado à presença de argumentos ambientais justificadores dessas áreas tidas como não passíveis de urbanização, a pesquisa evidenciou a fragilidade da regulação do processo de transformação de áreas rurais em áreas urbanas.

Como forma de territorialização da questão ambiental, são notadas ainda, em vários planos, a instituição de macrozonas de proteção.

### 3.2.2 Zoneamento

O zoneamento é um instrumento de controle do uso e ocupação do solo através da divisão espacial da cidade em áreas às quais são atribuídos diretrizes e índices urbanísticos específicos. A ferramenta foi utilizada inicialmente na Alemanha, no fim do século XIX, expandindo-se, após a Primeira Guerra Mundial, para os Estados Unidos, Inglaterra e outros países da Europa.

Segundo Ribeiro & Cardoso (2003), duas são as origens deste instrumento: 1- a tentativa de evitar a proximidade de atividades e usos incompatíveis com os princípios básicos de bem estar; 2- a tentativa de proteger os interesses imobiliários do risco que o crescimento urbano poderia trazer aos seus investimentos, evitando que as zonas residenciais e de negócios mais valorizadas fossem invadidas pelas indústrias e camadas populares.

Com o foco na segunda origem exposta, há um consenso entre os autores quando criticam fortemente o zoneamento, apontando-o como mecanismo excludente e segregador. Isto porque, ao definir zonas com parâmetros específicos, o instrumento tende a pré-estabelecer o perfil dos ocupantes das áreas, limitando-as a determinados grupos homogêneos (SOUZA, 2003).

Em que pese a tendência de favorecimento da segregação de classes sociais, o zoneamento justifica-se pela intenção de promover o controle da densidade de ocupação do solo e de evitar conflitos entre usos incompatíveis (NETTO & SABOYA, 2010).

Para Ribeiro & Cardoso (2003), o zoneamento deve ultrapassar os limites de uma “visão puramente urbanística/funcionalista” para, incorporando princípios de um planejamento politizado, “servir, então, para o controle do uso do solo, tendo em vista a preocupação de proteger certos padrões de qualidade de vida e, ao mesmo tempo, de gestão democrática da cidade”.

Considerando-se, então, o zoneamento como responsável por definir e separar usos e densidades de ocupação, sinaliza Saboya (2007) alguns dos seus principais objetivos e a forma típica de apresentação desta ferramenta:

#### OBJETIVOS:

- Controle do crescimento urbano;
- Proteção de áreas inadequadas à ocupação urbana;
- Minimização dos conflitos entre usos e atividades;
- Controle do tráfego.

#### FORMATO USUAL:

- 1- um mapa no qual as zonas são representadas por cores e siglas;
- 2- a descrição textual das zonas e;
- 3- a definição dos parâmetros urbanísticos de cada zona através de tabelas.

Os parâmetros urbanísticos acima referidos são elementos de controle do solo através da restrição quanto ao porte da edificação ou dos lotes, influenciando, de forma direta, no controle da verticalização, da densidade populacional e, conseqüentemente, da expansão urbana. Merecem destaque alguns destes parâmetros, listados a seguir:

#### **Parâmetros Urbanísticos de Ocupação**

<b>Lote e Testada Mínimos</b>	Área e dimensão frontal mínimas estabelecidas para os lotes, no parcelamento do solo.
<b>Gabarito</b>	Número de pavimentos ou altura máxima permitida para edificações.

<b>Afastamento</b>	Recuo obrigatório da edificação em relação às divisas frontal, lateral e de fundos dos lotes.
<b>Taxa de Ocupação</b>	Relação entre a área ocupada pela projeção da edificação e a área do lote, expressa em porcentagem.
<b>Coefficiente de Aproveitamento do Terreno (ou Índice de Aproveitamento)</b>	Relação entre a área total construída e a área do lote.

No caso brasileiro, segundo Villaça (1999, p. 238), “zoneamento e Plano Diretor desenvolveram-se de forma paralela e independente”. O autor destaca que, em cidades como Rio de Janeiro e São Paulo, o zoneamento já vinha sendo utilizado, embora de forma rudimentar, antes mesmo da definição do conceito de plano diretor. O autor enfatiza, ainda, a ideia de que, apesar de teoricamente os planos diretores incluírem o zoneamento como um instrumento indispensável à sua execução, raramente o fazem na prática de forma a conferir-lhe autoaplicabilidade.

### *3.2.2.1 Análise do Observatório das Metrôpoles: aplicação do Zoneamento nos Planos pós-Estatuto da Cidade.*

A análise da pesquisa de Planos Diretores de municípios brasileiros realizada pelo laboratório da UFRJ/IPPUR mostra que, em geral, os PDPs não oferecem informações suficientes para a determinação do potencial construtivo atribuído às diferentes parcelas do território, definidas no zoneamento. A regulação do solo urbano costuma ser remetida para legislação específica, como Lei de Uso e Ocupação do Solo ou Lei de Parcelamento, a serem elaboradas posteriormente ao plano.

O zoneamento utilizado para definir restrições ambientais está presente em todos os relatórios estaduais e na maioria dos planos analisados, através da criação de zonas de preservação, áreas de proteção ambiental, áreas de especial interesse ambiental, áreas *non aedificandi*, reservas biológicas, entre outras formas de territorialização de cunho protecionista. Com frequência, os planos definem orientações relativas às faixas de Áreas de Preservação Permanente (APP) e de reserva legal definidas pela legislação ambiental. No Rio de Janeiro, a noção de zoneamento ambiental pode ser associada a 75% dos planos e a explícita criação de “áreas de preservação ambiental” ocorre em metade deles.

Com relação às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) – também denominadas

em alguns casos de Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS ou AIS) –, retrata-se que a grande maioria dos planos prevê sua instituição, apesar de, nem sempre, a lei apresentar suas delimitações. Destaca-se que, frequentemente, a delimitação deste tipo de área é remetida a áreas já ocupadas por assentamentos precários de população de baixa renda, para fins de regularização fundiária e urbanística. Ainda, uma parcela dos planos analisados localiza as ZEIS em áreas vazias ou subutilizadas, para a implantação de projetos habitacionais destinados à população de baixa renda.

### 3.2.3 Instrumentos Urbanísticos

A incorporação pelo Plano Diretor dos instrumentos urbanísticos consagrados no Estatuto da Cidade (já expostos no capítulo anterior) deve estar vinculada aos objetivos e estratégias de desenvolvimento urbano relacionados com o cumprimento da função social da cidade e da propriedade. O Conselho das Cidades sugere, através de sua Resolução nº 34/2005 (que trata do conteúdo mínimo do PD), a adoção dos instrumentos pelo Plano, a quem cabe a delimitação das áreas de aplicação das ditas ferramentas urbanísticas.

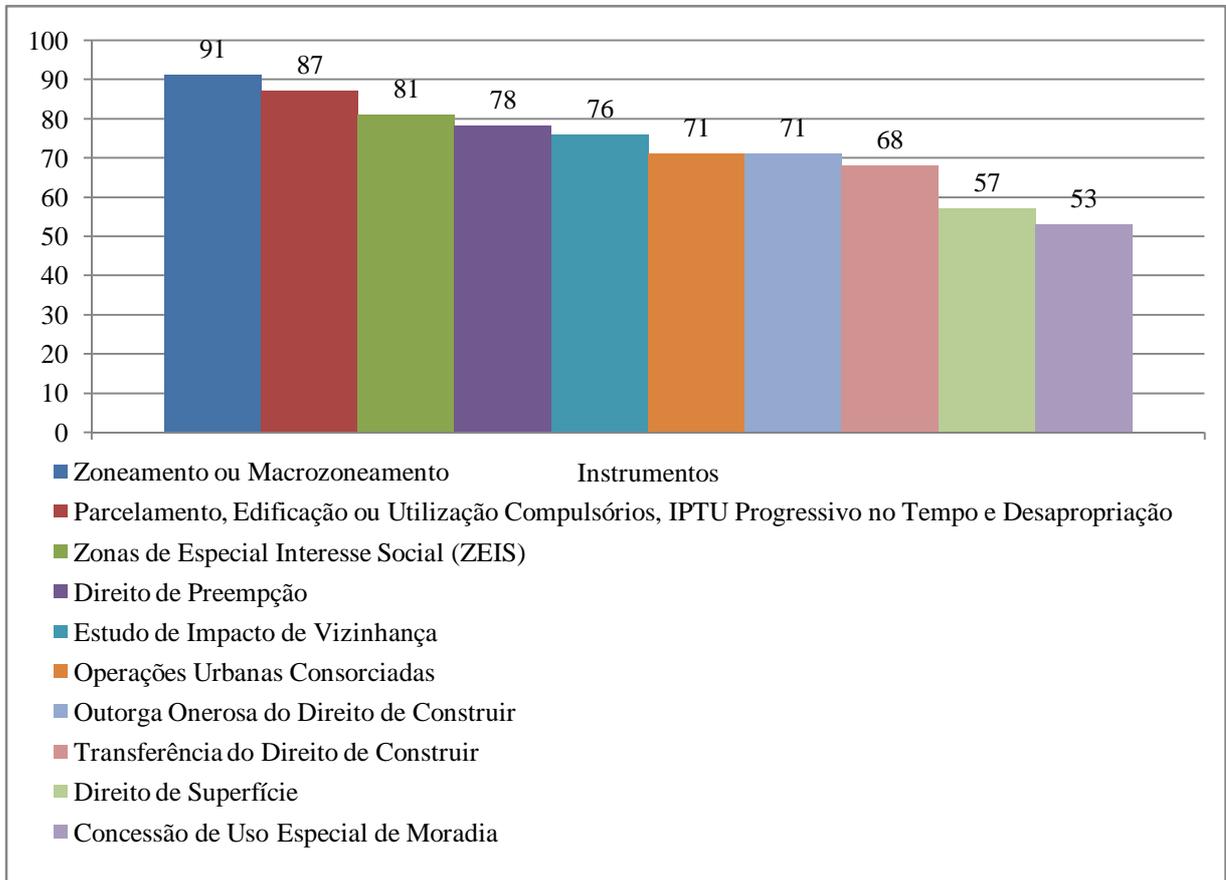
Vale ressaltar que, parte dos instrumentos a que se refere o Estatuto, já vinha sendo aplicada, ainda que de maneira discreta, por determinadas cidades. É o caso das ZEIS, das Operações Urbanas, da Outorga Onerosa e da Transferência do Direito de Construir.

É de se destacar, neste ponto, a questão da autoaplicabilidade das normas que instituem os Instrumentos Urbanísticos. De uma maneira geral, pode-se dizer que as normas jurídicas são não-autoaplicáveis ou autoaplicáveis, na medida em que dependam ou não de regulamentação posterior. Assim, basicamente uma norma será autoaplicável, e conseqüentemente o instituto por ela regido (no caso deste trabalho, um instrumento urbanístico), se: a) sua aplicação prescindir de produção normativa regulamentadora; ou b) se houver sido cumprida a tarefa de regulamentação, através da edição de norma complementar (MOTTA, 2009).

#### *3.2.3.1 Análise do Observatório das Metrôpoles: aplicação dos Instrumentos Urbanísticos nos Planos pós-Estatuto da Cidade.*

A pesquisa de Planos Diretores de municípios brasileiros realizada pelo Observatório

da UFRJ/IPPUR mostra a adoção dos instrumentos urbanísticos do Estatuto pelos PDPs, indicando o percentual de incidência de cada um no universo dos 526 municípios observados, conforme Figura 1 abaixo.



**Figura 1** – Adoção dos Instrumentos Urbanísticos nos Planos Diretores Participativos brasileiros (fonte: OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2010a)

Apesar da expressiva incorporação dos instrumentos, o que se viu na prática foi uma equivocada produção legislativa em função de deficiências de natureza técnica, seja: a) pela mera transcrição nos PDPs de trechos do Estatuto da Cidade; b) pela incorporação das ferramentas sem a avaliação de sua pertinência em relação ao território e à capacidade de gestão municipal; c) pela incorporação de fragmentos e ideias do Estatuto de forma desarticulada com as diretrizes do próprio PDP.

A pesquisa relata a generalizada ausência de autoaplicabilidade dos instrumentos urbanísticos. A insuficiência na regulamentação destas ferramentas se reflete, principalmente, na falta de definição de conceitos e parâmetros urbanísticos; na falta de delimitação do perímetro de atuação do instrumento; e na indefinição de prazos para implementação e operacionalização de procedimentos administrativos.

Raras foram as leis que apresentaram os instrumentos urbanísticos plenamente regulamentados. Em sua maioria, foram remetidos para detalhamento por legislação específica, o que acabou adiando sua efetiva implementação, prejudicando uma visão integrada das questões urbanas e a participação e o controle social. A análise ressalta que, mesmo nestes casos em que os instrumentos requerem detalhamento posterior, o PDP se mostrou omissivo naquilo que lhe caberia definir, especialmente no que se refere à demarcação do instrumento no território.

Dentre as razões que podem justificar a insuficiente e inadequada demarcação territorial de diretrizes e instrumentos nos Planos Diretores são destacados (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2010a, p. 36):

- 1- leitura técnica e comunitária mal elaborada;
- 2- poucos recursos técnicos e humanos para a elaboração de mapas;
- 3- inexistência/precariedade de cadastros e de informações básicas sobre território;
- 4- reduzido tempo para o processo de elaboração do PDP;
- 5- descaso ou desinteresse dos gestores e do legislativo com o processo de elaboração ou aprovação do PDP.

A pesquisa do “Observatório” traz à luz a já mencionada recomendação da Resolução nº 34 do Conselho das Cidades<sup>4</sup> de definição pelo Plano Diretor, através da delimitação espacial de incidência de suas diretrizes e instrumentos, de como cada porção do território cumprirá sua função social. Desta forma, conclui que poucas leis foram efetivas neste sentido, evidenciando-se a desconexão dos propósitos dos Planos com o território municipal e a fragilidade de estratégias de desenvolvimento urbano neles pretendidas.

---

<sup>4</sup> Órgão integrante da estrutura do Ministério das Cidades, criado pelo Decreto nº 5.031, de 2 de Abril de 2005, com a finalidade de propor diretrizes para a formulação e a implementação da política nacional de desenvolvimento urbano, bem como para acompanhar e avaliar sua execução.

## 4 ESTUDO DE CASO: TRÊS RIOS/RJ

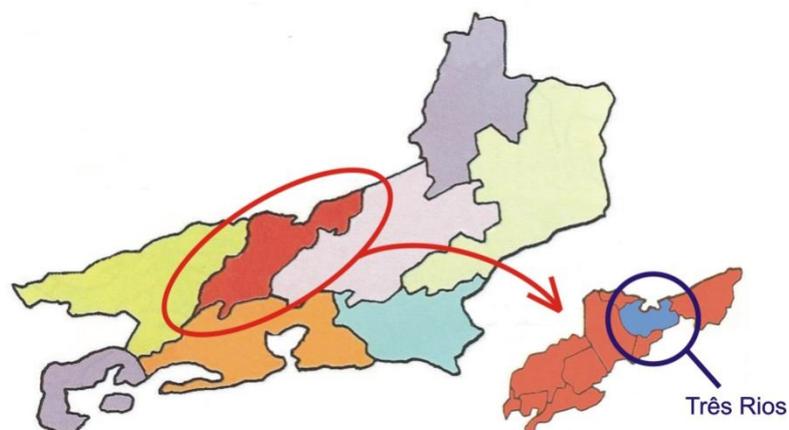
### 4.1 Apresentação e Breve Histórico do Município de Três Rios

O Município de Três Rios localiza-se na região Centro-Sul do Estado do Rio de Janeiro. Posicionado no entroncamento rododiferroviário formado pelas BR-040 e BR-393 e as linhas férreas Central do Brasil e Leopoldina, ocupa posição central do perímetro circunscrito pelas principais capitais do sudeste brasileiro. Rio de Janeiro, São Paulo e Belo Horizonte estão, respectivamente, a 120, 440 e 320 quilômetros de distância.

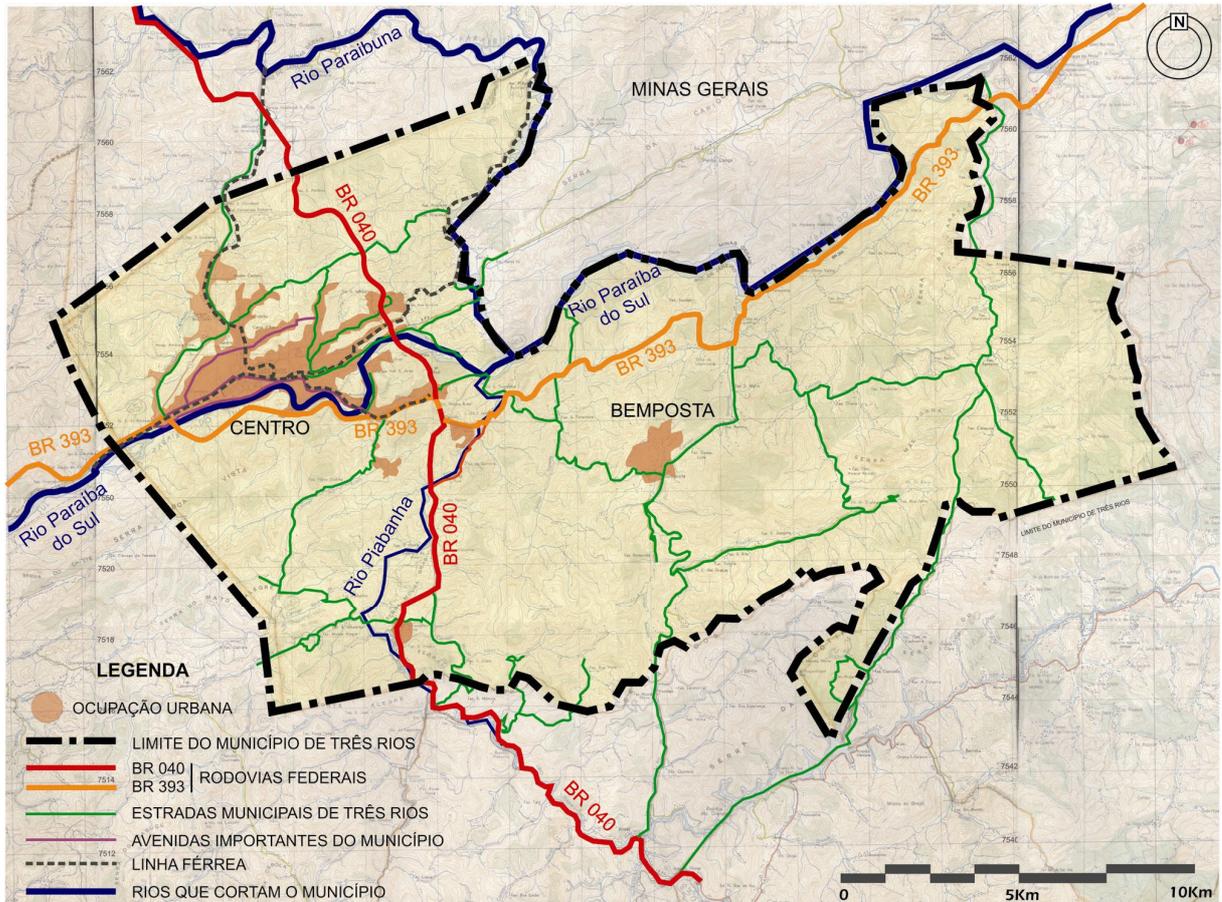
Três Rios possui uma população de aproximadamente 75.000 habitantes, segundo dados do último Censo (IBGE, 2010). Abrange um território de 325 km<sup>2</sup>, a 269 m de altitude, com topografia marcada por morros arredondados.



**Figura 2** – Mapa da Região Sudeste com a localização de Três Rios e das capitais mais próximas (fonte: <http://www.brasilecola.com/brasil/a-regiao-sudeste.htm> - imagem adaptada pela autora)



**Figura 3** – Mapa do Estado do Rio de Janeiro, com destaque em vermelho para a localização da Região Centro-Sul, e em azul, para o município de Três Rios (fonte: TEIXEIRA, 2004 - imagem adaptada pela autora)



**Figura 4** – Mapa do Município de Três Rios (fonte: a autora)

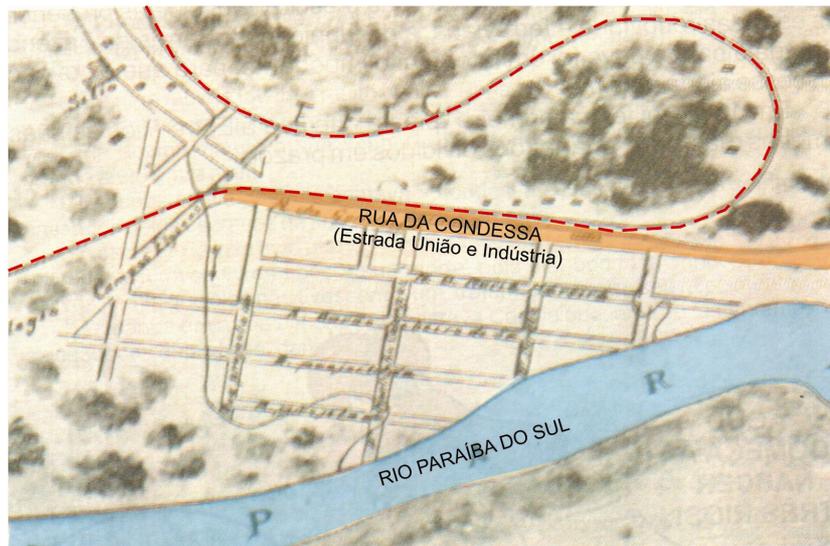
As mais antigas referências históricas mostram que as terras hoje pertencentes ao Município de Três Rios foram cortadas pelo Caminho Novo, construído pela Coroa Portuguesa, em 1698, para unir o litoral ao interior. Já no século XIX, as mesmas terras, ditas da sesmaria localizada entre os rios Paraíba do Sul e Paraíba, foram concedidas pela coroa portuguesa a Antônio Barroso Pereira, o futuro Barão de Entre-Rios. Fundaram-se ali cinco grandes fazendas, dentre elas a Fazenda Cantagalo, que originaria a cidade (TEIXEIRA, 2004).

O povoado teve seu desenvolvimento impulsionado pela inauguração da Estrada União e Indústria (1861), que ligava Petrópolis a Juiz de Fora, e mais tarde pela chegada dos trilhos da Estrada de Ferro Dom Pedro II (1867). Estabelecidas as estações rodoviária e ferroviária, formou-se um pequeno centro comercial (TEIXEIRA, 2005).

O crescimento local intensificou-se ainda mais com o cumprimento das recomendações do testamento da Condessa do Rio Novo, filha e herdeira do Barão de Entre-Rios. Não tendo deixado filhos, a condessa recomendou à Casa de Caridade de Paraíba do

Sul, que dividisse as terras da Fazenda Cantagalo em lotes a serem entregues a quem quisesse instalar-se no povoado, revertendo-se a renda em benefício das suas obras sociais. No futuro, a condessa seria considerada a fundadora da cidade de Três Rios.

Em 1886, elaborada a primeira planta do povoado, a criação de ruas e praças expandiu a ocupação do território a partir de trecho da Estrada União Indústria (Rua da Condessa, à época) em direção ao rio (TEIXEIRA, 2004).



**Figura 5** – Primeira planta do povoado de Entre-Rios, em 1886 (fonte: TEIXEIRA, 2004, p.32) (imagem modificada pela autora)

Em 1890, o povoado é elevado a 2º Distrito do município que o abrigava, a cidade de origem do Barão, Paraíba do Sul. Emancipou-se em 1939, com o que fora obrigado a alterar seu nome em função da pré-existência de município denominado Entre-Rios. Nascia o município de Três Rios, em homenagem aos principais rios que cortam seu território: Paraíba do Sul, Paraibuna e Piabanha.

Originalmente integravam a cidade, além da sede, os distritos de Monte Serrat, Areal e Bemposta. Após uma série modificações, em 1968, a divisão territorial em relação aos distritos mostrava: Três Rios (sede), Afonso Arinos, Comendador Levy Gasparian, Areal e Bemposta.

Desmembramento realizado em 1991 criou o município de Comendador Levy Gasparian, que abrange o território do antigo distrito homônimo e o de Afonso Arinos. Um ano depois, foi a vez de Areal emancipar-se.

Assim, o município de Três Rios comporta dois distritos atualmente: a sede e Bemposta.

## **4.2 Contextualização Histórico-econômica do Município de Três Rios**

Nos últimos anos, o município de Três Rios vem sofrendo um processo acelerado de dinamização econômica em função do renascimento do setor industrial local. Esta retomada da industrialização deve-se à recuperação de atividades na área de metal-mecânica, particularmente centrada no setor ferroviário.

O processo inicial de industrialização no município avançou até os idos de 1980, quando foi seguido de uma fase de estagnação e posterior decadência.

Conforme se apresentou em seção anterior, a localização privilegiada em relação ao entroncamento que liga os estados do Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais, sempre exerceu papel preponderante no desenvolvimento da cidade ao longo da história, conferindo-lhe vocação para as atividades de transporte e logística.

### **4.2.1 Ascensão e queda do setor secundário**

Até o início do século XX, a experiência produtiva da cidade se deu em função da cultura cafeeira. Decadente a produção de café, uma fase de industrialização começou a se destacar, com a construção da rodovia BR 393 e da instalação da CSN – Companhia Siderúrgica Nacional –, em Volta Redonda, no ano de 1946. No entanto, o desenvolvimento da atividade industrial local foi realmente alavancado com a chegada, em 1963, de uma fábrica de trens, a Companhia Industrial Santa Matilde.

A Santa Matilde, fábrica mineira vinda do município de Conselheiro Lafaiete atraída por incentivos fiscais estaduais, especializava-se na produção de vagões. A diversidade de modelos e a quantidade da produção eram algumas de suas destacadas características. De vagões de carga a passageiros, a empresa fornecia seus produtos para sistemas de transporte metroferroviários de grandes metrópoles brasileiras e para consórcios de empresas estrangeiras. Expandiu seus negócios para a produção de implementos agrícolas e para um projeto de produção de um automóvel esportivo nacional (em 1975), o que lhe rendeu ainda mais notoriedade. O excelente desempenho obtido entre meados da década de 1970 e 1980 colocou a Companhia em posição central na economia local, considerada então o principal empregador do município (MARIANO & PINTO, no prelo).

A partir de 1980, a economia brasileira entrou em declínio. Diante da realidade

adversa, marcada por corte dos investimentos estatais, restrição às importações e aceleração da inflação, a Santa Matilde, cuja atividade dependia de financiamentos públicos e investimentos estatais no setor ferroviário, começou a dar seus primeiros sinais de fraqueza. A partir daí, a empresa entrou em um longo processo de queda, que perdurou por mais de duas décadas, até a decretação formal de sua falência em 2005.

Como consequência, as empresas fornecedoras que orbitavam sua grande cliente, agora falida, migraram para outros centros (Volta Redonda e Rio de Janeiro, principalmente), contribuindo para o aumento do desemprego e da desarticulação do setor metal-mecânico da região.

O fim da obra de construção da rodovia BR-040, em 1985, também significou o fechamento de postos de trabalho e a evasão de técnicos e engenheiros de Três Rios (MARIANO; PINTO, no prelo).

#### 4.2.2 O resgate da vocação industrial

A fase de estagnação econômica perdurou de meados dos anos 1980 até o fim da década seguinte. O comércio, neste período, desempenhou importante papel na sustentação da economia local.

O início da articulação do Poder Público e da iniciativa privada em busca de alternativas para o setor industrial tomou lugar entre os anos de 1996 e 1998, ainda que sem um projeto ou plano de desenvolvimento definido. Dentre essas primeiras ações, destacou-se a tentativa de recuperação da Companhia Industrial Santa Matilde através da instalação de outra empresa ligada ao setor ferroviário (T'rans) no antigo parque industrial da empresa falida para gerir sua produção de vagões. O contrato iniciou-se no ano de 1998.

##### 4.2.2.1 Ações de parcerias público-privadas

As ações conjuntas dos setores público e privado, contudo, deram resultados concretos somente a partir de 2001, com a elaboração de um modelo de desenvolvimento para o setor industrial, amparado por dois fatores principais: 1- a construção por parte do SEBRAE de uma proposta orientadora baseada em APLs (Arranjos Produtivos Locais)<sup>5</sup>, fixando e

---

<sup>5</sup> Segundo definição do SEBRAE, APLs são aglomerações de empresas com a mesma especialização produtiva e que se localizam em um mesmo espaço geográfico.

destacando a vocação do município; 2- a instituição de políticas por parte dos governos estadual e federal para o desenvolvimento econômico de cidades do interior, a exemplo do PADEM – Plano de Apoio ao Desenvolvimento dos Municípios.

A esses importantes fatores somaram-se: a realização de programas de capacitação de fornecedores, incentivando a integração de micro e pequenas empresas; a criação do projeto Metal-Mecânico e do CERDITRI (Comitê Estratégico de Reposicionamento e Desenvolvimento Industrial de Três Rios); a criação do Programa Rio-Ferroviário, através do Decreto nº 36.279, de 24 de Setembro de 2004, através do qual instituiu-se tratamento tributário privilegiado para o setor ferroviário, com diferimento de ICMS nas importações, aquisições e saídas internas, entre outros benefícios.

#### 4.2.2.2 Políticas de incentivo fiscal

O cenário que começava a se delinear e a perspectiva de aquecimento da economia local atraíram a atenção de novos empresários e lideranças políticas. O conjunto de ações que propiciaram este quadro culminou com a proliferação de incentivos fiscais, dentre os quais se destaca a inclusão de Três Rios, em 2006, nos benefícios da Lei Estadual nº 4533/2005 (conhecida popularmente como Lei Rosinha e atual Lei Estadual nº 5636/2010) que contemplava alguns municípios do estado com a redução da alíquota de ICMS para empresas do ramo industrial

Além dos incentivos estaduais, a prefeitura também passou a adotar medidas para facilitar a instalação de novas empresas, como a concessão da isenção de IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) e a redução do ISS (Imposto sobre Serviço).

A maior consequência econômica deste processo tem sido o considerável aumento de novos empreendimentos no município, empreendimentos estes que não se limitam ao setor metal-mecânico, mas abrangem os mais variados ramos. A pulverização do setor secundário tende a favorecer a manutenção do viés positivo da economia.

Em veículo de comunicação local (Entre Rios Jornal, 08/02/12), foi divulgado que nos últimos anos a cidade recebeu mais de novecentas novas empresas, sendo cento e dez só no setor industrial. Destacam-se multinacionais já instaladas como a *Nestlé* e a *Latapack-Ball* (fabricante de embalagens de alumínio) e, recentemente, a confirmação da futura instalação da *Neobus* (fabricante de ônibus com sede no Rio Grande do Sul), todas com altos

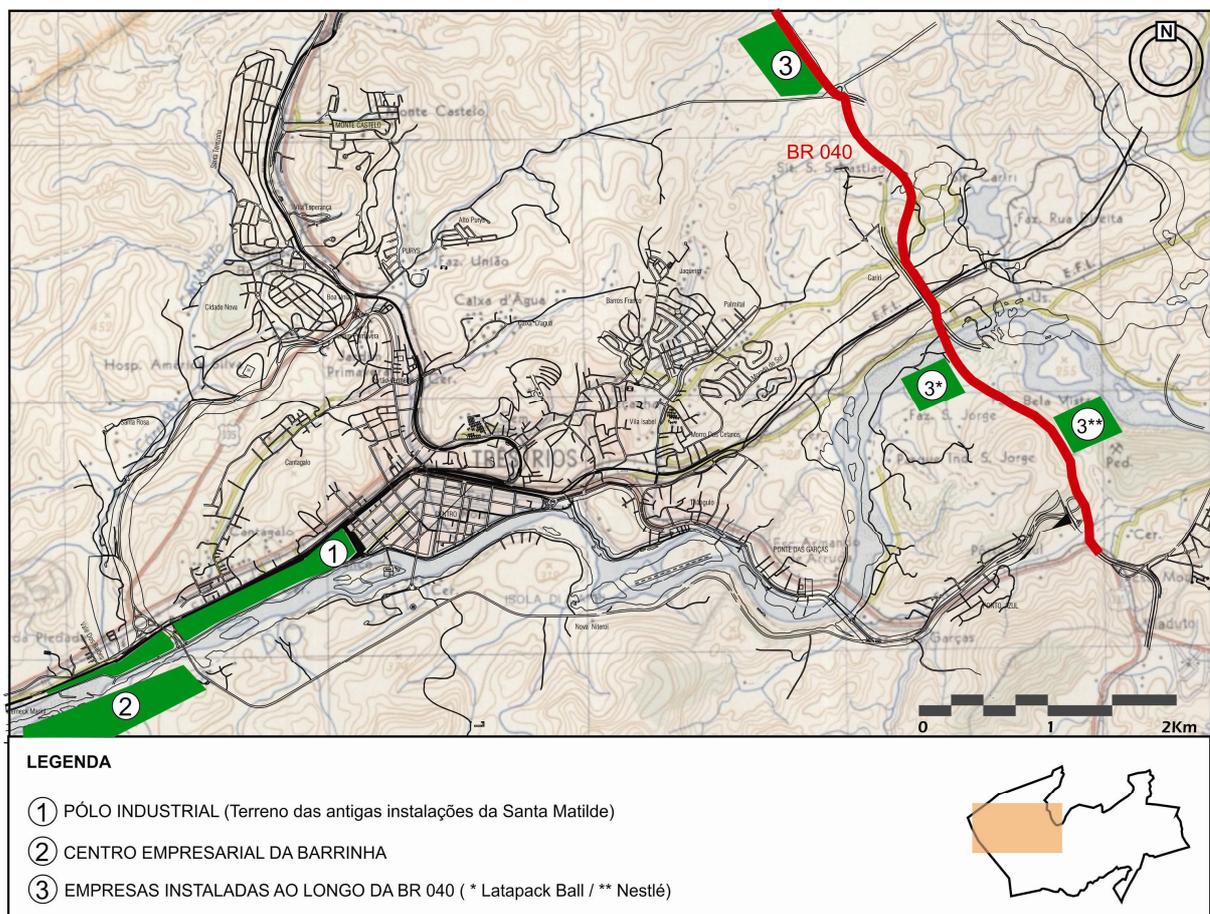
investimentos e instalações de grande porte. Destaca-se também o renascimento do complexo das antigas instalações da empresa Santa Matilde, hoje com novas indústrias em atividade.



**Figura 6** – Condomínio Industrial, no terreno da antiga Indústria Santa Matilde (fonte: <http://economia.ig.com.br/empresas/polo-tres-rios-incentivos-atraem-872-empresas-a-cidade-fluminens/n1597380511128.html>)



**Figura 7** – Instalações da Nestlé na BR 040 (fonte: <http://economia.ig.com.br/empresas/polo-tres-rios-incentivos-atraem-872-empresas-a-cidade-fluminens/n1597380511128.html>)



**Figura 8** – Mapa de Três Rios com a localização dos principais aglomerados industriais (fonte: a autora)

### 4.3 Os Planos Diretores do Município de Três Rios

Diante do cenário de aquecimento econômico vivido pela cidade, ganha destaque o estudo dos mecanismos de planejamento urbano e gestão territorial capazes de direcionar o desenvolvimento local. Desta forma, visando à compreensão das ferramentas disponíveis para a ordenação do crescimento, esta seção apresenta os três Planos Diretores já editados pelo município de Três Rios (1968, 1990 e 2006) e ainda um quarto, em elaboração.

O **Plano Diretor de 1968**, Lei Municipal nº 788, de 31 de Dezembro, foi o primeiro elaborado para o município, ainda sob a denominação de PD Urbanístico, característica dos planos daquela época. Vale ressaltar que existia, como parte integrante e complementar ao texto da lei, uma lista de Pranchas e Quadros anexos, com mapas, plantas e gráficos. Para a realização desta pesquisa, foi possível o acesso ao texto da lei e aos quadros (com parâmetros urbanísticos referentes às áreas descritas no zoneamento). As pranchas com os mapas não foram localizados nos arquivos dos órgãos públicos municipais consultados. Desta forma, os mapas apresentados na subseção referente ao PD de 1968 foram confeccionados pela autora, com base nas descrições contidas no texto da lei. O Plano, da maneira como foi disponibilizado pela Câmara Municipal, está apresentado como o Anexo I desta dissertação.

O **Plano Diretor de 1990**, Lei Municipal nº 1.716, de 27 de Dezembro, surge como uma modificação da Lei de 1968. Possui, como tal, estrutura e conteúdo semelhantes à daquela. Este plano não apresenta anexos. O zoneamento descreve suas áreas apenas textualmente, o que serviu como base para a elaboração dos mapas que serão apresentados adiante. Curiosamente, é o Plano Diretor em vigor atualmente na cidade, apesar de outro já ter sido aprovado posteriormente, em 2006. O acesso à lei nº 1.716 pode ser feito pelo *link* ‘Legislação’, no *site* da Prefeitura Municipal de Três Rios.

O **Plano Diretor de 2006**, Lei Municipal nº 2.962, de 10 de Outubro, foi a primeira aparição do Plano Diretor Participativo (nomenclatura introduzida em 2001, como se verá adiante), e trazia como fundamentação os princípios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade. Fora elaborado em caráter de urgência, para cumprimento das exigências impostas pelo citado Estatuto, que obrigava os municípios a instituírem seus Planos até 10 de outubro de 2006 (O PDP 2006 foi aprovado na data limite). A consulta ao *site* da Prefeitura Municipal não traz qualquer referência a este Plano, tendo sido o material utilizado nesta pesquisa obtido junto à Secretaria de Obras do Município, e apresentado como o Anexo II deste trabalho.

O **Plano Diretor em elaboração**, anteprojeto de lei iniciado no ano de 2009 e

atualmente em estágio final de elaboração. Foi possível a consulta ao material, ainda não definitivo, para a realização da presente pesquisa. A previsão de publicação é o ano de 2012. As informações do plano utilizadas nesta pesquisa são ainda de caráter provisório e atualizadas até a data de 08/11/2011.

#### 4.3.1 Plano Diretor de 1968

O primeiro Plano Diretor da cidade de Três Rios foi instituído pela Lei nº 788, de 31 de Dezembro de 1968, autodenominando-se Plano Diretor Urbanístico. De acordo com o texto da lei, seu objetivo seria “orientar e controlar o desenvolvimento territorial e sócio-econômico municipal” (art. 1º).

Segundo notícia da primeira edição do Boletim Informativo do Município de Três Rios<sup>6</sup>, o projeto do primeiro PD foi fruto de “estudo sócio-econômico do Município e das condições urbanísticas das povoações, tendo sido elaborado pelo Escritório M.M.Roberto, dirigido pelo renomado arquiteto e urbanista Maurício Roberto”.

O plano dividia-se em 5 capítulos: Disposições Preliminares, Disposições sobre o Zoneamento, Disposições sobre o Loteamento, Disposições sobre as Edificações e Disposições Finais.

No Capítulo das Disposições Preliminares, a lei dispunha sobre a criação de uma *Comissão Técnica do Plano*, a qual teria, entre outras funções, as de: a) definir o grau de prioridade na elaboração de Projetos Específicos – que se desdobrariam de Programas Plurianuais oriundos do Plano Diretor; b) recomendar alterações no Plano Diretor, desde que com o objetivo de alcançar o desenvolvimento harmônico municipal e; c) aprovar todo e qualquer tipo de obra e serviço público que ficasse sujeito às diretrizes do plano, tais como arruamentos, loteamentos, edificações particulares e públicas. A comissão em questão seria “um órgão criado através da Lei resultante da Reforma Administrativa, preconizada pelo Plano Diretor Urbanístico” (Art. 1º, §3º).

Ficava estabelecido, ainda no capítulo inicial, que as áreas do Plano destinadas às vias e às zonas especiais seriam consideradas de utilidade pública, cabendo à Prefeitura a promoção das desapropriações necessárias.

---

<sup>6</sup> Órgão Oficial de Publicidade, criado pela Lei Municipal nº 768, de 2 de outubro de 1968.

Finalizando o capítulo preliminar, havia definições referentes ao sistema viário, hierarquizando e fixando características (tais como largura mínima e inclinação máxima) dos sete tipos de vias públicas do município: Rodovias, Estradas Municipais, Avenida Perimetral Urbana, Avenidas de ligações de bairros, Ruas internas de bairros, Ruas de morros e Ruas e alamedas de domínio de pedestres.

O capítulo seguinte tratava do Zoneamento. Para efeito do estudo comparativo dos planos diretores realizado nesta dissertação, as questões referentes ao zoneamento serão tratadas no item *Organização Físico-Territorial*, da presente subseção.

Dando sequência ao texto da lei, o Plano trazia um capítulo sobre Loteamento, no qual dispunha sobre as condições para sua aprovação, fixando normas urbanísticas como dimensões de larguras de vias, porcentagem de área livre para espaços verdes etc.

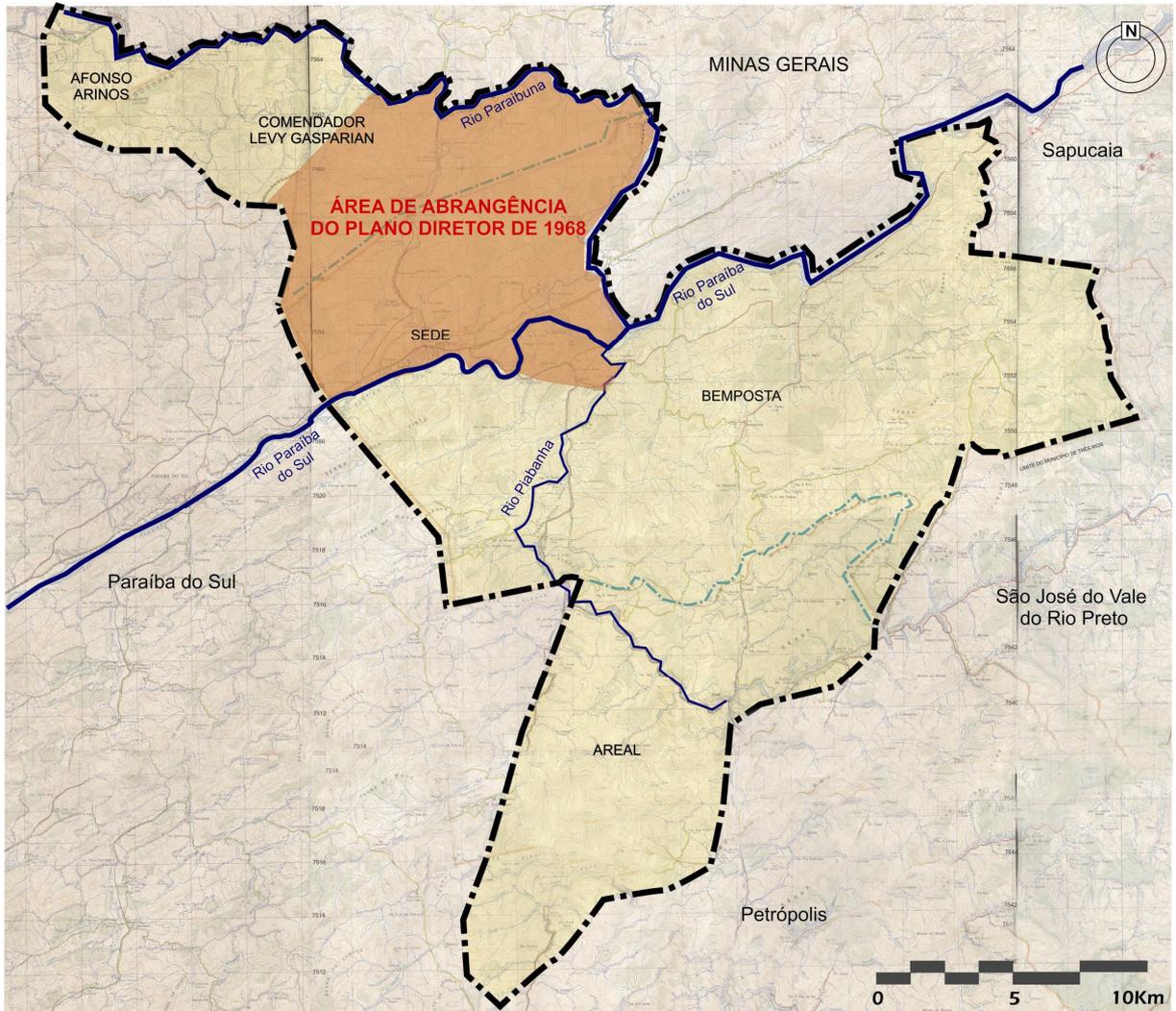
O penúltimo capítulo trazia as Disposições sobre as Edificações. O Plano se encerrava com as Disposições Finais, onde era estabelecido o prazo para a aprovação dos atos normativos complementares à Lei, a exemplo da Lei da Reforma Administrativa, da Lei da Reforma Tributária e do Decreto que fixaria as normas para cálculo dos índices de uso do solo.

Integrava e complementava do texto da Lei um conjunto de plantas, mapas, gráficos e quadros. Como já ressaltado anteriormente, o acesso à documentação gráfica complementar foi limitado, tendo sido os mapas apresentados a seguir, elaborados pela autora.

#### *4.3.1.1 Organização Físico-Territorial*

O Plano Diretor de 1968 (art. 6º) considerava, para os fins daquela Lei, *zoneamento* como “a divisão da área abrangida pelo plano em zonas de usos predominantes do solo – habitacional, comercial, serviços comunitários, industrial e especial – objetivando o desenvolvimento harmônico da comunidade e do bem estar social de seus habitantes.”

Inicialmente, apresentava-se a área abrangida pelo plano, que correspondia a 25% da área total do município à época (o equivalente a 13.700 hectares). O perímetro da área de abrangência, além de descrito no plano, era mostrado em prancha complementar ao texto legal.



**Figura 9** – Área de Abrangência do PD de 1968 (fonte: a autora)

O referido perímetro compreendia: Área Urbana (AU), Área de Expansão Urbana (AE), Área de Reserva (AV) e Área Rural (AR). Cada uma das 4 áreas, por sua vez, subdividia-se em zonas:

**Tabela 1** – Divisão da Área de Abrangência do PD de 1968 (fonte: a autora)

<b>DIVISÃO DA ÁREA DE ABRANGÊNCIA</b>
Área Urbana (AU)
Área de Expansão Urbana (AE)
Área de Reserva (AV)
Área Rural (AR)

Tabela 2 – Zoneamento do PD de 1968 (fonte: a autora)

<b>ZONEAMENTO</b>	
<b>Área Urbana (AU)</b>	<b>ZH: Zonas Predominantemente Habitacionais</b> , subdivididas em ZH-1, ZH-2 e ZH-3, em função da densidade máxima de habitantes por hectare. Assim, eram as ZH-1 para até 300 habitantes/ha; as ZH-2 para até 165 habitantes/ha; e as ZH-3 para até 100 habitantes/ ha.
	<b>ZM: Zonas Mistas</b> , subdivididas em ZM-1 e ZM-2, destinadas à construção de habitações, lojas comerciais, escritórios etc. A ZM-1 atenderia à grande concentração comercial e de serviços da área mais central, enquanto as ZM-2 destinariam-se ao comércio dos bairros.
	<b>ZI: Zonas Industriais</b> , que seriam destinadas à construção de depósitos, oficinas e fábricas com mais de 10 operários.
	<b>ZE: Zonas Especiais</b> , sendo: ZE-1 destinada à construção de hotel e centro turístico-paisagístico; ZE-2 para um centro comercial e de negócios; ZE-3 para a construção de um centro cívico; ZE-4 destinada à zona habitacional da Avenida Beira-Rio; e ZE-5 ao Cemitério Municipal.
<b>Área de Expansão Urbana (AE)</b>	A Área de Expansão Urbana seria uma área destinada a alojar a população urbana que surgisse após o ano de 1990. O motivo da fixação deste limite temporal não é explícito no texto da Lei, embora 1990 viesse a ser o ano de revisão deste PD.
<b>Área de Reserva (AV)</b>	Área destinada à proteção e preservação de morros, rios, mananciais, lagos, matas naturais, reservas florestais, além de vias de transporte, sistemas de abastecimento de água e energia elétrica.
<b>Área Rural (AR)</b>	<b>ZR-1: Zona Rural 1</b> , cujas propriedades deveriam ter área igual ou superior a 10 hectares.
	<b>ZR-2: Zona Rural 2</b> , cujas propriedades deveriam ter área igual ou superior a 1 hectare.

Para cada uma das zonas acima citadas foram apresentados os tipos de uso predominante do solo e os indicadores urbanísticos. Estas informações estavam contidas em quadros do material anexo à Lei (Quadros I a V).

**Quadro I** Usos predominantes do solo.

Dimensões mínimas dos lotes, índice de conforto habitacional, taxa de ocupação do lote e índice de utilização do lote. Para as informações deste quadro, o plano definia: *índice de conforto habitacional* como a área mínima total da habitação necessária por

**Quadro II**

morador, expressa em metros quadrados; *taxa de ocupação do lote* como a relação entre a área total do lote e a área ocupada pela projeção da edificação, expressa em porcentagem; e *índice de utilização do lote* como a relação entre a área total da edificação e a área total do lote, também expressa em porcentagem.

**Quadro III**

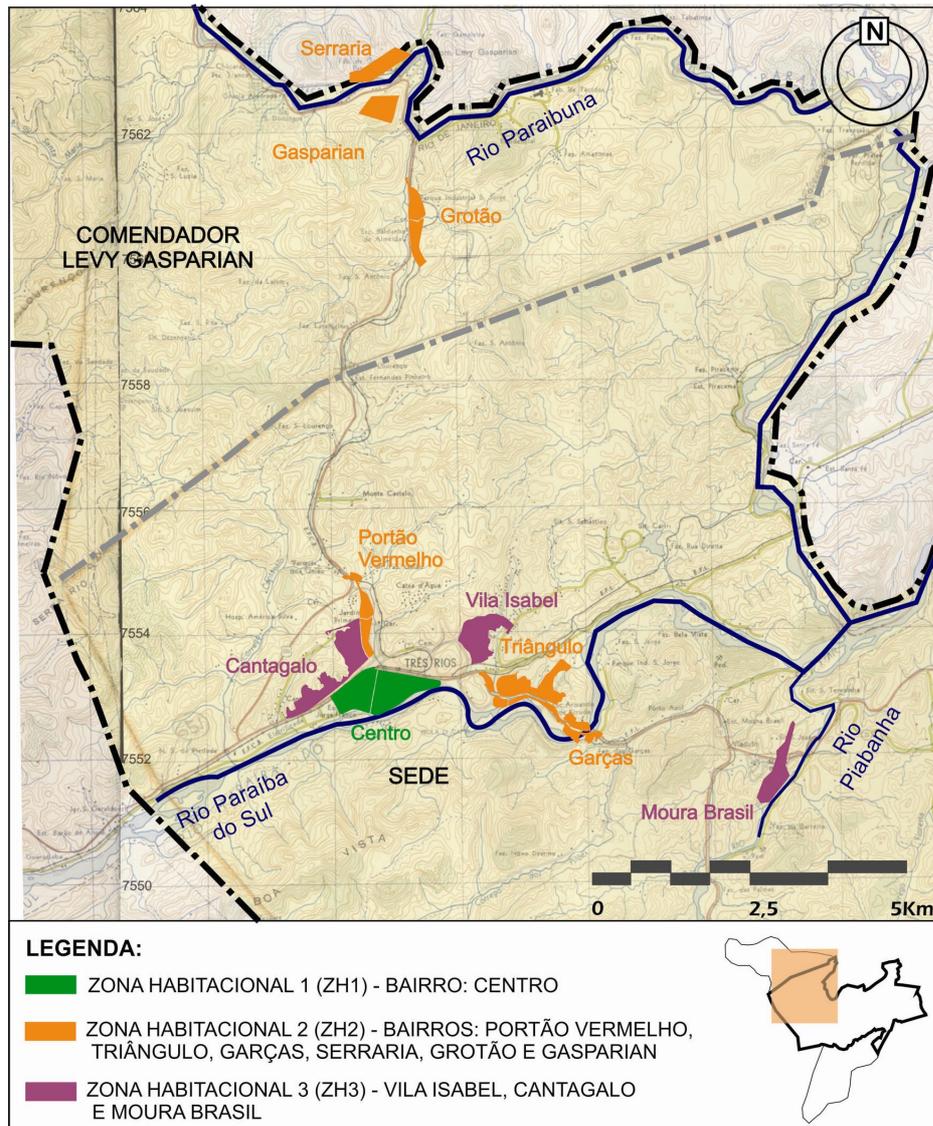
Afastamento mínimo das edificações em relação ao alinhamento dos logradouros.

**Quadro IV**

Afastamento mínimo das edificações em relação às divisas do fundo do lote.

**Quadro V**

Afastamentos mínimos das edificações em relação às divisas laterais.



**Figura 10** – Zoneamento da Área Urbana do PD de 1968 (fonte: a autora)

#### 4.3.2 Plano Diretor de 1990

O Plano Diretor de 1990, Lei nº 1.716, de 27 de Dezembro, elaborado no intervalo entre a promulgação da Constituição Federal de 1988 e a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, ainda adotou o modelo tecnicista característico dos planos elaborados pelo SERFHAU entre as décadas de 1960 e 1970.

Sua estrutura limitava-se a tratar de questões referentes ao zoneamento, parcelamento do solo e normas para edificações. O texto legal era composto por cinco capítulos: I- Disposições Gerais; II- Do Zoneamento Municipal; III- Zonas Urbanas; IV- Parcelamento do Solo Urbano e V- Obras e Edificações.

A abrangência temática do plano era percebida logo de início. Ao definir a finalidade da Lei, rezava o artigo 1º: “instituir normas de uso, parcelamento, edificações e obras em geral”.

Segue às disposições gerais, o Capítulo II, Do Zoneamento Municipal, que será objeto de análise na seção seguinte, *Organização Físico-Territorial*.

O Capítulo III apresentava em cada uma de suas seções, de forma mais detalhada, as zonas descritas no capítulo anterior. Descrevia o tipo de atividade possível de ser abrigada em cada área; delimitava espacialmente sua abrangência, através da descrição da respectiva poligonal (traçada mediante a citação das ruas que a circunscreviam); estabelecia outros parâmetros, tais como área mínima de lotes, testada mínima, taxa de ocupação máxima, afastamentos mínimos e altura máxima de edificações.

O Capítulo IV cuidava do Parcelamento do Solo Urbano. Fixava critérios e normas de procedimentos para projetos de loteamentos e para a realização de desmembramentos e remembramentos de lotes.

O último capítulo da Lei, intitulado Obras e Edificações, classificava os tipos de intervenção passíveis de execução no município (construção, reforma, acréscimo ou demolição) e apresentava normas de procedimento para a realização e a aprovação dos mesmos. Além disso, estabelecia parâmetros diversos relacionados a obras, dentre os quais: condições de lançamento de águas pluviais; dimensões de marquises; largura mínima de vãos de acesso e passagem; critérios para dimensionamento de escadas, rampas e elevadores; dimensões de vãos de iluminação e prismas.

#### 4.3.2.1 Organização Físico-Territorial

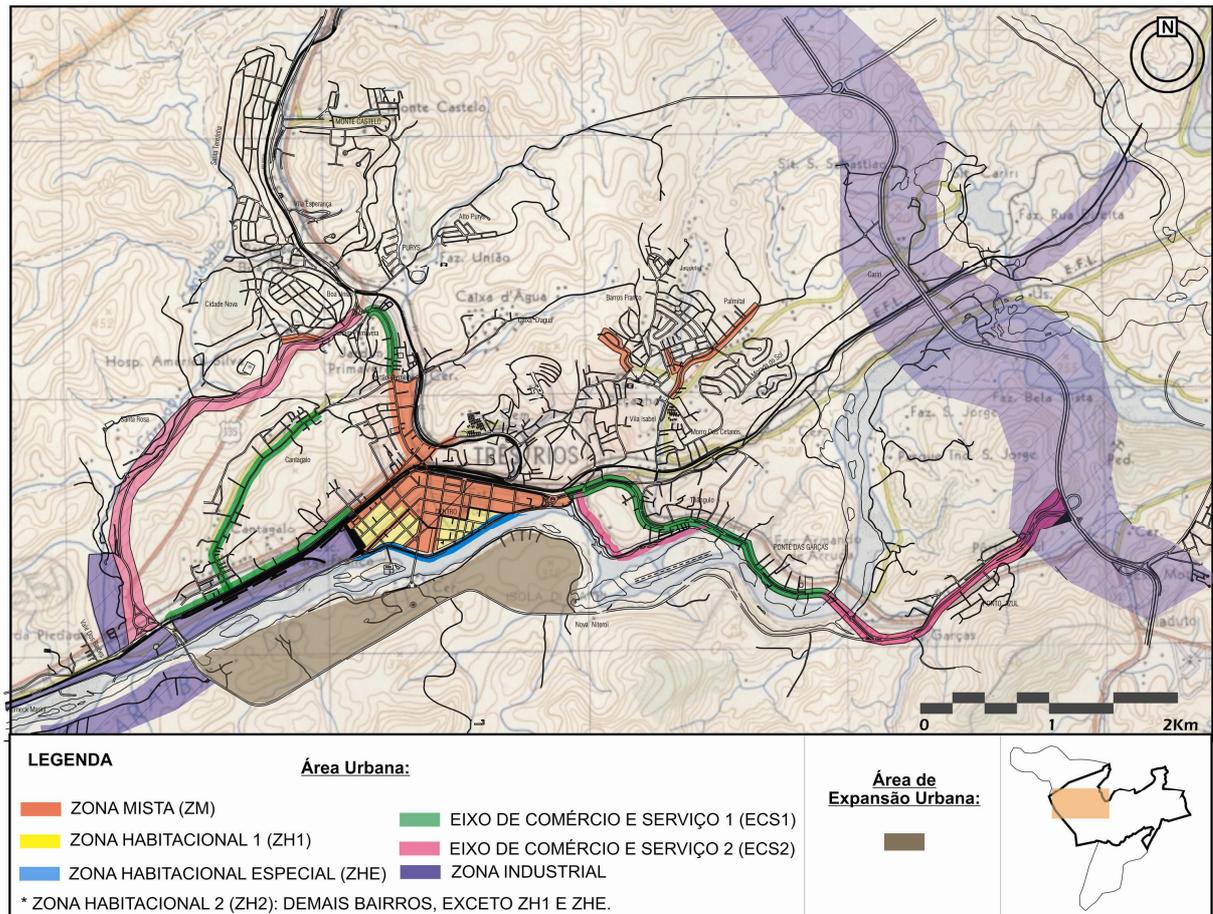
Dividia-se o território municipal em três áreas: Área Urbana, Área de Expansão Urbana e Área Rural. A Urbana, única detalhada no PD, subdividia-se nas seguintes zonas: Mista (ZM), Habitacional (ZH), Eixos de Concentração de Comércio (ECS), Preservação Ambiental (ZPA) e Industrial (ZI), conforme apresentadas nas tabelas a seguir:

**Tabela 3** – Divisão territorial do PD de 1990 (fonte: a autora)

DIVISÃO TERRITORIAL
Área Urbana
Área de Expansão Urbana
Área Rural

**Tabela 4** – Zoneamento do PD de 1990 (fonte: a autora)

ZONEAMENTO	
Área Urbana	<b>ZM:</b> <b>Zona Mista</b> , que abrigaria as principais atividades institucionais, de comércio, serviços, além do uso residencial. Corresponderia ao núcleo central da cidade.
	<b>ZH:</b> <b>Zonas Habitacionais</b> , subdivididas em ZH-1, ZH-2 e ZH-E. A ZH-1 corresponderia à área central, a ZH-2 aos demais bairros e à área urbana do distrito de Bemposta e a ZH-E à Avenida Beira Rio.
	<b>ECS:</b> <b>Eixos de Concentração de Comércio e Serviços</b> , subdivididos em ECS-1 e ECS-2. Seriam áreas voltadas para vias e que comportariam usos e atividades compatíveis com o tráfego intenso.
	<b>ZPA:</b> <b>Zona de Preservação Ambiental</b> , que compreenderia a áreas de interesse paisagístico e ambiental.
	<b>ZI:</b> <b>Zonas Industriais</b> , que abrigariam predominantemente indústrias cuja atividade provocassem excesso de ruído ou tráfego de carga pesada incompatíveis com o uso residencial.



**Figura 11** – Zoneamento da Área Urbana do PD de 1990 (fonte: a autora)

#### 4.3.3 Plano Diretor de 2006

Aprovado como a Lei Municipal nº 2.962/06, o Plano Diretor de 2006 foi publicado em 10 de outubro daquele ano, data limite do prazo estabelecido pelo Estatuto da Cidade para que os municípios revisassem seus Planos. Fora elaborado pelo corpo técnico da Secretaria Municipal de Obras de Três Rios em parceria com equipe da UERJ.

Diferentemente de seus antecessores, sua estrutura e, principalmente, seu conteúdo são imbuídos das características do novo conceito de PD, originário do tratamento dispensado à Política Urbana pela Constituição Federal de 1988 e pelo Estatuto da Cidade. Aborda as questões capitais do novo paradigma: a participação democrática visando à criação de um Plano participativo; o cumprimento da função social da cidade e da propriedade como seu objetivo geral.

Art 1º: Fica instituído o Plano Diretor do Município de Três Rios, com o objetivo geral de garantir a plena realização da função social da cidade e da propriedade, assim como a consolidação da cidadania e da participação social, obedecido aos preceitos estipulados pela Constituição da República Federativa do Brasil, pelo Estatuto da Cidade, pela Constituição do Estado do Rio de Janeiro e pela Lei Orgânica do Município de Três Rios.

Compõe-se de cinco partes. O Título I, “Do Plano Diretor”, trata das Disposições Gerais, dos Objetivos, do Desenvolvimento Sustentável e expõe os Instrumentos Normativos ao Plano. O Título II dispõe, em cada um de seus dois capítulos, sobre a Função Social da Cidade e sobre a Função Social da Propriedade. No Título da Organização Físico Territorial, de número III, institui-se o zoneamento. No que se refere às Políticas de Desenvolvimento, tema do Título IV, são dadas as diretrizes básicas para as políticas: Urbana; Rural; De Meio Ambiente; De Saneamento Básico; De Patrimônio Natural e Cultural; De Turismo; De Sistema Viário, Transporte e Mobilidade; De Defesa Civil; De Educação; De Promoção Social; De Saúde; De Habitação; De Desenvolvimento Econômico; De Cultura, Esporte e Lazer; e de Segurança Pública. A última parte, o Título V, cuida das Disposições Finais.

Nota-se que alguns trechos do Estatuto da Cidade foram reproduzidos textualmente no PD de 2006. Exemplificando, as Diretrizes Gerais do Estatuto, definidas em seu artigo 2º, incisos I a XVI, aparecem no Plano Diretor distribuídas entre o artigo 6º, que trata da Função Social da Cidade, e o artigo 13, responsável pelos objetivos da Política Urbana. São algumas destas diretrizes:

- Garantia do direito a cidades sustentáveis;
- Gestão democrática por meio da participação popular;
- Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização;
- Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município;
- Oferta de equipamentos urbanos e comunitários;
- Ordenação e controle do uso do solo;
- Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;
- Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental;
- Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

A Função Social da Propriedade, além de vir expressa no Objetivo Geral da Lei, ganha um capítulo próprio, no qual ressalta-se que seu cumprimento deve atender às exigências de ordenação do município, orientando a intervenção do Poder Público de forma a:

- Democratizar o uso, a ocupação e a posse do solo urbano e rural, de modo a conferir oportunidade e acesso ao solo urbano e rural e à moradia;
- Promover a justa distribuição dos ônus e encargos decorrentes das obras e serviços de infra-estrutura básica;
- Recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
- Gerar recursos para o atendimento da demanda de infra-estrutura e de serviços públicos provocada pelo adensamento decorrente da verticalização das edificações e para implantação de infra-estrutura e áreas não servidas;
- Promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos, sancionando a sua retenção especulativa, de modo a coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor.

#### 4.3.3.1 Organização Físico-Territorial

O macrozoneamento proposto pelo plano de 2006 atende a fins administrativos e fiscais, subdividindo o território em Macrozona Rural (MZR) e Macrozona Urbana (MZU).

**Tabela 5** – Macrozoneamento do PDP de 2006 (fonte: a autora)

MACROZONEAMENTO	
MZR	Macrozona Rural
MZU	Macrozona Urbana

Instituem-se, no Capítulo II - Do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, as seguintes Zonas:

**Tabela 6** – Zoneamento do PDP de 2006 (fonte: a autora)

<b>ZONEAMENTO</b>	
<b>EU</b>	Expansão Urbana
<b>LI</b>	Zona para Localização Industrial
<b>RA</b>	Zona para Recuperação Ambiental
<b>IT</b>	Zona de Interesse Turístico
<b>PA</b>	Zona de Preservação Ambiental
<b>CA</b>	Zona Prioritária para Conservação Ambiental
<b>PP</b>	Zona para Preservação Particular
<b>DR</b>	Zona Indicada ao Desenvolvimento Rural
<b>AM</b>	Zona para Aproveitamento Mineral

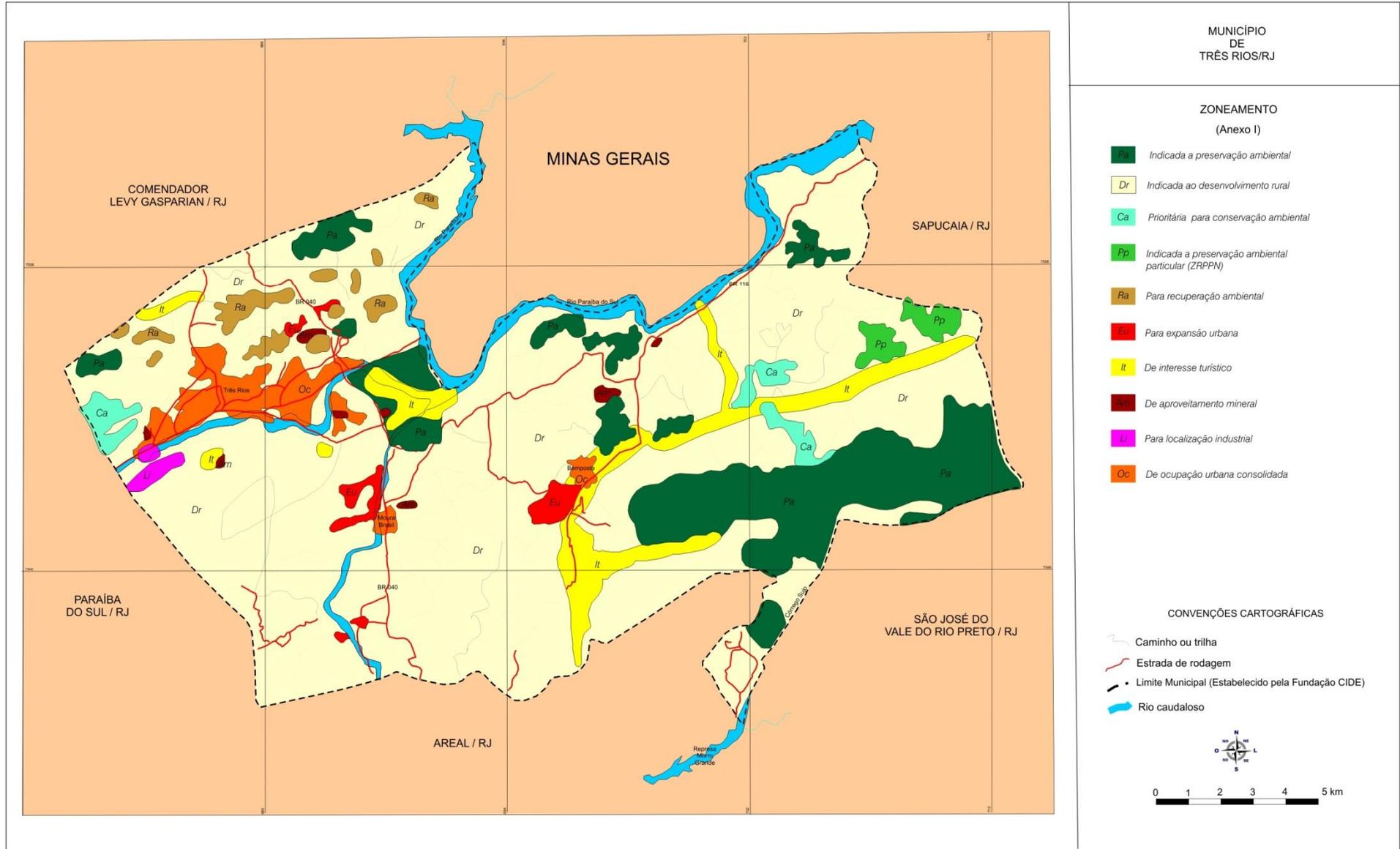


Figura 12 – Zoneamento do PDP de 2006 (fonte: Prefeitura Municipal de Três Rios, anexo do PDP 2006)

O capítulo estabelece, ainda, que:

- a edificação em solo urbano em Zona que não possua caráter de conservação de ecossistemas locais ou que necessite de restrição de uso em função de condicionantes ambientais, deve ocorrer de forma a garantir que o potencial construtivo seja igual a 1 (uma) vez a área do lote;
- o coeficiente acima citado pode ser majorado mediante outorga onerosa do direito de construir;
- caso a construção se dê em áreas com as características descritas anteriormente, que possua caráter de conservação ou restrição ao uso e ocupação, o coeficiente de aproveitamento será estipulado visando à máxima proteção do ambiente urbano.

A Lei é composta ainda por mapas intitulados: Uso e Cobertura do Solo, Sistema Hidrográfico e Sistema Viário, constantes do Anexo 2 desta dissertação.

#### *4.3.3.2 Instrumentos Urbanísticos*

O Plano Diretor Participativo de 2006 refere-se aos instrumentos urbanísticos dentro do capítulo “Política de Gestão do Planejamento Participativo”. Este capítulo subdivide-se em seções dedicadas a atribuir o detalhamento do tema a quatro leis complementares, as quais, segundo informação da própria prefeitura, ainda não foram elaboradas. Serão elas:

- a) Lei Complementar de Democratização da Gestão do Planejamento;
- b) Lei Complementar de Indução do Desenvolvimento Sustentável;
- c) Lei Complementar de Promoção do Desenvolvimento Sustentável; e
- d) Lei Complementar de Regularização Fundiária.

Desta forma, o PDP de 2006 traz apenas as diretrizes gerais de cada instrumento, agrupando-os da forma a seguir:

**a) A Lei Complementar de Democratização da Gestão do Planejamento:**

*I- Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável - Conselho da Cidade*

A criação do Conselho da Cidade objetiva formar um grupo para “propor, avaliar e validar políticas, planos, programas e projetos para o desenvolvimento sustentável de Três Rios”. Os conselheiros são indicados por membros do executivo municipal e da sociedade civil organizada e nomeados por decreto do Executivo Municipal.

*II- Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança*

A definição do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (já detalhado anteriormente na Subseção 2.3.2) no PDP de 2006 é a reprodução dos artigos 36 a 38 do Estatuto da Cidade. Acrescentam-se os aspectos que servem de base para a avaliação do estudo e informações sobre a composição de comissão responsável por sua análise. As áreas de aplicação do instrumento, todavia, não são explicitadas, tornando sua aplicação dependente da elaboração de lei específica (p. 41).

**b) A Lei Complementar de Indução do Desenvolvimento Sustentável:**

*I- Utilização Compulsória*

O Plano estabelece que a municipalidade pode determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. Não há, contudo, definição do conceito de subutilização.

*II- IPTU Progressivo no Tempo*

Este instrumento reproduz as diretrizes apresentadas no artigo 7º do Estatuto da Cidade: a majoração da alíquota do IPTU dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados fica autorizada, no caso de descumprimento da Utilização Compulsória. O prazo para a majoração é de até cinco anos consecutivos, sendo que a cada ano o valor não excederá a duas vezes o do ano anterior e será no máximo de 15%.

### III- Desapropriação para Fins de Reforma Urbana

O descumprimento do princípio da função social da propriedade, através da não utilização do solo urbano mesmo após cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, concede ao município o direito de desapropriação do imóvel, com pagamentos da dívida pública. O Plano fixa as mesmas condições para o resgate dos títulos citadas pelo Estatuto da Cidade: dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% ao ano. Com relação ao prazo máximo que o município terá para proceder ao adequado aproveitamento do imóvel, porém, o Plano estabelece o período de três anos, abreviando o prazo colocado pelo Estatuto (cinco anos).

### **c) A Lei Complementar de Promoção do Desenvolvimento Sustentável:**

#### I- Consórcio Imobiliário

O PDP de 2006 define o instrumento como “cooperação entre o poder público e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infra-estrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados”. A utilização do instrumento está vinculada à necessidade de áreas pelo Poder Público para regularização fundiária, execução de programas habitacionais de interesse social e ordenamento e direcionamento de vetores de promoção econômica.

#### II- Direito de Superfície

Seguindo as diretrizes expostas no Estatuto da Cidade, o Direito de Superfície, é definido como “o direito de propriedade incidente sobre o solo, subsolo e espaço aéreo”. É permitida, por parte do proprietário de imóveis, a concessão a terceiros, gratuita ou onerosa, do direito de superfície do seu terreno, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. O Plano de 2006 apenas reproduz estas disposições.

#### III- Transferência do Direito de Construir

Este instrumento encontra abrigo no artigo 75 do Plano Diretor Participativo, que reproduz integralmente o Estatuto da Cidade, artigo 35. Autoriza o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local o direito de construir, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de: 1- implantação de

equipamentos urbanos e comunitários; 2- preservação de imóveis de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; 3- servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

#### IV- Outorga Onerosa do Direito de Construir

É a autorização de alteração nos índices urbanísticos de ocupação do solo, tais como aumento do potencial construtivo através de utilização de valores diferenciados de taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento. A permissão é dada mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário - em forma de obra, terreno ou recursos monetário -, e aprovação do Conselho da Cidade, que avaliará cada solicitação. Novamente o PDP de 2006 repete a conformação básica da ferramenta, relegando o detalhamento de sua aplicação para a legislação específica.

#### V- Operações Urbanas Consorciadas

Instrumento baseado no artigo 32 do Estatuto e definido no Plano de 2006 como conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal em parceria com proprietários, moradores e investidores privados, a fim de alcançar transformações urbanísticas em determinadas áreas, com melhorias sociais e valorização ambiental. Neste tipo de operação o Poder Público é autorizado a praticar alterações nos índices urbanísticos, desde que a utilização do instrumento seja avaliada pelo do Conselho da Cidade. Este deverá exigir plano de operação contendo: 1- definição da área a ser atingida; 2- programa básico de ocupação da área; 3- programa de atendimento econômico e social para a população afetada pela operação; 4- finalidade da operação; 5- contrapartida a ser exigida dos envolvidos em função da utilização dos benefícios; 6- forma de controle da operação.

#### VI- Direito de Preempção

É o direito de preferência exercido pelo Poder Público Municipal na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação entre particulares. À legislação complementar caberá a delimitação da área de atuação do instrumento. O Poder Público, no prazo de trinta dias contados da data de notificação da intenção de alienação do imóvel por parte do proprietário, pode manifestar por escrito seu interesse na aquisição. O Direito de Preempção no Plano Diretor de 2006, assim como coloca o artigo 26 do

Estatuto, pode ser exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para fins de regularização fundiária ou criação de espaços públicos com interesse social, ambiental, expansão urbana etc.

*VII- Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento*

Lei específica deverá instituir o Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento. Os recursos do fundo serão destinados à implementação de programas de revitalização de espaços urbanos, de programas de constituição de espaços de lazer e de preservação do patrimônio histórico e cultural.

**d) A Lei Complementar de Regularização Fundiária:**

*I- Concessão do Uso Especial para Fins de Moradia*

Este instrumento se aplica àqueles que, até a data de 30 de junho de 2001, possui como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m<sup>2</sup> de imóvel público situado em área urbana. A aplicação se dá através da concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto de posse, desde que o usufrutuário não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

*II- Concessão do Direito Real de Uso*

Visa disciplinar a utilização de bens imóveis pertencentes ao Município de Três Rios por entidades reconhecidas como de “interesse público” e que apresentem propostas sociais.

#### 4.3.4 Plano Diretor em elaboração

Desde 2009, vem sendo elaborado um anteprojeto de Plano Diretor pela Prefeitura Municipal em parceria com a Secretaria Estadual de Obras. O material, ainda de caráter provisório, foi fornecido pelo órgão estadual para a realização da presente pesquisa, com informações atualizadas até novembro de 2011. Sendo assim, este trabalho apresenta um panorama geral do conteúdo até então existente, expondo os estudos de organização físico-territoriais realizados e a forma como vem sendo abordados os instrumentos urbanísticos.

Deve-se ressaltar que, por se tratar de anteprojeto em elaboração, verificam-se

algumas divergências de nomenclatura entre o que consta do texto e dos mapas. Este trabalho tratou ambos na forma em que se encontram.

#### 4.3.4.1 Organização Físico-Territorial

Dos instrumentos de Ordenamento Territorial - Categorias Espaciais:

<b>A</b>	Unidades Especiais de Planejamento e Gestão (UEPG)
<b>B</b>	Macrozonas
<b>C</b>	Zonas e Subzonas

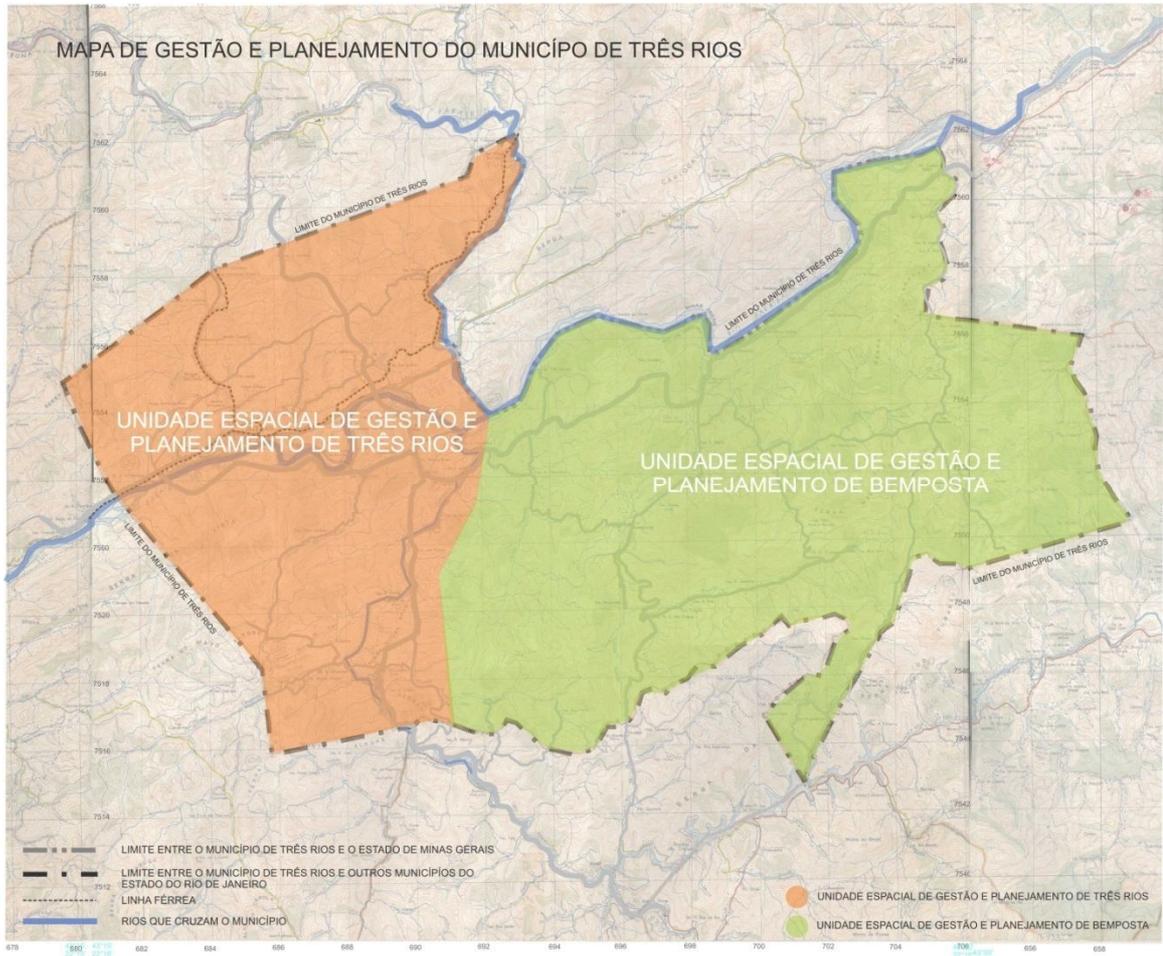
#### **A- Unidades Especiais de Planejamento e Gestão (UEPG)**

Será proposta a divisão do território municipal em UEPGs, em substituição à antiga divisão administrativa distrital, mediante a criação de duas unidades: a UEPG Três Rios e a UEPG Bemposta (correspondente ao atual distrito de Bemposta). Segundo o anteprojeto de Plano, tais unidades representarão as duas grandes frações do território municipal, que por suas características históricas, físicas, ocupacionais e ambientais encontram-se vocacionadas de forma diversa.

**Tabela 7** – Unidades Especiais de Planejamento e Gestão do PDP em elaboração (fonte: a autora)

<b>UNIDADES ESPECIAIS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO</b>	
<b>UEPG Três Rios</b>	Corresponde à porção oeste do município, limitada a leste pela faixa marginal dos rios Piabanha e Paraibuna. Nesta unidade se localiza toda a área urbana e de expansão urbana do município. Ela abriga a sede da administração pública municipal e concentra as principais atividades econômicas, inclusive as indústrias de médio e grande porte distribuídas ao longo da BR-040 e da BR-393.
<b>UEPG Bemposta</b>	Situada na porção leste do território municipal, esta UEPG abriga o chamado “núcleo disperso” <sup>7</sup> de Bemposta. A ocupação desta unidade se dá, predominantemente, por propriedades rurais do período do ciclo do café, possuindo grandes extensões de vegetação da Mata Atlântica em estágio primário e secundário.

<sup>7</sup> O termo “núcleo disperso” é introduzido pelo anteprojeto em elaboração e sua definição aparece no tópico sobre Zoneamento.



**Figura 13** – Mapa das Unidades Espaciais de Gestão e Planejamento (UEGPs) do PDP em elaboração (fonte: Prefeitura Municipal de Três Rios)

## B- Macrozonas

O território se dividirá, segundo o anteprojeto, em três Macrozonas:

**Tabela 8** – Macrozoneamento do PDP em elaboração (fonte: a autora)

MACROZONEAMENTO	
<b>MZU</b>	Macrozona Urbana
<b>MZR</b>	Macrozona Rural
<b>MZA</b>	Macrozona Ambiental

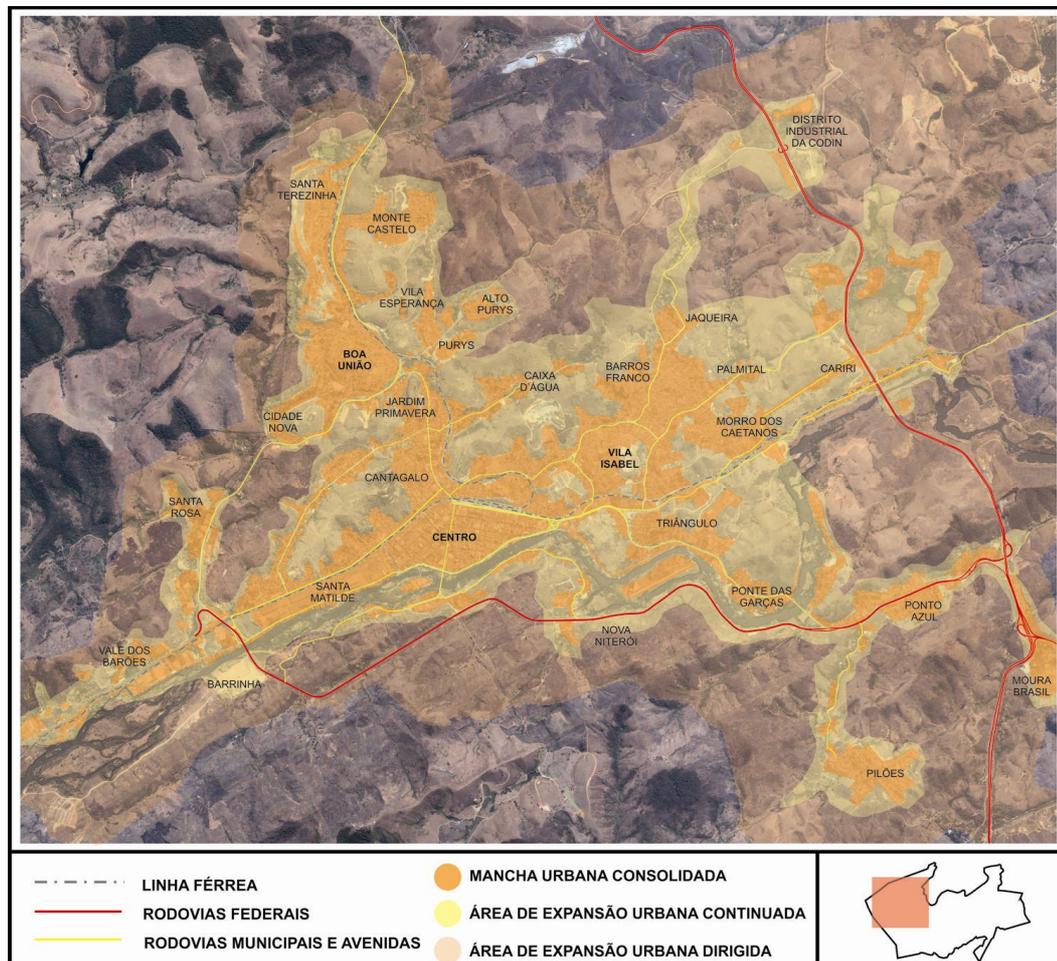
Tal divisão obedece a critérios físicos, ambientais, paisagísticos e modalidades de ocupação do solo decorrentes de suas potencialidades e vocações. Haverá casos em que as macrozonas serão subdivididas em zonas, conforme se vê abaixo:

## C- Zonas

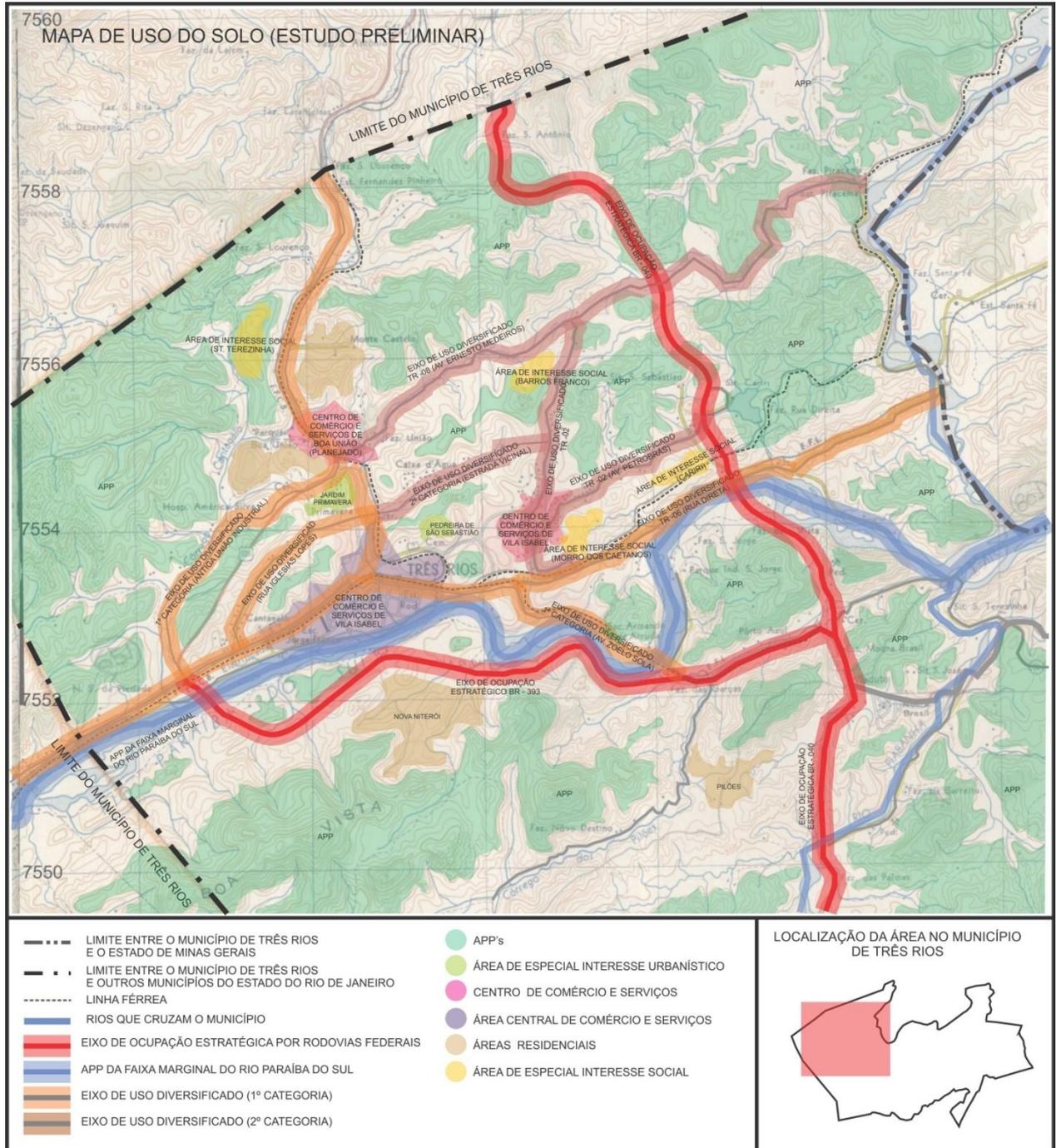
Tabela 9 – Zoneamento do PDP em elaboração (fonte: a autora)

<b>ZONEAMENTO</b>	
Macrozona Urbana (MZU)	Compreende as principais áreas urbanas e aglomerações urbanas dispersas, dividindo-se em 5 Zonas:
	<b>Zona Urbana Consolidada:</b> Compreenderá a área ocupada pelo núcleo histórico de Três Rios e os bairros adjacentes conurbados a esta área.
	<b>Zona de Expansão Urbana Continuada:</b> Compreenderá a área formada pelos bairros localizados na periferia imediata da Zona Urbana Consolidada, onde já se observa um processo de parcelamento da terra e de adensamento populacional.
	<b>Zona de Expansão Urbana Dirigida:</b> Frações do território com características físicas, paisagísticas, ambientais que demonstrem sua vocação para atrair novos empreendimentos imobiliários e atividades econômicas de médio e grande porte, cuja implantação estará condicionada a apresentação de um Plano de Urbanização Integrada. <i>*As três zonas acima constam do Mapa 14 adiante.</i>
	<b>Núcleos Urbanos Dispersos:</b> Conjunto de aglomerados urbanos constituídos por aldeamentos e vilas, distribuídas no território municipal de forma dispersa e descontínua. São eles: <i>Bemposta</i> (Sede Distrital), <i>Moura Brasil</i> , <i>Hermogênio Silva</i> e <i>Pilões</i> .
	<b>Eixos Estratégicos:</b> Segundo o anteprojeto de plano é o “conjunto de rodovias federais, estaduais e municipais que atravessam o território municipal e que, por suas características físicas e operacionais, atuam como eixos de acessibilidade intra e intermunicipais e de atratividade nas suas áreas lindeiras, atuando como vetores indutores do processo de expansão urbana”. <i>* Mapa 15 adiante.</i>
Macrozona Rural (MZR)	Corresponde à fração mais oriental do território municipal, onde se observa uma ocupação territorial dispersa e de baixa densidade demográfica. Caracterizam-se como imóveis rurais as propriedades com características ocupacionais, produtivas e dimensionais descritas no Art. 4º da Lei 4504/64 do Estatuto da Terra.

<p>Macrozona Ambiental (MZA)</p> <p>* <u>Mapa 16 adiante</u></p>	<p>Parcela do território que necessita de restrições no uso e parcelamento do solo devido a suas características e fragilidades geológicas, morfológicas, hídricas, paisagísticas, ambientais e por fatores bióticos presente em seu ecossistema. Esta macrozona se divide em:</p>
	<p><b>Área de Preservação Permanente (APP):</b> Ficam classificadas como APP todas as terras localizadas acima da cota de altitude 400 metros em relação ao nível do mar, classificadas como “topo de morro”.</p>
	<p><b>Área de Proteção Ambiental de Bemposta (APA de Bemposta):</b> atende às normas estabelecidas pela Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000.</p>
	<p><b>Refúgio da Vida Silvestre de Três Rios:</b> compreende a totalidade das terras situadas além da cota de 600 metros acima do nível do mar e todas as áreas que apresentarem cobertura vegetal de mata atlântica em estágio primário ou secundário.</p>
	<p><b>Reserva Particular do Patrimônio Natural:</b> instituída em todo território municipal conforme legislações federal, estadual e municipal atinentes ao tema, a RPPN visa a preservar diversidade biológica, paisagem natural e significativo valor histórico ou cultural</p>



**Figura 14** – Zoneamento da Macrozona Urbana do PDP em elaboração (fonte: Prefeitura Municipal de Três Rios)



**Figura 15** – Mapa Preliminar de Uso do Solo do PDP em elaboração. (fonte: Prefeitura Municipal de Três Rios)



- Instrumentos da Promoção do Desenvolvimento:
  - Direito de Superfície;
  - Transferência do Potencial Construtivo;
  - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
  - Operações Urbanas Consorciadas;
  - Direito de Preempção;
- Instrumentos de Promoção Social e Regularização Fundiária:
  - Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
  - Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
  - Concessão do Direito Real de Uso.

Os instrumentos do anteprojeto de lei não serão detalhados nesta seção, haja vista a sua similaridade com os constantes do PDP de 2006, já descritos. Entretanto, na próxima seção, será feita uma análise comparativa, onde eventualmente serão destacados os pontos de evolução.

#### **4.4 Os PDs e a organização espacial de Três Rios**

Uma análise comparativa entre os quatro Planos Diretores (elaborados e em elaboração) de Três Rios permite perceber a evolução do conceito e do formato destas leis ao longo de quatro décadas. É possível, em um âmbito geral, agrupá-los em duas categorias:

- a dos planos elaborados antes do Estatuto da Cidade (Planos de 1968 e de 1990);
- a dos planos pós-Estatuto (Plano de 2006 e Plano em elaboração).

Os dois primeiros planos (1968 e 1990) refletem uma concepção de Plano Diretor mais burocrática e tecnocrática, que predominou até o estabelecimento do Estatuto da Cidade, em 2001. Desta forma, não possuem as características dos planos participativos. Formatam-se e estruturam-se de forma semelhante, abordando, além do Zoneamento, questões atinentes ao Parcelamento do solo e às Normas para edificações. Estas informações se expressam, nos dois Planos, através dos quadros de parâmetros urbanísticos que contêm informações como área e

testada mínimas de lotes, afastamentos mínimos, taxa de ocupação máxima e altura máxima das edificações etc.

O PDP de 2006 e o anteprojeto em elaboração (pós-Estatuto) possuem as diretrizes, princípios e instrumentos voltados para a promoção do direito à cidade e para a gestão democrática. A estrutura destes documentos é semelhante, diferenciando-se da de seus antecessores:

- abordam de forma clara a busca pela função social da cidade e da propriedade;
- explicitam a participação popular através de leituras comunitárias que servirão/serviram de base para a elaboração da Lei;
- apresentam zoneamento, mas não os parâmetros urbanísticos a serem utilizados em cada zona;
- instituem instrumentos urbanísticos de ordenamento e controle territorial.

**Tabela 10** – Análise comparativa dos PDs de Três Rios (fonte: a autora)

Análise Geral	Planos anteriores ao Estatuto		Planos Pós-Estatuto	
	PD 1968	PD 1990	PDP 2006	PDP em elaboração
Parcelamento do Solo	Sim	Sim	Não	Não
Normas para Edificações	Sim	Sim	Não	Não
Gestão Democrática	Não	Não	Sim	Sim
Função Social da Cidade e da Propriedade	Não	Não	Sim	Sim
Zoneamento	Sim	Sim	Sim	Sim
Instrumentos	Não	Não	Sim	Sim
Aplicabilidade dos Instrumentos	-	-	Não	Parcial

Conforme exposto no Capítulo 3, a análise dos Planos de Três Rios deu ênfase especial aos mecanismos de Organização e Ordenamento do Território. Assim, as questões relativas ao **Macrozoneamento**, ao **Zoneamento** e aos **Instrumentos Urbanísticos** ganharam destaque.

#### 4.4.1 Macrozoneamento

- **Planos Diretores anteriores ao Estatuto da Cidade**

Os Planos de 1968 e 1990 não se utilizam do termo Macrozoneamento, apesar de se valerem de um tipo de divisão territorial com as características de tal ferramenta. Em ambos, a divisão conta com Área Urbana, Área de Expansão Urbana e Área Rural, sendo que o de 1968 apresenta uma quarta zona, denominada Área de Reserva. Este último apresenta, ainda, a particularidade de não abranger a totalidade do território municipal. Deixa claro, em seu artigo 3º, que a Lei trata apenas de 25% da área total do município e, apesar de não justificar textualmente esta limitação, pode-se perceber através da descrição do perímetro de abrangência que a área em questão corresponde à parcela de território de ocupação mais consolidada.

### •Planos Diretores pós-Estatuto da Cidade

Os planos pós-Estatuto introduzem a utilização da nomenclatura “Macrozona”. O PD de 2006 (art. 3º) apresenta a divisão, com finalidades “administrativa e fiscal”, em Macrozona Rural (MZR) e Macrozona Urbana (MZU). O Plano em elaboração, além de acrescentar a Macrozona Ambiental às duas modalidades anteriores, explicita os critérios para a classificação das referidas MZs (“físicos, ambientais, paisagísticos e modalidades de ocupação do solo decorrentes de suas potencialidades e vocações”).

**Tabela 11** – Análise comparativa do Macrozoneamento dos PDs de Três Rios (fonte: a autora)

Macrozoneamento	Planos anteriores ao Estatuto		Planos Pós-Estatuto	
	PD 1968	PD 1990	PDP 2006	PDP em elaboração
Abrange todo o território municipal?	Não	Sim	Sim	Sim
Estabelece uma divisão com as características do Macrozoneamento?	Sim	Sim	Sim	Sim
Utiliza explicitamente o termo “Macrozona”?	Não	Não	Sim	Sim
Divisão apresentada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área Urbana;</li> <li>• Área de Expansão Urbana;</li> <li>• Área de Reserva;</li> <li>• Área Rural.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área Urbana;</li> <li>• Área de Expansão Urbana;</li> <li>• Área Rural.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Macrozona Rural (MZR);</li> <li>• Macrozona Urbana (MZU).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Macrozona Urbana;</li> <li>• Macrozona Rural;</li> <li>• Macrozona Ambiental.</li> </ul>

#### 4.4.2 Zoneamento

##### • Planos Diretores anteriores ao Estatuto da Cidade

O zoneamento dos Planos de 1968 e de 1990 tem como característica comum a divisão do território de acordo com o uso predominante do solo. Ambos apresentam, na delimitação das Áreas Urbanas, *Zonas Habitacionais*, *Zonas Mistas* e *Zonas Industriais*. Completam o zoneamento, no caso do Plano de 1968, as *Zonas Especiais* e, no de 1990, os *Eixos de Concentração de Comércio e Serviços* e a *Zona de Preservação Ambiental*.

Outra questão que pode ser destacada na análise do zoneamento é que, estes planos trazem como parte de seu conteúdo – em anexo, no Plano de 1968 e no próprio corpo da lei, no Plano de 1990 –, as tabelas com os índices urbanísticos referentes a cada zona. Tais índices referem-se ao uso do solo, às dimensões e testadas mínimas de lotes, afastamentos mínimos, taxa de ocupação máxima, alturas máximas etc.

##### • Planos Diretores pós-Estatuto da Cidade

Ambos os documentos do período pós-Estatuto apresentam zoneamento que aborda, além do uso, questões territoriais tais como densificação e centralidades. Quanto ao anteprojeto em elaboração, exemplificando, destaca-se a criação de zonas definidas em função da consolidação da ocupação e das perspectivas de expansão (Zona Urbana Consolidada, Zona de Expansão Urbana Continuada e Zona de Expansão Urbana Dirigida).

Uma definição mais bem detalhada dos coeficientes de aproveitamento, assim como dos demais parâmetros construtivos referentes a cada zona, não é encontrada nos documentos, apenas são indicadas diretrizes para legislação específica, que deve ser elaborada após a publicação do plano.

No caso do Plano de 2006, fazem parte deste conjunto de leis complementares: Lei de Parcelamento do Solo, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei de Código de Obras, que deveriam ter sido encaminhadas ao legislativo até dois anos após a publicação do PDP. Verificou-se que nenhuma delas foi elaborada e que, ainda hoje, os parâmetros urbanísticos utilizados são os constantes da Lei de 1990.

De acordo com exame da Lei de 2006, reforçado pela análise realizada pelo Observatório das Metrôpoles (2010b), algumas constatações sobre zoneamento merecem destaque:

- i. Não existe definição de subutilização ou não utilização de terreno, assim como não se fixa de forma clara como se calculam os coeficientes de aproveitamento por zona;
- ii. Não há qualquer referência quanto às ZEIS - Zona de Especial Interesse Social. A Lei não a define, não localiza este tipo de zona em seus mapas, ou mesmo identifica a existência de população de baixa renda e a possível necessidade de projetos habitacionais em áreas específicas.

O relatório destaca (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2010b, p. 15):

O Zoneamento tal como expresso no Plano Diretor de Três Rios tem um viés marcadamente formal. Não se apresentam as justificativas utilizadas na sua definição nem se define de forma aprofundada os critérios que orientarão a ordenação e controle do uso do solo de acordo com o zoneamento apresentado. Não há um diagnóstico sócio-econômico que seja base para o zoneamento.

O Plano em elaboração, no que se pode entender como uma evolução em relação ao zoneamento do PDP de 2006, sinaliza uma preocupação em identificar as áreas atualmente ocupadas e dirigir a futura expansão para um adensamento populacional que permita aproveitar a infraestrutura existente. Isto se verifica através da proposta de estabelecimento de zonas urbanas consolidada, de expansão continuada e de expansão dirigida. Além disso, no que se refere à questão ambiental, o anteprojeto não apenas menciona áreas de destinação protecionista (como faz o de 2006), mas estabelece critérios para sua demarcação.

**Tabela 12** – Análise Comparativa do Zoneamento dos PDs de Três Rios (fonte: a autora)

Zoneamento	Planos anteriores ao Estatuto		Planos Pós-Estatuto	
	PD 1968	PD 1990	PDP 2006	PDP em elaboração
Apresenta o Zoneamento exclusivamente baseado no tipo de uso e ocupação do solo?	Sim	Sim	Não	Não
Apresenta as tabelas ou quadros com os parâmetros urbanísticos de cada zona?	Sim	Sim	Não	Não

#### 4.4.3 Instrumentos Urbanísticos

##### • Planos Diretores anteriores ao Estatuto da Cidade

A análise da questão “Instrumentos Urbanísticos” nas leis de Três Rios mostrou, como já era de se supor, que eles só foram incorporados pelos dois Planos do período pós-Estatuto da Cidade, já que foi esta a Lei que introduziu o rol de instrumentos disponíveis para serem utilizados pelos PDPs. Os dois planos anteriores (1968 e 1990) não dispõem destas ferramentas. Mesmo o PD de 1990, elaborado em um período em que algumas cidades já haviam iniciado, de forma tímida, a introdução de instrumentos em seus planos, não lhes faz qualquer menção.

##### • Planos Diretores pós-Estatuto da Cidade

Conforme já exposto em seção anterior, o Plano de 2006 introduz seus instrumentos divididos em quatro categorias de leis complementares:

**Tabela 13** – Relação dos Instrumentos Urbanísticos introduzidos pelo PDP de 2006 (fonte: Prefeitura Municipal de Três Rios)

<b>INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS - PDP DE 2006</b>	
Lei de Democratização da Gestão do Planejamento	Conselho da Cidade
	Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança
Lei Complementar de Indução do Desenvolvimento Sustentável	Utilização Compulsória
	IPTU Progressivo no Tempo
	Desapropriação para Fins de Reforma Urbana
Lei Complementar de Promoção do Desenvolvimento Sustentável	Consórcio Imobiliário
	Direito de Superfície
	Transferência do Direito de Construir
	Outorga Onerosa do Direito de Construir
	Operações Urbanas Consorciadas
	Direito de Preempção
Lei Complementar de Regularização Fundiária	Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia
	Concessão do Direito Real de Uso

Na análise do Observatório das Metrópoles (2010b, p. 6), destaca-se que o Plano se apresenta como uma carta de intenções sobre as possibilidades de desenvolvimento do município “com pouca correspondência com uma estratégia de ação”. Acrescenta-se ainda, no tocante à preocupação com os instrumentos de ordenação do solo urbano, que há “uma incorporação formalista e legalista das diretrizes e princípios do Estatuto da Cidade, sem o compromisso com a efetividade dos instrumentos, que ficaram postergados para ser definidos por leis complementares a serem elaboradas, com prazos bem distendidos para tanto”.

O Plano em elaboração mantém basicamente a mesma estrutura de divisão e os mesmos instrumentos do PDP de 2006. As pequenas alterações são: a relocação do Consórcio Imobiliário para a categoria de Instrumento de Indução do Desenvolvimento (e não Promoção do Desenvolvimento); a alteração do nome do instrumento Transferência do Direito de Construir para Transferência do Potencial Construtivo; e a introdução da Usucapião Especial de Imóvel Urbano como parte dos instrumentos de Promoção Social e Regularização Fundiária.

Além disso, o Coeficiente de Aproveitamento Básico aparece como parte da lista de instrumentos urbanísticos, fixando o valor decorrente da correlação entre a área total edificável de uma propriedade e a área original do terreno. Destaca-se sua implementação em relação à macrozona urbana, com índice de 100%.

**Tabela 14** – Relação dos Instrumentos Urbanísticos do PDP em elaboração (material provisório) (fonte: Prefeitura Municipal de Três Rios)

<b>INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS – PDP EM ELABORAÇÃO</b>	
Coeficiente de Aproveitamento Básico	
Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança	
Instrumentos de Indução do Desenvolvimento	Utilização Compulsória
	IPTU Progressivo no Tempo
	Desapropriação para Fins de Reforma Urbana
	<b>Consórcio Imobiliário</b>
Instrumentos da Promoção do Desenvolvimento	Direito de Superfície
	Transferência <b>do Potencial Construtivo</b>
	Outorga Onerosa do Direito de Construir
	Operações Urbanas Consorciadas
	Direito de Preempção
Instrumentos de <b>Promoção Social e</b>	<b>Usucapião Especial de Imóvel Urbano</b>

Regularização Fundiária	Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia
	Concessão do Direito Real de Uso

Uma análise mais acurada dos instrumentos dos dois Planos mais recentes permite a constatação de que, de maneira geral, a incorporação ocorreu de forma parecida com a dos demais planos brasileiros analisados pelo “Observatório”: a regulamentação raramente é plena, o que resulta em remeter o instrumento para ser detalhado em legislação específica.

Recuperando o que foi exposto na análise dos Instrumentos no Capítulo 3, a remissão para legislação específica adia a implementação da ferramenta para um momento posterior: 1- cuja ocorrência não é certa, mesmo que algumas vezes haja definição de prazo para isto; 2- no qual a lei acaba por ser criada de forma desvinculada das questões urbanas debatidas na elaboração do PDP; 3- sem garantias de participação popular.

Neste contexto, pode-se destacar o PDP de 2006, em que todos os instrumentos foram remetidos para regulamentação em leis complementares, sem prazo definido para serem elaboradas. Assim, conforme se verificou em pesquisa aos órgãos municipais competentes, nenhuma regulamentação foi criada e os instrumentos nunca colocados em prática.

A análise dos instrumentos do Plano em elaboração sinaliza um tímido avanço em relação à sua autoaplicabilidade, se comparados aos do Plano de 2006 (Ver Tabelas 15, 16 e 17 adiante). Alguns pontos que exemplificam esta constatação merecem destaque:

- Os instrumentos de Indução do Desenvolvimento, incluindo Utilização Compulsória, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação para Fins de Reforma Urbana, apresentam-se no PDP de 2006 como uma cópia sucinta do texto do Estatuto da Cidade. Os mesmos instrumentos no anteprojeto de lei em elaboração são instituídos de maneira mais detalhada, abordando questões como: 1- a área de abrangência dos instrumentos (Zona Urbana Consolidada); 2- a definição a ser utilizada para caracterizar subutilização de imóveis; 3- os prazos para cumprimento da obrigação da Utilização Compulsória;
- A Transferência do Direito de Construir, instrumento classificado como de Promoção do Desenvolvimento, também se mostra mais bem definido no plano em elaboração. É apresentada a fórmula utilizada para o cálculo da área de transferência, tendo como base o Índice de Aproveitamento Básico, instrumento também instituído

pelo projeto de lei.

- A Outorga Onerosa do Direito de Construir, apesar de não se apresentar como um instrumento auto-aplicável no novo plano, define prazo (cento e oitenta dias) para a elaboração de lei específica que estabeleça o critério de valoração através da espacialização da ferramenta no território. Além disso, são explicitados no plano a fórmula do cálculo da contrapartida e os critérios de isenção do instrumento (edificações destinadas à segurança, educação, cultura, esportes e interesse social).

Vale aqui reforçar a ideia de que a análise do anteprojeto de lei – que possivelmente se transformará no novo PDP de Três Rios –, fica limitada pelo caráter não definitivo do conteúdo com que se trabalhou nesta dissertação. O estudo de comparação com os instrumentos do PDP de 2006 foram feitos com a intenção de diagnosticar como caminha a evolução das possibilidades de se efetivar o uso das ferramentas de que o Estatuto disponibiliza.

**Tabela 15** – Análise comparativa dos Instrumentos Urbanísticos dos PDPs de Três Rios - Instrumentos de Indução do Desenvolvimento (fonte: a autora)

<b>DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO</b>						
	<b>Utilização Compulsória</b>		<b>IPTU Progressivo no Tempo</b>		<b>Desapropriação para Reforma Urbana</b>	
	<b>PDP 2006</b>	<b>PDP em elaboração</b>	<b>PDP 2006</b>	<b>PDP em elaboração</b>	<b>PDP 2006</b>	<b>PDP em elaboração</b>
1- É autoaplicável? (Ou sua aplicação depende de lei específica?)	Não. Depende de lei.	Sim	Não. Depende de lei.	Sim	Não. Depende de lei.	Sim
2- Está definido prazo para a lei específica?	Não	Não se aplica	Não	Não se aplica	Não	Não se aplica
3- Está definido o perímetro onde a lei se aplica?	Não. Estaria em lei específica.	Sim. Zona Urbana Consolidada	Não. Estaria em lei específica.	Sim. Zona Urbana Consolidada	Não. Estaria em lei específica.	Sim. Zona Urbana Consolidada
4- Sua utilização está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do Plano?	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
5- Está previsto prazo de transição em relação à norma anterior?	Não. Estaria em lei específica.	Não	Não. Estaria em lei específica.	Não	Não. Estaria em lei específica.	Não
6- Está previsto prazo para a revisão do instrumento?	Não. Estaria em lei específica.	Sim	Não. Estaria em lei específica.	Sim	Não. Estaria em lei específica.	Sim
7- Está previsto qual órgão da Administração Pública Municipal aprova sua utilização?	Não. Estaria em lei específica.	Não	Não. Estaria em lei específica.	Não	Não se aplica. A Lei Orgânica estabelece como atribuição do prefeito editar decreto desapropriatório.	
8- Em caso de necessidade de contrapartida pelo particular, está identificada a fórmula de cálculo desta?	Não se aplica		Não (Apenas o limite máximo)	Não (Apenas o limite máximo)	Não se aplica	
9- Em caso de necessidade de contrapartida pelo particular, estão definidos eventuais critérios de isenção?	Não se aplica		Não se aplica. O Estatuto não permite isenção neste instrumento		Não se aplica	
10- Estão identificadas a destinação e a finalidade dos recursos obtidos com contrapartidas?	Não se aplica		Não se aplica. É um imposto e, portanto, não é direcionado para uma finalidade específica.		Não se aplica	
11- Está identificado qual órgão da A. P. Municipal responde pela administração dos recursos?	Não se aplica		Não se aplica. É um imposto e, portanto, é de responsabilidade da Administração Pública Municipal		Não se aplica	

**Tabela 16** – Análise comparativa dos Instrumentos Urbanísticos dos PDPs de Três Rios - Instrumentos de Promoção do Desenvolvimento (fonte: a autora)

<b>DOS INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO</b>						
	<b>Consórcio Imobiliário</b>		<b>Direito de Superfície</b>		<b>Transferência do Direito de Construir</b>	
	<b>PDP 2006</b>	<b>PDP em elaboração</b>	<b>PDP 2006</b>	<b>PDP em elaboração</b>	<b>PDP 2006</b>	<b>PDP em elaboração</b>
1- É autoaplicável? (Ou sua aplicação depende de lei específica?)	Não. Depende de lei	Sim	Não. Depende de lei	-	Não. Depende de lei	Sim
2- Está definido prazo para a lei específica?	Não	Não se aplica	Não	-	Não	Não se aplica
3- Está definido o perímetro onde a lei se aplica?	Não. Estaria em lei específica.	Sim	Não se aplica. Sua utilização é autorizada em todo o território nacional, independente do que dispõe o PDP.		Não. Estaria em lei específica.	Não
4- Sua utilização está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do Plano?	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
5- Está previsto prazo de transição em relação à norma anterior?	Não. Estaria em lei específica.	Não	Não. Estaria em lei específica.	-	Não. Estaria em lei específica.	Não
6- Está previsto prazo para a revisão do instrumento?	Não. Estaria em lei específica.	Sim	Não. Estaria em lei específica.	-	Não. Estaria em lei específica.	Sim
7- Está previsto qual órgão da Administração Pública Municipal aprova sua utilização?	Não. Estaria em lei específica.	Não	Não se aplica		Não. Estaria em lei específica.	
8- Em caso de necessidade de contrapartida pelo particular, está identificada a fórmula de cálculo desta?	Não se aplica		Não se aplica		Não se aplica	
9- Em caso de necessidade de contrapartida pelo particular, estão definidos eventuais critérios de isenção?	Não se aplica		Não se aplica		Não se aplica	
10- Estão identificadas a destinação e a finalidade dos recursos obtidos com contrapartidas?	Não se aplica		Não se aplica		Não se aplica	
11- Está identificado qual órgão da A. P. Municipal responde pela administração dos recursos?	Não se aplica		Não se aplica		Não se aplica	

<b>DOS INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO (CONTINUAÇÃO)</b>						
	<b>Outorga Onerosa do Dir. de Construir</b>		<b>Operações Urbanas Consorciadas</b>		<b>Direito de Preempção</b>	
	<b>PDP 2006</b>	<b>PDP em elaboração</b>	<b>PDP 2006</b>	<b>PDP em elaboração</b>	<b>PDP 2006</b>	<b>PDP em elaboração</b>
1- É autoaplicável? (Ou sua aplicação depende de lei específica?)	Não. Depende de lei.	Não. Depende de lei.	Não. Depende de lei.	Sim	Não. Depende de lei.	Não. Depende de lei.
2- Está definido prazo para a lei específica?	Não	Sim. 180 dias após a publicação do	Não	Não se aplica	Não	Não
3- Está definido o perímetro onde a lei se aplica?	Não. Estaria em lei específica.	Não	Não. Estaria em lei específica.	Não	Não. Estaria em lei específica.	Sim. Todo o território municipal.
4- Sua utilização está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do Plano?	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
5- Está previsto prazo de transição em relação à norma anterior?	Não. Estaria em lei específica..	Não	Não. Estaria em lei específica.	Não	Não. Estaria em lei específica.	Não
6- Está previsto prazo para a revisão do instrumento?	Não. Estaria em lei específica.	Sim	Não. Estaria em lei específica.	Sim	Sim. 5 anos.	Não
7- Está previsto qual órgão da Administração Pública Municipal aprova sua utilização?	Sim. O Conselho da Cidade.	Não	Sim. O Conselho da Cidade.	Não	Não. Estaria em lei específica.	Não
8- Em caso de necessidade de contrapartida pelo particular, está identificada a fórmula de cálculo desta?	Não	Sim	Não	Não	Não se aplica	Não se aplica
9- Em caso de necessidade de contrapartida pelo particular, estão definidos eventuais critérios de isenção?	Não	Sim. Em função da destinação a ser dada à edificação.	Não	Não	Não se aplica	Não se aplica
10- Estão identificadas a destinação e a finalidade dos recursos obtidos com contrapartidas?	Sim. Melhoria, preservação e conservação urbana.	Sim. Regularização fundiária e infraestrutura urbana.	Não	Sim. Definida na própria Operação.	Não se aplica	Não se aplica
11- Está identificado qual órgão da A. P. Municipal responde pela administração dos recursos?	Não	Não	Não	Não	Não se aplica	Não se aplica

## 5 CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Expostos e comparados, no Capítulo 4 da presente dissertação, os conteúdos dos quatro Planos Diretores de Três Rios, cabem, as seguintes conclusões:

- 1- Os PDs de 1968 e de 1990, considerados Planos Diretores Urbanísticos, são o reflexo do pensamento tecnicista predominante na conceituação dos planos elaborados anteriormente ao Estatuto da Cidade. Ambos se apresentam como documentos de caráter estritamente técnico, cujos conteúdos são basicamente compostos por Zoneamento, normas para Parcelamento do Solo e para Edificações. Junto ao zoneamento, são apresentados os parâmetros urbanísticos fixados para cada zona (taxa de ocupação, afastamentos, índice de aproveitamento, gabaritos etc).

Como a maioria da produção legislativa no período pré-Estatuto, os objetivos destes planos não estão vinculados à promoção das funções sociais da cidade e da propriedade ou à garantia ao direito a cidades sustentáveis e, são marcados pela omissão quanto aos problemas de produção irregular e ilegal no espaço urbano.

- 2- O Plano Diretor Participativo aprovado em 2006 não pode ser considerado uma mera revisão do Plano de 1990, mas um Novo Plano, imbuído de uma nova visão de Política Urbana. Seguindo os preceitos da Gestão Democrática estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, foi elaborado com base em leituras técnica e comunitária realizadas no Município. Apresenta – como é de se esperar de um PDP – objetivos voltados para o pleno desenvolvimento urbano e a justa distribuição dos bens e ônus do processo de urbanização, além de um conjunto de instrumentos urbanísticos supostamente instituídos para se alcançar tais objetivos.

O Plano foi elaborado em caráter de urgência, sendo aprovado na data limite imposta pelo Estatuto da Cidade para municípios como Três Rios – com mais de vinte mil habitantes e, apesar de representar uma ruptura conceitual, não teve êxito em sua aplicação prática. A análise de conteúdo permite a clara percepção

de que o PDP reproduz diretrizes e objetivos de forma desvinculada de uma estratégia de ação que seja voltada especificamente para o desenvolvimento local.

No que se refere ao Zoneamento, nota-se, conforme coloca o Observatório das Metrôpoles (2010b, p.15) “um viés marcadamente formal”, no qual não são justificados ou mais bem detalhados os critérios estabelecidos para a divisão espacial apresentada e para a orientação do ordenamento e controle do uso do solo. Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados em cada zona não fazem parte do conteúdo do plano, ficando a cargo de Lei complementar de Uso e Ocupação do Solo (a ser elaborada no prazo de dois anos após a aprovação do Plano).

A desvinculação de suas propostas do conhecimento da realidade local fica ainda mais nítida quando são verificados os Instrumentos Urbanísticos instituídos. A maioria destas ferramentas é apresentada na Lei pela mera transcrição de trechos constantes do texto do Estatuto da Cidade, sem qualquer adaptação ou inserção de informação de relevância para as condições locais. Nenhum dos instrumentos pode ser considerado autoaplicável, ficando todos remetidos para regulamentação em legislação complementar. Destaca-se aqui que a referida falta de compromisso com a efetividade dos instrumentos não é característica particular deste Plano. Conforme se verificou na pesquisa realizada pelo Observatório das Metrôpoles em diversos municípios brasileiros, este é um dos problemas recorrentes nos PDPs.

Deste modo, atribui-se a referida falta de êxito deste PDP a dois motivos principais:

- i. Não se verifica na definição do zoneamento ou dos instrumentos urbanísticos do PDP de 2006 qualquer tipo de relação entre a crescente demanda local para ocupação de cunho industrial (já observada ao tempo da elaboração da Lei) e a tentativa de controle e ordenamento do uso do solo;
- ii. Ainda com relação às questões acima explicitadas (zoneamento e instrumentos), o Plano não ofereceu condição para o cumprimento de nenhuma delas, já que ambas foram remetidas para regulamentação em legislação posterior. Nenhuma lei complementar foi criada, nem mesmo

aquelas para as quais o Plano estabelecia prazo máximo para elaboração após sua aprovação (caso da Lei de Uso e Ocupação do Solo).

- 3- A análise do anteprojeto de lei em elaboração, também construído no formato de Plano Diretor Participativo, permitiu a constatação de que este sinaliza pequenos avanços com relação ao PDP de 2006, no que se refere à adequação de suas diretrizes e ferramentas à realidade do município:
- i. Com relação ao zoneamento apresentado, já se destacou sua preocupação em identificar as áreas atualmente ocupadas e dirigir a futura expansão para um adensamento populacional que permita aproveitar a infraestrutura existente.
  - ii. Os instrumentos urbanísticos propostos, apesar de nem todos terem atingido a autoaplicabilidade, apresentaram um avanço neste sentido, sendo colocados no plano de forma mais detalhada e específica.

Não é possível tirar conclusões mais aprofundadas sobre o referido plano, visto que o material analisado do anteprojeto de lei é de caráter provisório e faz parte de um processo ainda em curso.

Predomina, assim, a expectativa acerca da capacidade da nova lei de efetivamente permitir a ordenação do crescimento municipal, suprimindo as demandas locais, sobretudo no que toca ao atual quadro de ocupação industrial. O papel do PD não deve ser outro, senão o de promover o desenvolvimento da cidade.

Em um âmbito geral, constatou-se que a situação do planejamento urbano atual do Município de Três Rios caminha, ainda que de forma contida, no sentido da aproximação dos objetivos buscados pela Política Urbana de âmbito nacional. Uma análise mais consolidada desta situação, certamente se poderá fazer após a aprovação e publicação do novo PDP.

Percebeu-se, na análise da evolução dos Planos de Três Rios (e também na observação daquela realizada nos planos brasileiros, pelo Observatório das Metrópoles, 2010b) que, apesar das novas possibilidades de indução e promoção do desenvolvimento urbano trazidas pela introdução dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, pouco se avançou na promoção do acesso à terra urbanizada. Isto porque tais instrumentos se

relacionam diretamente com os conflitos em torno da apropriação social do espaço urbano e da definição de parâmetros para ocupação e parcelamento do solo. Portanto, sua regulamentação a favor da redução das desigualdades torna-se uma disputa que vai além do âmbito jurídico: a construção social capaz de dar autoaplicabilidade às leis é também política.

Ressalta-se, por fim, que o cumprimento da função social da cidade e da propriedade é um princípio genérico que, para ser de fato concretizado, depende de um esforço coletivo entre os diversos atores sociais, de forma a minimizar os conflitos e as disputas territoriais em torno da produção do espaço urbano.

## 6 REFERÊNCIAS

BASSUL, J. R. *Reforma urbana e Estatuto da Cidade*. EURE (Santiago), Santiago, v. 28, n. 84, set. 2002. Disponível em: <[http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612002008400008&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008400008&lng=es&nrm=iso)> Acesso em 13 nov. 2011

BASSUL, J. R. Estatuto da Cidade: a construção de uma lei. In: *O Estatuto da Cidade: comentado* / organizadores Celso Santos Carvalho, Anaclaudia Rossbach. – São Paulo: Ministério das Cidades : Aliança das Cidades, 2010. 120 p. Disponível em: <[http://citiesalliance.org/ca/sites/citiesalliance.org/files/CA\\_Images/CityStatueofBrazil\\_Port\\_Ch5.pdf](http://citiesalliance.org/ca/sites/citiesalliance.org/files/CA_Images/CityStatueofBrazil_Port_Ch5.pdf)> Acesso em 23 set. 2011.

BONDUKI, N.; KOURY, A. P. *Das reformas de base ao BNH. As propostas do Seminário de Habitação e Reforma Urbana*. Arquitextos, São Paulo, 10.120, Vitruvius, maio 2010. Disponível em: <<http://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.120/3432>> Acesso em 15 out 2011.

BRASIL, 1964. Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964: *Institui a Correção Monetária nos Contratos Imobiliários de Interesse Social, o Sistema Financeiro Para a Aquisição da Casa Própria, Cria o Banco Nacional de Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras Providências*. Brasília: Presidência da República.

BRASIL, 1988. *Constituição da República Federativa do Brasil*, promulgada em 5 de outubro de 1988.

BRASIL, 2001. *Estatuto da Cidade. Lei n 10.257, de 10 de julho de 2001*. Estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados. Coordenação de Publicações, 2001.

BRASIL, 2005. *Estatuto da Cidade*. Guia para implementação pelos municípios e cidadãos. 3a ed. Brasília – 2005. Câmara dos Deputados, 2005.

BRASIL ESCOLA. *Mapa da Região Sudeste*. Disponível em: <<http://www.brasile scola.com/brasil/a-regiao-sudeste.htm>>. Acesso 03 Junho 2010.

CYMBALISTA, R. “A Trajetória Recente do Planejamento Territorial no Brasil: apostas e pontos a observar”. In: *Revista Paranaense de Desenvolvimento*. Curitiba, n.111, p. 28-45, jul.-dez. 2006. Disponível:<[http://www.ipardes.gov.br/webasis.docs/rev\\_pr\\_111\\_renato.pdf](http://www.ipardes.gov.br/webasis.docs/rev_pr_111_renato.pdf)> Acesso em 18 set. 2011.

CYMBALISTA, R. “Instrumentos de Planejamento e Gestão da Política Urbana: um bom momento para uma avaliação”. In.: *Planos Diretores Municipais – Novos conceitos de planejamento territorial*. Orgs. Laura Machado de Mello Bueno & Renato Cymbalista. São Paulo. Ed. Annablume, 2007. 292p.

DE GRAZIA, G. “Reforma urbana e Estatuto da Cidade”. In: *Reforma urbana e gestão democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade*. Orgs. RIBEIRO, L.C. de Q. & CARDOSO, A. L. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003. 192p.

ENTRE-RIOS JORNAL, 2012. *Solenidade marca o anúncio oficial da instalação da Neobus em Três Rios*. Disponível em: <<http://www.entreriosjornal.com.br/noticia/24813-solenidade-marca-o-anuncio-oficial-da-instalacao-da-neobus-em-tres-rios>> Acesso 10 fev. 2012.

FREY, K. *Políticas públicas: um debate conceitual e reflexões referentes à prática da análise de políticas públicas no Brasil*. Planejamento e Políticas Públicas. Brasília: IPEA, vol.21. 2000. p.211-259. Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/File/89/158>> Acesso em 13 dez. 2011.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2010. Cidades@. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>> Acesso em 02 fev 2011.

IG. Portal Economia Ig, 2011. *Polo Três Rios: incentivos atraem 872 empresas a cidade fluminense*. Disponível em: <<http://economia.ig.com.br/empresas/polo-tres-rios-incentivos-atraem-872-empresas-a-cidade-fluminens/n1597380511128.html>>. Acesso 10 fev. 2012.

MARIANO, S. R. H.; PINTO, V. R. R. *A experiência do desenvolvimento industrial do setor metal-mecânico no município de Três Rios: lições aprendidas e desafios futuros*. No prelo.

MEDAUAR, O.; ALMEIDA, F. D. M. *Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001, comentários*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

MOREIRA, A. C. M. L. “O novo e o velho plano diretor”. In: *Seminário Plano Diretor Municipal*, 1989, São Paulo. Anais do Seminário Plano Diretor Municipal. São Paulo : FAUUSP - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 1989. p. 186-191.

MOTTA, S. *Direito Constitucional*. 21 ed. Rio de Janeiro: Campus, 2009. 896 p.

NETTO, V. de M.; SABOYA, R. *A urgência do planejamento: a revisão dos instrumentos normativos de ocupação urbana*. Arquitectos - Vitruvius, n. 125.02, 2010. ISSN 1809-6298. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/11.125/3624>> Acesso em 23 maio 2011.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2010 a. Relatório Nacional. *Rede de Avaliação e Capacitação para a implementação dos Planos Diretores Participativos*. Disponível em: <[http://web.observatoriodasmetropoles.net/images/abook\\_file/plano\\_diretor.pdf](http://web.observatoriodasmetropoles.net/images/abook_file/plano_diretor.pdf)>. Acesso 13 set. 2011.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2010 b. Relatório do Município de Três Rios. *Rede de Avaliação e Capacitação para a implementação dos Planos Diretores Participativos*. Disponível em: <<http://www.observatoriodasmetropoles.ufrj.br/tresrios.pdf>>. Acesso 13 set. 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS RIOS, 1969. *Boletim Informativo do Município de Três Rios*. Ano I, Nº 1, de 15 de Janeiro de 1969.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS RIOS, 1990. *Plano Diretor do Município de Três Rios*. Lei 1.716 de 27 de Dezembro de 1990. Disponível em: <[http://www.tresrios.rj.gov.br/v2007/n/serv\\_leg.php](http://www.tresrios.rj.gov.br/v2007/n/serv_leg.php)>. Acesso 03 maio 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS RIOS. *Anteprojeto de Lei do Plano Diretor Participativo do Município de Três Rios (em elaboração)*. Acesso 08 Nov. 2011

RIBEIRO, L.C.de Q. “O Estatuto da Cidade e a questão urbana brasileira”. In: *Reforma urbana e gestão democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade*. Orgs. RIBEIRO, L.C. de Q. & CARDOSO, A. L. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003. 192p.

RIBEIRO, L.C.de Q. & CARDOSO, A. L. “Plano Diretor e Gestão Democrática da Cidade”. In: *Reforma urbana e gestão democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade*. Orgs. RIBEIRO, L.C. de Q. & CARDOSO, A. L. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003. 192p.

ROLNIK, R., “A Construção de Uma Política Fundiária e de Planejamento Urbano para o País - Avanços e Desafios”. In: *IPEA Políticas Sociais – Acompanhamento e Análise*. fev. pp.199 – 210, 2006. Disponível em: <[http://ipea.gov.br/sites/000/2/publicacoes/bpsociais/bps\\_12/ensaio1\\_raquel.pdf](http://ipea.gov.br/sites/000/2/publicacoes/bpsociais/bps_12/ensaio1_raquel.pdf)> Acesso 3 junho. 2011.

ROLNIK, R.; CYMBALISTA, R., NAKANO, K., *Solo Urbano e Habitação de Interesse Social*. A Questão Fundiária na Política Habitacional e Urbana do País, 2008. Disponível em: <<http://raquelrolnik.wordpress.com/2008/06/29/solo-urbano-e-habitacao-de-interesse-social-a-questao-fundiaria-na-politica-habitacional-e-urbana-do-pais/>> Acesso 10 maio 2011.

SABOYA, R., 2007. *Zoneamento e Planos Diretores*. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2007/11/zoneamento-e-planos-diretores/>>. Acesso 12 fev. 2011.

SABOYA, R., 2008. *O que é plano diretor?* Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/06/o-que-e-plano-diretor/>>. Acesso 12 abril 2011.

SABOYA, R., 2009. *Macrozoneamento*. Disponível em:  
<<http://urbanidades.arq.br/2009/02/macrozoneamento/>>. Acesso 06 maio 2011.

SILVA, J. A. da. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 20.ed. São Paulo: Malheiros, 2002. 878p.

SOUZA, Marcelo Lopes. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

TEIXEIRA, Ezilma. *Aprendendo nossa terra*. Editar Editora Associada: Três Rios, 2004. 146p.

TEIXEIRA, Ezilma. *Era uma vez*. Editar Editora Associada: Juiz de Fora, 2005. 162p.

VILLAÇA, F. “Dilemas do plano diretor”. In: *O município no século XXI: cenários e perspectivas*. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima - Cepam, 1999. Edição especial. Disponível em: <http://www.ongcidade.org/site/arquivos/artigos/dilemas436f9e94d59fb.pdf>  
Acesso 03 ago. 2011.

VILLAÇA, F. *As Ilusões do Plano Diretor*. São Paulo. 2005. Disponível em:  
<<http://www.flaviovillaca.arq.br/livros01.html>> Acesso 04 jul. 2011.

## **ANEXO I**

### **LEI Nº 788 DE 31 DE DEZEMBRO DE 1968**

EMENTA: Institui o Plano Diretor Urbanístico de Três Rios, aprova suas Diretrizes Gerais, fixa normas para a sua execução e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TRÊS RIOS APROVA E O PREFEITO SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

#### **1 – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Ficam instituído o Plano Diretor Urbanístico de Três Rios, com o objetivo de orientar e controlar o desenvolvimento territorial e sócio-econômico municipal e cuja execução será procedida com a observância das normas estabelecidas nesta Lei.

§ 1º - O Plano Diretor Urbanístico de Três Rios se desdobrará em Programas Plurianuais para cada setor de atividade da população e, por sua vez, cada Programa, se desdobrará em Projetos Específicos, elaborados segundo o esquema de prioridade fixado pela Comissão Técnica do Plano.

§ 2º - As alterações do Plano Diretor Urbanístico de Três Rios, necessárias ao desenvolvimento harmônico municipal, desde que não lhe modifiquem a estruturação geral e suas disposições legais, serão decretadas pelo Prefeito Municipal, mediante recomendações da Comissão Técnica do Plano.

§ 3º - A comissão Técnica do Plano, a que se refere esta Lei, será um órgão criado através da Lei resultante da reforma administrativa, preconizada pelo Plano Diretor Urbanístico de Três Rios, com constituição e competência nela definidas.

§ 4º - O Prefeito Municipal, através de decreto, indicará o órgão competente para responder pelas atribuições da Comissão Técnica do Plano, até o início da vigência da Lei de Reforma Administrativa.

§ 5º - A elaboração dos Programas e Projetos Específicos e a execução do Plano poderão ser feitas através de contratos com profissionais ou firmas de reconhecida capacidade técnica e através de convênios administrativos firmados pelo Executivo Municipal com quaisquer entidades estatais, órgãos públicos, notadamente serviços autárquicos ou paraestatais, com o Governo do Estado, e concessionários ou permissionários de serviços de utilidade pública, desde que visem a conjugação de esforços, ou a coordenação de serviços para a consecução dos objetivos do planejamento.

§ 6º - Desde a publicação desta Lei, os arruamentos, loteamentos e as edificações particulares e públicas, bem como as obras e serviços públicos no Município de Três Rios, a cargo de quaisquer órgãos ou empresas, ficam sujeitos às diretrizes do Plano e os novos projetos dependerão de prévia aprovação da Comissão Técnica do Plano.

Art. 2º - São considerados como parte integrante e complementar do texto desta lei, as plantas, os mapas, os gráficos e os quadros a seguir discriminados, devidamente rubricados pelo Prefeito Municipal e pelo Presidente da Câmara Municipal:

- a) – PRANCHA 3 – ÁREA ATINGIDA PELO PLANO
- b) – PRANCHA 10 – USO DA TERRA
- c) – PRANCHA 17 – DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO – DENSIDADES
- d) – PRANCHA 20 – SISTEMA VIÁRIO – INTERLIGAÇÃO DE BAIROS
- e) – PRANCHA 22 – O PLANO FERROVIÁRIO
- f) – PRANCHA 26 – A RÊDE EDUCACIONAL – PREVISÃO FUTURA
- g) – PRANCHA 27 – DISTÂNCIA DAS ESCOLAS ÀS HABITAÇÕES
- h) – PRANCHA 29 – ASSISTÊNCIA MÉDICO SANITÁRIA
- NECESSIDADES PARA 1990
- i) – PRANCHA 30 – PLANTA
- j) – PRANCHA 31 – O CENTRO URBANO
- l) – PRANCHA 32 – O CENTRO: SISTEMA VIÁRIO
- m) – PRANCHA 33 – VILA ISABEL E CANTAGALO

- n) – PRANCHA 36 – ESTABELECIMENTOS INSTITUCIONAIS  
 o) – QUADRO I – USOS PREDOMINANTES DO SOLO  
 p) – QUADRO II – DIMENSÕES MÍNIMAS DOS LOTES  
     ÍNDICES DE CONFORTO HABITACIONAL  
     TAXA DE OCUPAÇÃO DO LOTE  
     ÍNDICES DE UTILIZAÇÃO DO LOTE  
 q) – QUADRO III – AFASTAMENTO MÍNIMO DAS EDIFICAÇÕES EM  
     RELAÇÃO AO ALINHAMENTO DOS LOGRADOUROS  
 r) – QUADRO IV – AFASTAMENTO MÍNIMO DAS EDIFICAÇÕES EM  
     RELAÇÃO ÀS DIVISAS DO FUNDO DO LOTE  
 s) – QUADRO V – AFASTAMENTOS MÍNIMOS DAS EDIFICAÇÕES  
     EM RELAÇÃO ÀS DIVISAS LATERAIS

Art. 3º - O Plano Diretor Urbanístico de Três Rios, abrange uma área de 13.700 (treze mil e setecentos hectares), correspondendo à cerca de 25% (vinte e cinco por cento) da área total do município, definida pelos seguintes limites, registrados na prancha nº 3 (três) de que trata o artigo precedente: “À oeste, partindo da margem esquerda do Rio Paraíba do Sul, pela divisa com o município de Paraíba do Sul, no sentido sul-norte, até atingir a cota de 580 (quinhentos e oitenta) da serra São Lourenço e, daí, em linha reta, no sentido nordeste, passando pela cota 436 (quatrocentos e trinta e seis) da serra situada entre o rio Guararema, ou Santa Maria, e a Granja Alvorada, até alcançar a margem do Rio Paraibuna. Daí, seguindo o rio Paraibuna, no sentido oeste-leste e, mais adiante, norte-sul, até atingir a confluência com o rio Paraíba do Sul; e, prosseguindo no sentido leste-oeste, até alcançar a confluência deste com o rio Piabanha. Sudindo o rio Piabanha, no sentido norte-sul, até o ponto da margem, atingido pelo prolongamento em que a linha reta que liga a cota 367 (trezentos e sessenta e sete), próxima a localidade de Moura Brasil, a cota de 540 (quinhentos e quarenta), próxima à Fazenda das Garças. Daí, pela divisória de águas da serra Boa Vista, no sentido leste-oeste, até alcançar a divisa com o município de Paraíba do Sul e, seguindo por esta, para noroeste, até atingir a margem direita do rio Paraíba do Sul.”

Art. 4º - As áreas do Plano Diretor Urbanístico, destinadas às vias e às zonas

especiais, são declaradas de utilidade pública e a Prefeitura promoverá, quando julgar oportuno, a sua desapropriação.

§ 1º - O Prefeito proporá, anualmente, a votação de verbas para estender ao programa de desapropriações estabelecido no esquema de prioridades previstos no §1º do Art. 1º desta Lei.

§ 2º - As áreas a serem desapropriadas pela Prefeitura para a execução do Plano Diretor Urbanístico, poderão ser reloteadas, no todo ou em parte, e revendidas em hasta pública, podendo entretanto, os antigos proprietários readquiri-las independentemente de leilão, desde que estejam de acordo em pagar o preço justo da avaliação feita pela Prefeitura.

§ 3º - Na avaliação dessas áreas, para revenda, será computado o preço de custo do terreno, livre de construção, acrescido das despesas efetuadas pela Prefeitura para o remanejamento local.

Art. 5º - Entende-se por sistema viário, para fins desta lei, a hierarquização das vias públicas – estradas, avenidas, ruas e alamedas – objetivando a correta circulação de pessoas e veículos com vistas no desenvolvimento harmônico da comunidade.

§ 1º - Para efeito desta lei, o sistema viário de Três Rios compreende as seguintes vias:

Rodovias;  
 Estradas Municipais;  
 Avenida Perimetral Urbana;  
 Avenidas de ligação de bairros;  
 Ruas Internas de bairros;  
 Ruas de morros;  
 Ruas e alamedas de domínio de pedestres.

§ 2º - As rodovias podem ser federais ou estaduais e possuirão uma faixa de domínio de, no mínimo, 50 (cinquenta) metros de largura.

§ 3º - As estradas municipais rurais, cujo objetivo é a interligação dos vales, possuirão largura mínima de pista carroçável de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

§ 4º - A avenida perimetral urbana, que envolve a zona central da cidade (ZH1), possuirá duas larguras diferentes, de acordo com o trecho abrangido e assinalado na prancha nº 31 (trinta e um):

Largura mínima de 25m (vinte e cinco metros), no caso de faixa carroçável dupla, sendo de 10m (dez metros) cada faixa, com calçada de 5m (cinco metros) de largura no centro.

Largura mínima de 15m (quinze metros) no caso de faixa carroçável única.

§ 5º - As avenidas de ligação de bairros possuirão largura mínima da pista carroçável de 9m (nove metros).

§ 6º - As ruas internas de bairros possuirão largura mínima da pista carroçável de 7m (sete metros).

§ 7º - As ruas de morro, possuirão largura mínima da pista carroçável de 6m (seis metros) e inclinação de 9% (nove por cento). No caso de trechos inferiores a 100m (cem metros) é permitida inclinação até 15% (quinze por cento).

§ 8º - As ruas e alamedas de domínio de pedestres admitirão o acesso de veículos dos moradores e o eventual tráfego de ambulâncias, carros de polícia, bombeiro, caminhões de coleta de lixo e dos carros fúnebres.

§ 9º - O ordenamento da circulação de veículos e pedestres (estabelecimento de mão e contra-mão, a fixação de pontos e áreas de estacionamento, a regulação da velocidade nas vias, a concessão ou autorização para o transporte coletivo em seu território, sinalização da cidade, orientação das correntes de tráfego, zonas de silêncio e tudo mais que se relacione com a disciplina do trânsito) levará em consideração a hierarquia do sistema viário e as diretrizes do Plano Diretor Urbanístico.

### 3. DISPOSIÇÕES SOBRE O ZONEAMENTO

Art. 6º - Considera-se zoneamento, para fins desta lei, a divisão da área abrangida pelo plano em zonas de usos predominantes do solo – habitacional, comercial, serviços comunitários, industrial e especial – objetivando o desenvolvimento harmônico da comunidade e do bem estar social de seus habitantes.

Art. 7º - Para efeito desta lei, a área abrangida pelo Plano Diretor Urbanístico, fica dividida em área urbana, área de expansão urbana, área de reserva e área rural.

§ 1º - Entende-se como área urbana (AU), aquela cujos limites acham-se fixados na prancha nº 10 (dez), compreendendo os atuais bairros do Centro, Vila Isabel, Portão Vermelho, Cantagalo, Triângulo, Garças, Serraria, Grotão, Gasparian e Moura Brasil, assim como as áreas industriais propostas.

§ 2º - Entende-se como área de expansão urbana (AE) aquela cujos limites encontram-se definidos na prancha nº 10 (dez), destinada a alojar a população urbana que surgir depois de 1990, assim como permitir a correção da área urbana estabelecida, decorrente de possíveis distorções havidas nas projeções do crescimento da população urbana.

§ 3º - Entende-se por área de reserva (AV) aquela cujos limites estão fixados na prancha nº 10 (dez), destinada à proteção e preservação de morros, rios, mananciais, lagos, matas naturais, reservas florestais, assim como das vias de transporte, sistemas de abastecimento d'água e energia elétrica.

§ 4º - Entende-se por área rural (AR) aquela cujos limites estão fixados na prancha nº 10 (dez) destinada predominantemente à atividades agro-pastoril.

Art. 8º - A área urbana, para efeito desta lei, fica dividida em 4 (quatro) grupos de zonas: zonas predominantemente habitacionais, zonas mistas, zonas predominantemente industriais e zonas especiais.

§ 1º - As zonas predominantemente habitacionais (ZH), destinadas à construção de habitações e comércio local, são:

- Zona do Centro (ZH-1), cujos limites são fixados na prancha nº 30 (trinta), com uma densidade bruta máxima de 300 hab/ha (trezentos e trinta habitantes por hectares).
- Zona do Portão Vermelho, Triângulo, Garças, Serraria, Grotão e Gasparian (ZH-2), cujos limites são fixados na prancha nº 30 (trinta), com uma densidade bruta máxima de 165 hab/ha (cento e sessenta e cinco habitantes por hectare).
- Zona de Vila Isabel, Cantagalo e Moura Brasil (ZH-3), cujos limites são fixados na prancha nº 30 (trinta), com uma densidade bruta máxima de 100 hab/ha (cem habitantes por hectare).

§ 2º - AS zonas mistas (ZM), destinadas à construção de habitações, lojas comerciais, escritórios, pequenas oficinas e usos assemelhados são:

- Zona mista central (ZM-1), cujos limites são fixados na prancha nº 30 (trinta), destinada à grande concentração comercial e de serviços em geral;
- Zona mista de bairro (ZM-2), cujos limites são fixados na prancha nº 30 (trinta), destinada a alojar o comércio dos bairros.

§ 3º - As zonas predominantemente industriais (ZI), destinadas à construção de depósitos, oficinas e fábricas com mais de 10 operários são:

- Zona de Vila Isabel (ZI-1), cujos limites são fixados na prancha nº 30 (trinta);
- Zona do Parque Industrial São Jorge, de Gasparian, Beira-Rio e Proposta, cujos respectivos limites são fixados na prancha nº 30 (trinta).

§ 4º - As zonas especiais (ZE) destinadas a usos ou projetos específicos, são:

- Zona do Parque Municipal de Invernada (ZE-1), cujos limites encontram-se definidos na prancha nº 30 (trinta), destinada à construção de um hotel e centro turístico-paisagístico;
- Zona exclusivamente comercial (ZE-2), cujos limites encontram-se definidos na prancha nº 30 (trinta), destinada à construção de um conjunto de prédios interligados por uma plataforma para abrigar as principais lojas, escritórios, cinemas, teatros, restaurantes e demais usos assemelhados – centro comercial e de negócios;
- Zona de centro cívico (ZE-3), cujos limites encontram-se definidos na prancha nº 30 (trinta), destinada a alojar os prédios da Prefeitura, Câmara, Fórum, Cine-Teatro Municipal, dos Serviços Municipais, Estaduais e Federais, Biblioteca, Saldas de Exposições e acolher a população nas festa cívicas e populares, comícios e outros eventos.
- Zona habitacional Beira-Rio (ZE-4) cujos limites encontram-se definidos na prancha nº 30 (trinta), destinada à construção de conjuntos de edifícios exclusivamente habitacionais.
- Zona do Cemitério Municipal (ZE-5), cujos limites encontram-se definido na prancha nº 30 (trinta), destinada ao cemitério atual e sua futura ampliação.

Art. 9º - A área rural, para efeito desta lei, fica dividida em duas zonas, cujos limites são fixados na prancha nº 10 (dez):

- Zona rural 1 (ZR1), cujas propriedades deverão ter área igual ou superior à 10 ha (dez hectares);
- Zona rural 2 (ZR2), cujas propriedades deverão ter área igual ou superior a 1 ha (um hectare);

Art. 10º - Para cada área e zona de que tratam os artigos 6º (sexto) e subsequentes, deverão ser observados os tipos de uso predominantes do solo e os indicadores urbanísticos fixados nos seguintes quadros:

- Quadro I – Usos predominantes do solo: conforme (c) permissível (p) e

não conforme (nc);

- Quadro II – Dimensões mínimas dos lotes, índice de conforto habitacional, taxa de ocupação do lote e índice de utilização do lote;
- Quadro III – Afastamento mínimo das edificações em relação ao alinhamento dos logradouros;
- Quadro IV- Afastamento mínimo das edificações em relação às divisas do fundo do lote;
- Quadro V – Afastamentos mínimos das edificações em relação às divisas laterais.

§ 1º - Entende-se como índice de conforto residencial a área mínima total da habitação necessária por morador, expressa em metros quadrados. Para efeito do cálculo da área mínima total da habitação, será considerado que cada quarto alojará, no máximo, 2 (dois) moradores e cada sala alojará, no máximo, 1 (um) morador.

§ 2º - Entende-se como taxa de ocupação do lote, a relação entre a área total do lote e a área ocupada pela projeção da edificação, expressa em percentagem.

§ 3º - Entende-se como índice de utilização do lote, a relação entre a área total da edificação e a área total do lote, expressa em percentagem.

§ 4º - Para o caso exclusivo dos índices de utilização, é permitido ao Prefeito Municipal, ouvida a Comissão Técnica do Plano, decretar normas específicas sobre o emprego dos mesmos.

§ 5º - Os afastamentos fixados nos quadros VI e VIII (inclusive) são mínimos e devem ser considerados, em qualquer ponto das fachadas da edificação. No caso dos afastamentos em relação às divisas laterais e de fundo, referem-se a edificações até 1 (um) pavimento. No caso dos afastamentos laterais, referem-se a edificações até a altura de 12,60m (doze metros e sessenta centímetros), medida do nível médio da calçada até o nível superior do teto do último pavimento.

§ 6º - Para edificações com altura superior aos limites fixados no parágrafo

anterior, deve-se observar:

No caso do afastamento em relação ao alinhamento dos logradouros deverá ser acrescentado ao afastamento fixado no quadro VI, mais 1 (um) metro, para cada 3.15m (três metros e quinze centímetros) ou fração da altura, medida esta do nível médio da calçada, até o nível superior do teto do último pavimento.

No caso do afastamento em relação às divisas com o fundo do lote, deverá ser acrescentado ao afastamento fixado no quadro VII, mais 1 (um) metro, para cada 3,15m (três metros e quinze centímetros), ou fração da altura, medida esta, do nível médio da calçada até o nível superior do teto do último pavimento.

No caso dos afastamentos em relação às divisas laterais do lote, deverá ser acrescentado aos afastamentos fixados no quadro VIII:

- Para edificações até 12,60m (doze metros e sessenta centímetros) de altura, medida esta do nível médio da calçada até o nível superior do teto do último pavimento, mais 0,50m (cinquenta centímetros) para o lado de maior afastamento, para cada 3.15m (três metros e quinze centímetros) ou fração de altura;

- Para edificações com altura superior a 12,60m (doze metros e sessenta centímetros), ou fração da altura.

No caso dos afastamentos em relação às divisas laterais do lote, fixadas no quadro VIII, serem iguais, deve ser observado o disposto na letra anterior para o lado de menor afastamento.

§ 7º - Para construção de “conjuntos de habitação em série” (casa geminadas), desde que o conjunto compreenda:

I – mínimo de 3 (três unidades) e máximo de 8 (oito) unidades;

II – área do terreno igual ou superior ao produto do número de unidades a construir pela área mínima do lote na zona de uso predominante do solo;

III – a propriedade do terreno, no caso de mais de uma pessoa, assegurada através de cotas-parte e nunca segundo justaposição de propriedades;

Devem ser observados os seguintes afastamentos mínimos:

a) em relação ao alinhamento dos logradouros e às divisas do fundo do lote: 5m (cinco metros);

b) em relação às divisas laterais (tomados a partir dos prédios extremos do conjunto): 1m (um metro) por unidade habitacional que compreenda o conjunto.

§ 8º - A distância mínima permitida entre o nível superior do piso e o nível inferior do teto (pé direito) é de 2,35m (dois metros e trinta e cinco centímetros), sendo permitida a construção de tantos pavimentos quantos forem necessários à correta solução arquitetônica da edificação, desde que a projeção e a área total da edificação observem os limites fixados nesta lei.

§ 9º - O uso de elevadores é obrigatório para edificações cuja distância entre o nível do piso do pavimento térreo e o nível do piso do último pavimento seja superior a 15,75m (quinze metros e setenta e cinco centímetros).

#### **4 – DISPOSIÇÕES SOBRE O LOTEAMENTO**

Art. 11 – A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá enquadrar-se nas normas do Plano Diretor Urbanístico e dependerá sempre da prévia aprovação da Prefeitura Municipal, através a Comissão Técnica do Plano.

§ 1º - Considera-se via ou logradouro público, para fins desta lei, todo o espaço destinado à circulação ou à utilização do povo em geral. A largura mínima de qualquer via pública (caixa carroçável mais calçadas) será de 11m (onze metros); (7+2+2).

§ 2º - Serão consideradas públicas as ruas e praças ainda que abertas por particulares, desde que dêem acesso à via pública.

Art. 12 – Todo loteamento urbano ou para fins urbanos dependerá de prévia aprovação da Prefeitura, através a Comissão Técnica do Plano.

§ 1º - Para exame do loteamento projetado o interessado deverá oferecer memorial e plantas, nos termos do disposto no Decreto Federal nº 58, de 10 de dezembro de 1937 e seu regulamento (Decreto nº 3079 de 15/9/1938), e com atendimento das exigências urbanísticas locais a serem estabelecidas em Regulamento Municipal, de conformidade com as diretrizes do Plano Diretor.

§ 2º - Nenhuma edificação será permitida em loteamentos urbanos ou para fins urbanos, antes de satisfeitas, pelo loteador, as exigências do Regulamento Municipal respectivo. As obras ou edificações que se iniciarem ou se concluírem em desconformidade com as normas urbanísticas locais ficam sujeitas à interdição administrativa e demolição.

Art. 13 – A Prefeitura poderá promover o reloteamento de áreas loteadas, para melhor aproveitamento do solo urbano, tratando cada uma dessas áreas em planos específicos independentes, inseridos no Plano Diretor e em harmonia com as suas diretrizes.

§ 1º - O processo de reloteamento será estabelecido no Regulamento Municipal a que se refere o Art. 12, §1º, tendo em vista as exigências urbanísticas, a valorização da propriedade e o bem estar coletivo.

§ 2º - Os proprietários de lotes da mesma quadra poderá requerer, em conjunto, o reloteamento de parte ou do todo, para os fins previstos neste artigo.

Art. 14 – O loteamento deverá prever, além das vias e logradouros públicos, um mínimo de 15% (quinze por cento) de áreas livres para espaços verdes e edifícios públicos, que se consideram transferidos à Prefeitura, no ato da aprovação do respectivo projeto.

§ Único – A localização e uso das áreas destinadas a espaços verdes e edifícios públicos, serão indicados pelo órgão competente da Prefeitura, no processo de aprovação do loteamento, seguindo as diretrizes desta Lei.

Art. 15 – O Regulamento Municipal de que trata o Art. 12, § 1º, deverá, necessariamente, exigir que o loteador, no ato da aprovação do projeto de loteamento, caucione, em favor da Prefeitura Municipal, uma quantidade de lotes cujo valor venal seja igual ou superior ao valor das obras que terá de realizar para poder outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes.

§ Único – Fica a critério do Executivo Municipal, para ser estabelecido no Regulamento sobre loteamentos, a liberação progressiva ou não dos lotes caucionados de que trata este Artigo, em correspondência ao andamento das obras.

## **5 – DISPOSIÇÕES SOBRE AS EDIFICAÇÕES**

Art. 16 – Nenhuma edificação, reforma ou demolição, poderá ser feita sem prévio licenciamento pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 17 – Os projetos deverão ser elaborados de acordo com as diretrizes do Plano Diretor Urbanístico e com as normas regulamentares da edificação.

§ Único – As edificações aprovadas ou executadas em desacordo com as diretrizes do Plano Diretor Urbanístico ou com as normas estabelecidas no Regulamento das Edificações ficarão sujeitas a embargo administrativo a demolição, sem qualquer indenização, por parte da Prefeitura.

Art. 18 – O Regulamento das Edificações estabelecerá as condições de elaboração de projetos, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor Urbanístico, e as normas técnicas convenientes ao desenvolvimento da cidade e à harmonia do conjunto urbano, levando-se em consideração os preceitos do zoneamento.

§ Único – Até a decretação do Regulamento das Edificações, observar-se a disposto no atual Código de Obras, naquilo que não contrariar o estabelecido nesta Lei.

## **6 – DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 19 – Deverão ser observados os seguintes prazos para a aprovação dos atos normativos complementares a esta lei:

I – 180 (cento e oitenta) dias para a lei que institui a Reforma Administrativa Municipal;

II – 180 (cento e oitenta) dias para a lei que institui a Reforma Tributária Municipal;

III – 90 (noventa) dias para a lei que estabelece normas para aplicação da contribuição de melhoria com vistas a captar recursos para a execução do Plano Diretor Urbanístico;

IV – 60 (sessenta) dias para o decreto que fixa normas para o cálculo dos índices de utilização do solo;

V – 50 (cinquenta) dias para o decreto que determina o órgão que substituirá a Comissão Técnica do Plano até a vigência a lei que trata o inciso I deste artigo.

Art. 20 – Na futura legislação tributária do Município deverão ser estabelecidos incentivos para a implantação do Plano, bem como o agravamento progressivo de tributos para os usos permissíveis e não conformes. A tributação da propriedade urbana deverá levar em consideração os objetivos do Pa1, Plano para escalonar os impostos em harmonia com as suas diretrizes.

Art. 21 – A presente lei só poderá ser modificada ou revogada pelo voto mínimo de 2/3 (dois terços) dos Vereadores que compõe a Câmara Municipal, após 2 (duas) discussões em 2 (dois) períodos legislativos diferentes.

Art. 22 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

TRÊS RIOS, 31 DE DEZEMBRO DE 1968

Dr. Alberto da Silva Lavinias  
Prefeito Municipal

## **ANEXO II**

### **LEI Nº 2.962 DE 10 DE OUTUBRO DE 2006.**

Dispõe sobre a instituição do Plano Diretor do Município de Três Rios e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TRÊS RIOS DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

#### **TÍTULO I - DO PLANO DIRETOR**

##### **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica instituído o Plano Diretor do Município de Três Rios, com o objetivo geral de garantir a plena realização da função social da cidade e da propriedade, assim como a consolidação da cidadania e participação social, obedecido aos preceitos estipulados pela Constituição da República Federativa do Brasil, pelo Estatuto da Cidade, pela Constituição do Estado do Rio de Janeiro e pela Lei Orgânica do Município de Três Rios.

§ 1º – A presente Lei obedece aos princípios e preceitos da legislação ambiental e urbanística federal e estadual aplicáveis à matéria, visando à ordenação do território e ao desenvolvimento urbano e sustentável do Município, orientando as ações do Poder Executivo Municipal e de todos os agentes públicos e privados que atuam na municipalidade, no sentido de obter um controle mais eficiente do uso e ocupação do solo, de racionalização dos investimentos públicos, de orientação dos investimentos privados e de preservação, proteção e recuperação do meio ambiente.

§ 2º O Plano Diretor do Município de Três Rios é o instrumento básico da política municipal para a qualificação e o desenvolvimento equilibrado e sustentável do meio urbano e rural e cabe cumprir a premissa constitucional da garantia das funções sociais da propriedade e da cidade.

§ 3º O Plano Diretor do Município de Três Rios abrange todas as áreas do município, regulamentando seu uso e ocupação de acordo com as disposições contidas nos instrumentos de planejamento e gestão que compõem as suas estruturas.

§ 4º O Plano Diretor do Município de Três Rios visa atender ao estabelecido pelo Estatuto da Cidade, Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, tal como disposto em seu Art. 2º - INC II, promovendo o exercício da cidadania através de uma 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.

§ 5º Quaisquer atividades querem comerciais, industriais ou de outra natureza, usos e ocupação do solo no Município de Três Rios, deverão estar em conformidade com o que preceitua o Plano Diretor nos seus objetivos e diretrizes.

§ 6º O Plano Diretor do Município de Três Rios é integrante de um processo de planejamento contínuo e participativo.

§ 7º O Plano Diretor deverá assegurar o pleno desenvolvimento das vocações municipais, principalmente aquelas relacionadas à política de desenvolvimento urbano, turístico, rural e industrial, aproveitando, de forma racional, seu potencial ambiental, além de garantir a qualidade de vida da população residente.

##### **CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS**

Art. 2º São objetivos do Plano Diretor do Município de Três Rios:

- Fomentar o desenvolvimento sócio-econômico em bases socialmente justas e ambientalmente equilibradas, através das atividades, usos e ocupações dos territórios permitidos, gerando fontes de renda e circulação de divisas no âmbito do território municipal;
- Cuidar do interesse social, promovendo a gradativa regularização

fundiária, ampliação da estrutura de saneamento básico e de serviços públicos em geral, da urbanização dos adensamentos urbanos e da adequação e conservação do sistema viário municipal, intensificando os investimentos públicos nas áreas de baixa renda;

- Proteger o acervo cultural e o patrimônio ambiental outorgando-lhes o correto nível de importância junto ao processo de desenvolvimento;
- Manter o processo de planejamento e gestão urbano-ambiental de Três Rios vinculado a um sistema dinâmico e eficaz de revisão, adequação e atualização de seu conteúdo, assim como o de seus instrumentos de complementação, criados ao longo do seu período de vigência.

Art. 3º O Uso e Ocupação do Solo no município obedecerão à presente Lei, ficando o Município de Três Rios para fins administrativos e fiscais subdividido nas seguintes Áreas:

- I. Macrozona Rural (MZR);
- II. Macrozona Urbana (MZU);

Parágrafo Único – Os perímetros das áreas definidas nos incisos anteriores serão estipulados pela Lei de Zoneamento.

### **CAPÍTULO III - DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

Art. 4º O Município de Três Rios alcançará o desenvolvimento sustentável mediante os seguintes objetivos:

- I- Valorização, preservação e recuperação de seus recursos naturais, da qualidade ambiental e da paisagem;
- II- Ordenamento do território de forma a compatibilizar as atividades urbanas e rurais de forma sustentável;
- III- Ordenação do espaço urbano, assegurando-se a adequada localização da população, sem prejuízo da paisagem natural e da qualidade ambiental;
- IV- Desenvolvimento e inclusão social, com moradia digna para todos,

- equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte de qualidade;
- V- Valorização da identidade e de seu patrimônio histórico-cultural e natural;
- VI- O desenvolvimento industrial do município limitar-se-á à instalação de estabelecimentos industriais cujo porte ou natureza estejam de acordo com a legislação vigente;
- VII- O ordenamento territorial do município deverá promover a adequada distribuição espacial da população e das atividades econômicas, objetivando a integração rural-urbana, a constituição de rede equilibrada de núcleos urbanos, a sustentabilidade ambiental e a gestão municipal compatível;
- VIII- A ordenação municipal urbana será promovida de forma que sejam valorizadas as qualidades dos recursos naturais;
- IX- A moradia adequada para todos deverá atender às necessidades do mercado formal e informal, adotando-se medidas para a regularização fundiária e urbanística dos assentamentos irregulares;
- X- A importância histórico-cultural de Três Rios deverá ser considerada nas políticas a serem adotadas, como forma de resgate e valorização da história e da cultura local;
- XI- O desenvolvimento de Três Rios deverá levar em consideração o contexto regional e a complementaridade existente com municípios próximos, objetivando promover a valorização da região;
- XII- O desenvolvimento sustentável de Três Rios será promovido mediante adoção de estratégias e ações voltadas à melhoria da qualidade de vida de todos os habitantes do município, indistintamente, buscando-se a inclusão social, o atendimento e a proteção aos grupos vulneráveis e aos portadores de deficiência;
- XIII- A gestão municipal deverá ser modernizada, adotando-se um processo contínuo de planejamento e de gestão democrática, promovendo-se o monitoramento e a avaliação dos resultados alcançados.

### **CAPÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS AO PLANO**

Art. 5º São instrumentos normativos da política urbana de planejamento e ordenação territorial, em complementação ao Plano Diretor:

- I- Lei de Zoneamento é a subdivisão da terra, em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria e destinadas à ocupação por funções urbanas, rurais e industriais;
- II- Lei do Uso e Ocupação do Solo é a identificação que as edificações assumem em atendimento às funções básicas urbanas e rurais, que são: morar, trabalhar, recrear e circular, estando aqui denominadas e divididas em: residencial, comercial, industrial, institucional, agrosilvo, pastoril e especial, podendo ainda estar subdivididos quanto às suas características peculiares: uni ou multifamiliar, atacadista, varejista, privativo ou conjunto. A ocupação do solo diz respeito à relação entre a área do lote e a quantidade de edificação que pode comportar, quer isolada ou agrupada, visando favorecer a estética urbana e assegurar a insolação, a iluminação, a ventilação da cidade e realizar o equilíbrio da densidade urbana;
- III- Lei de Parcelamento do Solo deverá estabelecer normas complementares à Lei Federal 6766/79 e sua alteração, Lei 9785/99, relativas aos fracionamentos e loteamentos;
- IV- Norma de identificação e definição do Sistema Viário compreende a rede de vias de circulação de veículos motorizados, de bicicletas e de pedestres. Sua consecução se processará com observância das normas indicadas na lei complementar que tem por finalidade definir critérios funcionais e urbanísticos;
- V- Lei Complementar de Democratização da Gestão do Planejamento visa garantir a participação popular na gestão das políticas públicas e na tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos a serem realizados na cidade;
- VI- Lei Ambiental;
- VII- Código de Obras;
- VIII- Código Tributário;
- IX- Código de Postura;

§ 1º Para cumprir o disposto no caput deste artigo, o Poder Executivo Municipal estruturará adequadamente sua administração e implementará processos de

planejamento e de gestão que possibilitem a sua efetivação.

## **TÍTULO II - DA FUNÇÃO DA CIDADE E PROPRIEDADE**

### **CAPÍTULO I - DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE**

Art. 6º A função social da cidade deve direcionar os recursos e a riqueza de forma mais justa, de modo a combater as situações de desigualdade econômica e social mediante as seguintes diretrizes:

- I - Garantir o direito a cidades sustentáveis, entendidos como direito a terra, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura básica, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- II - Buscar cooperação entre governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- III - Gerir democraticamente por meio da participação da população e de entidades representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento sustentável;
- IV - ofertar equipamentos e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população local;
- V - Planejar o desenvolvimento da cidade, a distribuição espacial da população e as atividades econômicas no município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente através de um sistema de gestão municipal sócio-econômico e ambiental.

### **CAPÍTULO II - DA FUNÇÃO DA PROPRIEDADE**

Art. 7º A propriedade urbana e rural deve cumprir a sua função social atendendo às exigências fundamentais de ordenação do município, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, considerando a geração e distribuição de riqueza, a inclusão social e o equilíbrio ambiental.

Art. 8º A intervenção do Poder Público tem por finalidade:

- I - Democratizar o uso, a ocupação e a posse do solo urbano e rural, de modo a conferir oportunidade e acesso ao solo urbano e rural e à moradia;
- II - Promover a justa distribuição dos ônus e encargos decorrentes das obras e serviços da infra-estrutura básica;
- III - Recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
- IV - Gerar recursos para o atendimento da demanda de infra-estrutura e de serviços públicos provocada pelo adensamento decorrente da verticalização das edificações e para implantação de infra-estrutura e áreas não servidas;
- V - Promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos, sancionando a sua retenção especulativa, de modo a coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor.

### **TÍTULO III - DA ORGANIZAÇÃO FÍSICA TERRITORIAL**

#### **CAPÍTULO I - ZONEAMENTO AMBIENTAL, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL**

Art. 9º A organização do espaço contido nos limite do Perímetro Rural Municipal é representado por esta Lei em Áreas e Zonas, de acordo com os limites estabelecidos no Anexo 01(um) Mapa I – Macrozoneamento e no Anexo 02 (dois), Mapa II - Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único – A Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo definirá os critérios de aproveitamento da área rural, definindo usos e parâmetros construtivos, de acordo com o estipulado nesta Lei.

#### **CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO.**

Art. 10. Ficam criadas as Macrozonas de Três Rios, conforme segue Cap II Art 3º desta Lei.

§ 1º Em cada Macrozona, a ocupação e o uso do solo municipal só poderão ser utilizados para os fins especificados na Lei de Zoneamento.

§ 2º As Macrozonas Urbanas correspondem aquelas com mais de 50% (cinquenta por cento) de suas áreas destinadas às atividades eminentemente urbanas e com ocupação definida, como as áreas residenciais delimitadas por bairros, os centros destes bairros e seus serviços, além das áreas de especial interesse turístico e serão regulamentadas pela Lei de Zoneamento.

§ 3º Considerando as potencialidades e vulnerabilidades das variadas áreas do Município de Três Rios são instituídas as seguintes zonas:

- a) EU - Expansão Urbana;
- b) LI – Zona para Localização Industrial;
- c) RA - Zona para Recuperação Ambiental;
- d) IT – Zona de Interesse Turístico;
- e) PA – Zona de Preservação Ambiental;
- f) CA – Zona Prioritária para Conservação Ambiental;
- g) PP – Zona para Preservação Particular;
- h) DR – Zona Indicada ao Desenvolvimento Rural;
- i) AM – Zona para Aproveitamento Mineral.

§ 4º A edificação em solo urbano deverá ocorrer de forma que seja garantido o potencial construtivo igual a 01 (uma) vez a área do lote em Setor ou Zona Urbana que não possua caráter de conservação de ecossistemas locais ou que necessitem de restrição de uso em função dos condicionantes ambientais.

§ 5º O coeficiente de aproveitamento poderá ser majorado mediante outorga onerosa do direito de construir.

§ 6º As edificações destinadas a hotéis, pousadas e moradia de população de baixa renda, deverão receber como prêmio, a majoração do coeficiente do aproveitamento não superior à área total do lote.

§ 7º O coeficiente de aproveitamento para as Zonas que possuam caráter de conservação ou de restrição ao uso e ocupação será estipulado visando à máxima proteção do ambiente urbano.

§ 8º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 9º A Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo Urbano definirão os critérios de aproveitamento do solo urbano, definindo usos e parâmetros construtivos, de acordo com o estipulado nesta Lei.

## **TÍTULO IV - DAS POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO**

### **CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES**

Art. 11. As diretrizes básicas que nortearão o Plano Diretor do Município de Três Rios estão segmentadas nas seguintes políticas:

- I. Urbana;
- II. Rural;
- III. De Meio Ambiente;
- IV. De Saneamento Ambiental;
- V. De Patrimônio Natural e Cultural;
- VI. De Turismo;
- VII. De Sistema Viário, Transporte e Mobilidade;
- VIII. De Defesa Civil;
- IX. De Educação;
- X. De Promoção Social;
- XI. De Saúde;
- XII. De Habitação;
- XIII. De Desenvolvimento Econômico;
- XIV. De Cultura, Esporte e Lazer;
- XV. De Segurança Pública.

### **CAPÍTULO II - DA POLÍTICA URBANA**

#### **SEÇÃO I - DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA**

Art. 12. São diretrizes do Plano Diretor para a política urbana a fim de garantir o direito à cidadania:

- I. Disciplinar e racionalizar o uso e a ocupação do território no Município de Três Rios por meio do condicionamento dos limites de densidade construtiva e da forma urbana e arquitetônica;
- II. Estabelecer a incidência do parcelamento, edificação ou utilização compulsória sobre os imóveis que configurarem solo urbano não-edificado, subutilizado ou não-utilizado, localizados nas Macrozonas Urbanas, atendendo também os seguintes critérios:
  - a) Esta incidência se dará especificamente nas áreas devidamente dotadas de infra-estrutura urbana básica, onde se justifique o atendimento à demanda por moradia;
  - b) Lei específica regulamentará os limites precisos das áreas de incidência deste instrumento, bem como definirá os prazos e as condições para implementação da referida obrigação, prevendo inclusive, no caso de descumprimento da mencionada imposição legal, a aplicação de sanções sucessivas, como o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com títulos da dívida pública, em observação ao disposto nos artigos 5º, 6º, 7º e 8º da Lei Federal 10.257/01– Estatuto da Cidade.
- III. Outorgar leis específicas que poderão delimitar as áreas de incidência do Direito de Preempção, previsto no artigo 25 da Lei Federal 10.257/01– Estatuto da Cidade, devendo, neste caso, estabelecer os critérios para implementação deste instrumento, fixar os prazos de sua vigência nas respectivas áreas e permitir a formação de um banco de terras destinado às funções sociais da cidade, como a criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, bem como a habitação popular desta Lei;
- IV. Outorgar leis específicas que poderão delimitar áreas para aplicação de operações urbanas consorciadas, em conformidade com o disposto nos artigos 32, 33 e 34 da Lei Federal 10.257/01- Estatuto da Cidade;

- V. Outorgar leis específicas que poderão permitir a transferência do direito de construir, em conformidade com o disposto no artigo 35 da Lei Federal 10.257/01- Estatuto da Cidade;
- VI. Outorgar leis específicas que poderão definir os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de estudos prévios de impacto de vizinhança, em conformidade com o disposto nos artigos 36, 37 e 38 da Lei Federal 10.257/01 - Estatuto da Cidade;
- VII. Norma específica estabelecerá critérios para a contrapartida social quando da proposição de novos empreendimentos;
- VIII. Outorgar leis específicas sobre a utilização do solo e subsolo de propriedade do Município de Três Rios para a instalação de redes aéreas superficiais ou subterrâneas, como os dutos, fios e cabos destinados à transmissão de informações e imagens de telecomunicação em geral, à transmissão de energia elétrica, ao transporte ou distribuição de água potável, às águas pluviais e esgoto sanitário, ao petróleo e seus derivados, inclusive gás natural ou industrializado e quaisquer outros materiais ou produtos assim como seus complementos, dentre eles postes, torres de telefonia e outras, cabines e telefones públicos, elevatórias e estações de recalque, estações de rádio-base para telefonia celular e outros engenhos e equipamentos que, direta ou indiretamente, as integrem ou sirvam às suas finalidades;
- IX. Permitir, nas Macrozonas de Ocupação Urbana Consolidada, que o direito de construir possa ser exercido acima do limite estabelecido como coeficiente de aproveitamento básico, desde que mediante uma contrapartida instituída em lei e imposta ao proprietário do imóvel beneficiado e que seja respeitado o limite estabelecido como coeficiente de aproveitamento máximo, atendendo-se também os seguintes critérios:
- a) A Lei de Uso e Ocupação do Solo, em complementação à Lei de Zoneamento, deverá estabelecer os coeficientes de aproveitamento básicos e máximos para cada zona inserida nas Macrozonas de Ocupação Urbana.
  - b) Lei específica deverá regulamentar os limites precisos das áreas de incidência deste instrumento, bem como estabelecer as condições a serem observadas para a outorga onerosa, conforme disposto no artigo 30 e 31 da Lei Federal 10.257/01– Estatuto da Cidade.

## SEÇÃO II - DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 13. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante os seguintes objetivos gerais:

- I. Disciplinar e racionalizar o uso e a ocupação do território no município de Três Rios por meio do condicionamento dos limites de densidade construtiva e da forma urbana e arquitetônica;
- II. Promover o ordenamento e controle do uso do solo, de forma a evitar:
  - a) A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
  - b) A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
  - c) O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;
  - d) A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
  - e) A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
  - f) A deterioração das áreas urbanizadas;

g) A poluição e a degradação ambiental.

- III. Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do município e do território sob sua área de influência;
- IV. Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do município e do território sob sua área de influência;
- V. Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- VI. Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- VII. Recuperação dos investimentos do Poder Público Municipal de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- VIII. Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- IX. Audiência do Poder Público Municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
- X. Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação considerados a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;
- XI. Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
- XII. Isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

### **SEÇÃO III - PROGRAMAS DE AÇÃO PARA A QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

Art. 14. São objetivos dos programas de ação para a qualificação do espaço urbano do Município de Três Rios:

- I. Estabelecer programas de contenção de ocupações irregulares e remoção de população em áreas de risco;
- II. Estimular novos investimentos no setor imobiliário;
- III. Promover a adequada provisão de áreas urbanizadas para atender ao crescimento da demanda habitacional;
- IV. Promover o aproveitamento de imóveis ociosos ou abandonados, para fins habitacionais;
- V. Promover gestões junto aos órgãos de financiamento habitacional para facilitar o acesso ao crédito com vistas à aquisição ou melhoria da habitação;
- VI. Estabelecer e implementar programa de regularização fundiária e das edificações, estabelecendo convênios com outras instâncias governamentais;
- VII. Adotar programa de melhoria da fiscalização do uso e ocupação do solo municipal;
- VIII. Estabelecer parcerias com entidades profissionais reconhecidas para a implementação de programas de assistência técnica em projetos habitacionais de interesse social.

### **CAPÍTULO III - POLÍTICA RURAL**

Art. 15. A política rural tem por objetivo realizar o fortalecimento da vocação das propriedades agrícolas do Município de Três Rios, a fim de:

- I. Ampliar, diversificar e disciplinar a exploração, de forma sustentável, das propriedades rurais, sendo que as atividades

agrícolas deverão incorporar os avanços tecnológicos para aumentar a produtividade, sem prejuízo das condições ambientais, proteção dos recursos hídricos, combate à erosão e ao desmatamento;

- II. Regulamentar e controlar o uso dos recursos naturais;
- III. Garantir o respeito às condicionantes ambientais;
- IV. Promover a melhoria do nível tecnológico e o conseqüente aumento de produtividade e competitividade;
- V. Incentivar a verticalização por meio da implantação de agroindústrias;
- VI. Estimular a adoção de formas associativas de produção e comercialização dos produtos.

Art. 16. São diretrizes para a Política Rural:

- I. Fomentar a atividade rural, em escala adequada à região e a demanda regional, incentivando e apoiando a produção e o beneficiamento do produto agropecuário visando ao agro-negócio e à sua comercialização;
- II. Implementar a marca própria de Três Rios nos produtos agropecuários transformados;
- III. Garantir à população agrícola a sua fixação e manutenção na terra através da regularização fundiária, programando a ação de incentivo a produção e melhoria da condição de vida do agricultor;
- IV. Implementar ações logísticas para garantir transporte e escoamento da produção rural para mercado consumidor;
- V. Adotar práticas tecnológicas que possibilitem melhor aproveitamento da água;
- VI. Estimular práticas de manejo ecológico integrado do solo, das plantações e dos recursos hídricos, visando à transição gradativa para a agricultura sustentável;
- VII. Adotar a verticalização e formas associativas de produção e comercialização para agregar valor ao produto agropecuário;
- VIII. Melhorar a assistência técnica e creditícia ao pequeno e médio produtor.

Art. 17. São programas de ação para a Política Rural do Município:

- I. Estabelecer e implementar política agrícola em bases sustentáveis;
- II. Desenvolver a olericultura, fruticultura e floricultura;
- III. Desenvolver a equinocultura, a pecuária, a piscicultura e a apicultura;
- IV. Capacitar os produtores rurais para a implementação da agricultura sustentável;
- V. Fomentar o incremento do nível tecnológico na agricultura e na pecuária;
- VI. Apoiar a assistência técnica e creditícia aos proprietários rurais;
- VII. Fomentar a implantação de modelos de agroindústria apropriados;
- VIII. Implementar sistema de normatização, padronização, inspeção, fiscalização e controle de qualidade dos produtos de origem animal e vegetal;
- IX. Fomentar o empreendedorismo e a estruturação de formas associativas de produção e comercialização dos produtos;
- X. Fomentar as boas práticas de cultivo do solo, de irrigação e de aproveitamento dos recursos naturais;
- XI. Apoiar a implantação de novos centros de comercialização e abastecimento como espaço de venda direta do produtor ao consumidor final;
- XII. Fomentar a realização de eventos regionais no município voltados às atividades agropecuárias.

#### **CAPITULO IV - POLÍTICA DE SANEAMENTO AMBIENTAL (ABASTECIMENTO DE ÁGUA, DRENAGEM, ESGOTAMENTO SANITÁRIO, COLETA E DESTINO FINAL DOS RESÍDUOS SÓLIDOS).**

Art. 18. Tem por objetivo geral integrar as ações do Poder Público Municipal no que se refere à preservação dos serviços de saneamento ambiental, para garantia da qualidade de vida da população, de acordo com a estratégia de qualificação do ambiente natural. Garantindo o fornecimento dos serviços regulares e de qualidade, de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial,

limpeza urbana e coleta e disposição final do lixo, a toda a população.

Art. 19. São componentes essenciais e imprescindíveis do Plano de Saneamento Ambiental:

- I. O diagnóstico da capacidade dos serviços públicos relativos ao saneamento ambiental;
- II. A definição de um programa municipal integrado para a promoção da saúde e saneamento urbano;
- III. A elaboração de programas de monitoramento e controle da qualidade da água destinada ao consumo;
- IV. Definição e complementação da rede de drenagem do Município cidade, considerando o crescimento da malha viária e conseqüente acréscimo no volume de contribuição às bacias hidrográficas;
- V. Procedimentos ou instruções a serem adotadas na separação, coleta, com especial ênfase na coleta seletiva, classificação, acondicionamento, armazenamento, transporte, transbordo, reutilização, reciclagem, tratamento de disposição final, conforme sua classificação, indicando os locais onde as atividades serão implementadas;
- VI. Procedimentos ou instruções a serem adotadas na remoção e destino final de entulhos da construção civil, pneus, ferro velho, móvel e utensílios domésticos, resíduos industriais e lixo hospitalar;
- VII. Programa ambiental para a manutenção ou recuperação da vegetação nas encostas, faixas marginais de proteção dos rios, córregos;
- VIII. Elaboração de projetos de alinhamento e passeio para as vias marginais aos cursos d'água;
- IX. Implementação de projetos urbanísticos para requalificação de áreas próximas a cursos d'águas, resguardadas as distâncias estabelecidas em lei;
- X. Execução de programas educacionais, visando evitar a utilização dos rios e córregos para despejos de resíduos e assentamentos em suas margens;
- XI. Promoção e incentivo às ações de remanejamento e remoção da

- população instalada irregularmente nas margens dos cursos d'água;
- XII. Revisão e alteração das normas de uso e ocupação do solo para os imóveis localizados nas margens dos cursos d'água;
- XIII. Instituir e implementar a gestão integrada dos resíduos sólidos.
- XIV. Estabelecer programas para o controle das descargas e emissões de poluentes sonoros, hídricos e atmosféricos, estabelecendo os padrões tolerados;
- XV. Coibir as interconexões indevidas entre as redes pluviais e de esgotamento sanitário;
- XVI. Fazer os investimentos necessários para implantar sistemas de coleta de esgotos (redes coletoras e interceptores) e de tratamento de efluentes;
- XVII. Definir áreas a serem destinadas para implantar infra-estrutura de esgotamento sanitário;
- XVIII. Garantir adequada operação e manutenção dos sistemas;
- XIX. Identificar e zonedear áreas inundáveis, segundo diferentes níveis de risco de inundação;

Art. 20. As seguintes diretrizes deverão ser observadas para que o Município de Três Rios alcance seu desenvolvimento sustentável através do Saneamento Ambiental:

- I. Assegurar a recarga dos aquíferos para o abastecimento, em volume e qualidade, para os diferentes usos, sendo a capacidade de suprimento de água fator determinante para o desenvolvimento sustentável;
- II. Ampliar e manter a oferta de abastecimento de água tratada, de qualidade, a todos os domicílios da cidade;
- III. Promover ações para redução do desperdício e fugas de água tratadas;
- IV. Realizar coleta e tratamento adequado do esgoto sanitário de todo o município;
- V. Ampliar e melhorar o sistema de drenagem pluvial, com a proibição do lançamento dos esgotos sanitários na rede de drenagem;

- VI. Realizar programas e ações prioritários para recuperação dos rios da região;
- VII. Melhorar o sistema de limpeza das vias urbanas;
- VIII. Estimular a implantação de esgotamento doméstico de acordo com as normas técnicas vigentes;
- IX. Implementar ações de coleta, tratamento e disposição adequada de resíduos sólidos industriais;
- X. Fiscalizar o tratamento de efluentes industriais.

Art. 21. São programas de ação do Saneamento Ambiental:

- I. Promover a universalização do abastecimento de água a todos os moradores do município;
- II. Elaborar e implementar o Plano Diretor de Saneamento Ambiental do município;
- III. Elaborar e implementar o Plano Diretor de Resíduos Sólidos do município;
- IV. Fomentar o uso do sistema alternativos de tratamento e disposição de esgotos;
- V. Estabelecer sistema de monitoramento da qualidade da água para abastecimento;
- VI. Elaborar Plano de Macrodrenagem de todo município;
- VII. Fomentar ações de coleta seletiva de lixo e de reciclagem de materiais;
- VIII. Garantir a coleta e o tratamento adequado de resíduos específicos como o lixo hospitalar.

## **CAPITULO V - POLÍTICA AMBIENTAL E DO PATRIMÔNIO CULTURAL**

Art. 22. A Política Ambiental e do Patrimônio Cultural tem por objetivo assegurar a proteção e a conservação dos recursos ambientais do município, de forma a garantir o equilíbrio entre seu uso sustentável e o desenvolvimento municipal; a qualidade do meio ambiente natural, construído e dos ecossistemas existentes.

Art. 23. A Política Ambiental e do Patrimônio Cultural será orientada pelos seguintes princípios:

- I. O direito de todos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e a obrigação do Poder Público e da coletividade de defendê-lo e preservá-lo para a presente e futuras gerações;
- II. A função social e ambiental da propriedade urbana e rural;
- III. A obrigação de recuperar áreas degradadas e indenizar ao Poder Público pelos danos causados ao meio ambiente;
- IV. A garantia da prestação de informações relativas ao meio ambiente;
- V. A transversalidade da questão ambiental no tratamento das políticas públicas.

Art. 24. A Política Ambiental e do Patrimônio Cultural será orientada pelas seguintes diretrizes:

- I. Estabelecimento de programa de proteção dos recursos naturais, em articulação com os organismos estaduais e federais, com o setor empresarial e com organizações não governamentais;
- II. Proteção das áreas de interesse ambiental, como as Unidades de Conservação, Áreas de Preservação Permanente, remanescentes de Mata Atlântica e reserva legal das propriedades rurais;
- III. Regularização das reservas legais das propriedades rurais;
- IV. Implementação de corredores ecológicos;
- V. Adoção de práticas de manejo e cultivo sustentáveis, condizentes com as condicionantes naturais;
- VI. Recuperação dos mananciais hídricos;
- VII. Adoção das microbacias hidrográficas como unidade de planejamento do uso e ocupação do solo;
- VIII. Promoção da educação ambiental, em todos os níveis, para toda a população;
- IX. Atualização da legislação ambiental do município;

- X. Promover o uso sustentável dos recursos naturais, visando o desenvolvimento sócio-econômico sustentável;
- XI. Controlar e fiscalizar as atividades que impliquem em degradação, poluição ou comportem riscos que possam vir a comprometer a estabilidade dos ecossistemas naturais, em especial os espaços territoriais protegidos bem como, e principalmente, a qualidade de vida das comunidades afetadas;
- XII. Realizar em todo o município, o zoneamento ecológico-econômico para identificação e avaliação dos mananciais atualmente utilizados e os potencialmente utilizáveis;
- XIII. Promover a efetiva proteção com o estabelecimento de critérios de utilização de porções do território que abriguem recursos naturais, recursos culturais e ou paisagísticos, necessários à garantia do meio ambiente equilibrado, à sadia qualidade de vida e ao desenvolvimento sócio-econômico;
- XIV. Promover programas e projetos para a desocupação das encostas, das áreas de risco geológico e das margens dos corpos hídricos;
- XV. Delimitar e preservar as Áreas de Preservação Permanente – APPs;
- XVI. Fomentar a proteção de áreas de interesse ambiental pelos proprietários privados;
- XVII. Estabelecer programas de educação ambiental e patrimonial para o público em geral e para a rede escolar;
- XVIII. Estabelecer programas para o controle dos desmatamentos nas áreas de preservação permanente;
- XIX. Estabelecer uma legislação específica que permita instituir o tombamento de bens naturais;
- XX. Promover os meios necessários para a recuperação ambiental das áreas degradadas no município a fim de reduzir-se o passivo ambiental para as gerações atuais e aquele a ser legado para as gerações futuras;
- XXI. Instituir instrumentos administrativos adequados à maior eficácia do poder público no tocante a implementação da gestão ambiental municipal;
- XXII. Instituir o licenciamento ambiental municipal para as atividades que

sejam implementadas no município;

- XXIII. Estabelecer e implementar o planejamento ambiental tendo por unidade física as bacias hidrográficas, bem como o gerenciamento dos recursos hídricos do município;

Art. 25. São programas de ação para valorização e proteção do meio ambiente:

- I. Estabelecer e implementar a Política Municipal Ambiental;
- II. Elaborar e instituir o zoneamento ambiental do município;
- III. Implementar programa de uso racional e monitoramento da qualidade dos recursos hídricos;
- IV. Disciplinar a exploração de areia e outros recursos minerais;
- V. Implementar programa de revitalização proteção de nascentes;
- VI. Implementar programa de recuperação das matas ciliares e reflorestamento das encostas;
- VII. Implementar programa de revitalização dos rios;
- VIII. Delimitar e preservar as Áreas de Preservação Permanente – APPs;
- IX. Implantar as Unidades de Conservação Municipal, Corredores Ecológicos e correspondentes zonas de amortecimento;
- X. Implementar o sistema de gestão compartilhada para as zonas de amortecimento das Unidades de Conservação Federal e Estadual;
- XI. Fomentar a proteção de áreas de interesse ambiental pelos proprietários privados;
- XII. Fomentar programas de reflorestamento de áreas desmatadas;
- XIII. Estabelecer programa de educação ambiental para o público em geral e para a rede escolar;
- XIV. Implementar programa de controle da poluição urbana.

## **CAPITULO VI - POLÍTICA DE TURISMO**

Art. 26. São diretrizes do Plano Diretor do Município de Três Rios para a Política de Turismo:

- I. Incentivar um sistema de turismo, fomentando atividades, usos e

- ocupações do território em consonância com a atividade principal;
- II. Fomentar a atividade do turismo considerando o município como um todo, observando suas características locais em cada trecho de sua extensão territorial;
  - III. Implantar infra-estrutura de utilização pública, atrativos turísticos, de forma a atender as necessidades da comunidade e potencializar o turismo;
  - IV. Criar condições de saúde, segurança pública e educação de acordo com as necessidades que a atividade do turismo impõe, melhorando, com isso, a disponibilidade desses aspectos para a população como um todo;
  - V. Promover ações e campanhas educativas visando o turismo sustentável;
  - VI. Prover o município de áreas turísticas bem equipadas, proporcionando aos seus residentes e turistas oportunidades para desfrutarem dos recursos hídricos, paisagísticos, históricos e de seus respectivos equipamentos;
  - VII. Criar um sistema de sinalização turística;
  - VIII. Criar um plano estratégico turístico;
  - IX. Criação de uma política voltada às fazendas históricas, visando à preservação e exploração do potencial turístico.

Art. 27. A Política de Turismo tem por objetivo:

- I. Promover a organização e o desenvolvimento da atividade turística no Município, em todos os seus segmentos, tais como: de ecoturismo, turismo de natureza, turismo rural, turismo de lazer, de eventos, da terceira idade e de negócios, entre outros;
- II. Promover a valorização e o aproveitamento sustentável do patrimônio natural, da paisagem, das Unidades de Conservação, das propriedades rurais, da diversidade cultural, respeitando a capacidade de suporte dos atrativos turísticos.

Art. 28 . São programas de ação do Turismo Sustentável no município

- I. Estabelecer e implementar a política municipal de desenvolvimento do turismo sustentável;
- II. Inventariar e classificar os atrativos turísticos do município;
- III. Fomentar a implementação de produtos turísticos;
- IV. Fomentar a divulgação de calendário turístico anual, articulado com o calendário estadual e o programa de regionalização do turismo;
- V. Articular-se com os municípios da região para promover o desenvolvimento do turismo regional;
- VI. Fortalecer rotas intermunicipais de turismo;
- VII. Promover a divulgação e marketing das potencialidades turísticas do município;
- VIII. Capacitar os prestadores de serviços turísticos, nos diferentes níveis;
- IX. Implementar programas de educação turística da população;
- X. Implantar e manter sinalização turística no município;
- XI. Fomentar a implantação e manutenção da necessária infra-estrutura para os atrativos turísticos.

## **CAPITULO VII - POLÍTICA PARA SISTEMA VIÁRIO, TRANSPORTE E MOBILIDADE.**

### **SEÇÃO I SISTEMA VIÁRIO, TRANSPORTE.**

Art. 29. Objetiva melhorar a oferta de transportes urbanos coletivos, de forma a facilitar a mobilidade urbana; promover o acesso amplo e democrático aos espaços urbanos; ofertar aos usuários número satisfatório de linhas e de horários; permitir a interligação entre os bairros, o centro da cidade e os demais núcleos urbanos; assegurar tarifas acessíveis e integradas.

Art. 30. São diretrizes do Plano Diretor para o Sistema Viário e Transportes:

- I. Elaborar plano específico e abrangente, de acordo com as diretrizes desta lei, abrangendo a circulação viária, o transporte de passageiros,

o transporte de carga prevendo, quando couber, a atuação em conjunto com municípios vizinhos, de modo a:

- a) Garantir e melhorar a circulação do transporte proporcionando deslocamentos urbanos e interurbanos que atendam as necessidades da população;
  - b) Priorizar a circulação do transporte coletivo sobre o transporte individual na ordenação do sistema viário especialmente nas áreas de urbanização incompleta e baixa renda, visando a sua estruturação e ligação interbairros;
  - c) Adequar a oferta de transporte à demanda, compatibilizando seus efeitos indutores com os objetivos e diretrizes de uso e ocupação do solo, contribuindo, em especial para a requalificação dos espaços urbanos e o fortalecimento dos centros dos bairros;
  - d) Promover estudos que viabilizem a concessão de linhas de transporte coletivo terrestre, criando instrumentos que o subsidiem, financiem e antecipem sua disponibilidade para a comunidade.
- II. Adaptar a malha viária existente às melhorias das condições de circulação, evitando sempre que possível, grandes obras viárias;
  - III. Implantar obras viárias para atendimento ao sistema de transporte coletivo e de complementação ao sistema viário municipal;
  - IV. Ampliar e melhorar as condições de circulação de pedestres, visando especialmente aos idosos, portadores de deficiência e crianças;
  - V. Aplicar a engenharia de trânsito de modo a reduzir a ocorrência de acidentes e mortes;
  - VI. Definir o alinhamento dos logradouros vias de acesso e estradas do município;
  - VII. Implantar a sinalização nas estradas, vias de acesso e logradouros, facilitando a identificação, localização, locais de interesse turístico, serviços, entre outros;
  - VIII. Adotar políticas de estímulo à destinação de áreas para estacionamento de veículos, inclusive mediante incentivos próprios, com o objetivo de otimizar a utilização do sistema viário;
  - IX. Criar critérios de hierarquização viária, a fim de que possam estar vinculados à Lei de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo;

- X. Melhor distribuição das linhas e horários dos veículos, estendendo-as às localidades não servidas ou com serviço insatisfatório.

## **SEÇÃO II - MOBILIDADE URBANA E RURAL**

Art. 31. São diretrizes do Plano Diretor para Mobilidade Urbana e Rural que visam promover deslocamentos ágeis, seguros e a custos acessíveis de pessoas e bens no Município de Três Rios.

Parágrafo único – São questões estratégicas da Mobilidade Urbana e Rural no município de Três Rios a presença de deslocamentos:

- I. Em tempo otimizado;
- II. Seguros;
- III. A custo acessível;
- IV. Que atendam aos desejos de destino;
- V. De baixo impacto ao meio ambiente.
- VI. Constituem-se diretrizes para a melhoria da Mobilidade Urbana e Rural no Município de Três Rios:
- VII. Priorização do transporte coletivo sobre o individual;
- VIII. Priorização da segurança sobre a fluidez;
- IX. Acessibilidade a pessoas portadoras de restrição a mobilidade;
- X. Disciplina do uso dos diversos modos de transportes;
- XI. Redução das distâncias entre as intenções de viagens;
- XII. Fluidez da circulação dos diversos modos de transportes nas vias públicas;
- XIII. Estímulo ao uso dos modos seguros de transportes;
- XIV. Otimização dos custos dos transportes coletivos.

## **CAPÍTULO VIII - POLÍTICA DE DEFESA CIVIL**

Art. 32. São diretrizes do Plano Diretor para a Política de Defesa Civil:

- I. Instituir, com vistas à prevenção e à mitigação dos sinistros que envolvam a população de Três Rios, o Plano Municipal de Defesa Civil e o Sistema Municipal de Defesa Civil, composto pelos órgãos públicos afins e coordenado pela Secretaria Municipal diretamente responsável pela defesa civil;
- II. Exigir dos responsáveis pela operação de atividades potencialmente perigosas ou que exponha a riscos os sistemas naturais e comunidades humanas, planos de contingência para situações de emergência, devidamente aprovada pelo órgão responsável pela defesa civil do município;
- III. Promover programas e ações de educação ambiental preventiva visando à disseminação de ações para evitar riscos de desabamento e enchentes.

## CAPITULO IX - POLÍTICA DE EDUCAÇÃO

Art. 34. São diretrizes do Plano Diretor para a Política de Educação:

- I. Fortalecer a vocação educativa local e regional, por meio da ampliação e diversificação das instituições de ensino, nos diferentes níveis, da criação de novos cursos, particularmente os voltados para a vocação econômica regional; ampliando as oportunidades de estudo e pesquisa, de produção acadêmica e de desenvolvimento tecnológico;
- II. Fomento à melhoria dos sistemas de ensino dos diversos níveis, sob a responsabilidade do município;
- III. Implantação de suporte tecnológico para o ensino em todos os níveis, sob a responsabilidade do município;
- IV. Formação continuada dos profissionais de educação e da tecnologia da informação e da comunicação, nos diferentes níveis;
- V. Atração de novos empreendimentos educacionais e de tecnologia da informação e da comunicação;
- VI. Estabelecimento de intercâmbio com instituições de estudo e

pesquisa;

- VII. Estabelecimento de parcerias intermunicipais para o desenvolvimento de competência regional no campo da educação e da tecnologia da informação e da comunicação;
- VIII. Promoção de eventos nos setores educacionais e da tecnologia da informação e da comunicação;
- IX. Melhoria da infra-estrutura tecnológica do município;
- X. Articulação com o setor privado para promover o desenvolvimento das atividades pertinentes;
- XI. Implementação de cursos e atividades culturais na grade curricular.

Art. 35. A política de educação tem por objetivo melhorar e dinamizar o ensino fundamental e incentivar o ensino médio, preferencialmente o profissionalizante, priorizando áreas do conhecimento que venham atender as necessidades econômicas do município:

- I. Promover a expansão e a manutenção da rede pública de ensino, de modo a cobrir a demanda garantindo a educação infantil e o ensino fundamental obrigatório e gratuito;
- II. Promover a modernização dos padrões de ensino;
- III. Promover a distribuição espacial de recursos, serviços e equipamentos, para atender a demanda em condições adequadas, cabendo ao município pleno atendimento a educação infantil, jovens e adultos e ao ensino fundamental;
- IV. Incentivar o ensino médio, voltado para a formação de recursos humanos e priorizando áreas do conhecimento que atendam atividades geradoras de renda para o município;
- V. Promover a melhoria da qualidade de ensino, criando condições para a permanência e a progressão dos alunos no sistema escolar;
- VI. Promover programas de integração entre a escola e a comunidade com atividades de educação, saúde e lazer;
- VII. Incentivar a integração entre a escola e comunidades de acordo com as características locais.

necessidade especial.

## **CAPITULO X - POLÍTICA DE PROMOÇÃO SOCIAL**

Art. 36. São diretrizes da Política de Promoção Social:

- I. Promover programas e ações de desenvolvimento social que visem o acesso à habitação digna, ao trabalho e renda, à educação, saúde, lazer, assistência social, segurança, garantindo o exercício dos direitos sociais básicos do cidadão; empregos, distribuídos de forma equilibrada no município;
- II. Estabelecer uma política de assistência social voltada para a proteção à família, a maternidade, a infância, a adolescência, mulher e a terceira idade, em risco social;
- III. Promover programas de amparo às crianças, adolescentes e mulheres, vítimas da violência doméstica;
- IV. Promover a integração de famílias em risco social no mercado de trabalho;
- V. Promover a reabilitação e integração de pessoas portadoras de deficiência;
- VI. Promover cursos de capacitação profissional para jovens e adultos;
- VII. Promover programas e ações visando à reintegração dos dependentes químicos;
- VIII. Promover programas e ações visando à reintegração de ex-detentos.

Art. 37. A Política de Promoção Social tem por objetivos:

- I. Diminuir as demandas sociais através de programas assistenciais;
- II. Incentivar programa de inclusão da população no mercado de trabalho;
- III. Combater a segregação social no município;
- IV. Melhorar a qualificação profissional;
- V. Assegurar a representatividade de todas as camadas da população;
- VI. Estabelecer medidas de proteção a grupos vulneráveis e objeto de

Art. 38. São programas de ação para Promoção Social para todos os cidadãos:

- I. Garantir a participação do município nos programas de distribuição de renda e de promoção social existentes nos governos estadual e federal;
- II. Elaborar cadastro das famílias em situação de risco (moradia, desnutrição e informalidade);
- III. Incentivar programas de qualificação e requalificação de profissionais, em vários níveis, com vistas à inserção no mercado de trabalho, em especial nas atividades ligadas à vocação econômica local;
- IV. Identificar e melhorar as práticas administrativas garantidoras dos direitos da população (educação, saúde, transporte e direito do consumidor);
- V. Adotar programas de valorização e de inclusão de segmentos populacionais específicos (políticas de gênero, étnica, idosos e portadores de deficiência);
- VI. Fomentar a capacidade de organização das comunidades atendidas;
- VII. Realizar diagnóstico de demanda social em relação à população idosa e a pessoa com deficiência existente no município.

## CAPITULO XI - POLÍTICA DE SAÚDE

Art. 29.A Política de Saúde tem por objetivo garantir a qualidade da saúde da população residente e reduzir o índice das doenças com maior incidência no município.

Art. 30. São diretrizes da Política de Saúde:

- I. Assegurar a implantação dos pressupostos do Sistema Único de Saúde, mediante o estabelecimento de condições urbanísticas que propiciem a descentralização, a hierarquização e a distribuição dos serviços que o compõe;
- II. Organizar a oferta pública de serviços de saúde e estende-la a todo município;
- III. Garantir a melhoria da qualidade dos serviços prestados e o acesso da população a eles;
- IV. Promover a distribuição espacial de recursos, serviços e ações, conforme critérios de contingente populacional, a demanda, a acessibilidade física e a implantação de postos de saúde;
- V. Garantir boas condições de saúde para a população por meio de ações preventivas que visem à melhoria da qualidade de vida, como o controle do tratamento dos recursos hídricos, através da qualidade da água de consumo, controle do esgotamento sanitário, da poluição atmosférica e sonora;
- VI. Promover campanhas de vacinação de animais e controle dos animais de rua;
- VII. Promover políticas de educação sanitária, conscientizando e estimulando a participação nas ações de saúde;
- VIII. Instituir processos administrativos simplificados de integração entre a prefeitura e as instituições que atuam na área da saúde.

Art. 31. A Política de Saúde tem por objetivo:

- I. Promover a adequada distribuição dos equipamentos de saúde;
- II. Alcançar níveis satisfatórios de qualidade nos serviços prestados;
- III. Adotar índices de acompanhamento e controle dos serviços;
- IV. Buscar a universalização da prestação dos serviços em todos os níveis e camadas sociais;

Art. 32. São programas de ação para a Política de Saúde:

- I. Ampliar a rede de atendimento de saúde em todo o Município assegurando a adequada distribuição espacial da rede nas áreas urbana e rural;
- II. Melhorar as instalações físicas e equipar adequadamente as Unidades de Saúde do Município;
- III. Incentivar a capacitação continuada e permanente dos profissionais e dos gestores da saúde;
- IV. Garantir o acesso da população aos medicamentos básicos;
- V. Promover ações de medicina preventiva e campanhas voltadas à saúde pública;
- VI. Fortalecer as ações de vigilância epidemiológica, sanitária e ambiental;
- VII. Garantir o efetivo do programa de saúde escolar;
- VIII. Planejar a rede de unidades de saúde, de modo a garantir sua ampliação, melhor distribuição e hierarquização adequada às necessidades da população;
- IX. Implementar políticas setoriais de saúde;

- X. Adotar práticas efetivas de medicina preventiva e de saúde pública;
- XI. Criar sistema de acompanhamento e controle a partir de indicadores de qualidade;
- XII. Incentivar as entidades de proteção dos animais.

## **CAPITULO XII - POLÍTICA HABITACIONAL**

Art. 33. A Política Habitacional tem por diretrizes:

- I. Promover o acesso à moradia adequada a toda a população, dotada de saneamento ambiental, energia elétrica e iluminação pública; de fácil acesso aos equipamentos comunitários e ao sistema de transportes;
- II. Impedir a segregação sócio-espacial da moradia;
- III. Promover a regularização da situação fundiária e edilícia das habitações.

Art. 34. A Política Habitacional tem por objetivo criar, desenvolver e adequar condições e características físicas e sociais do município, de modo a promover a ocupação de áreas disponíveis da seguinte forma:

- I. Proporcionando o surgimento de áreas para ocupação ordenada com a infra-estrutura;
- II. Viabilizando e incentivando a implantação de projetos habitacionais;
- III. Inibindo a especulação em áreas dotadas de infra-estrutura;
- IV. Promovendo a regularização urbanística e fundiária;
- V. Captando e canalizando recursos destinados a investimentos habitacionais.

Art. 35. A Política Habitacional tem por programas de ações:

- I. Definição e implementação efetiva de política municipal de habitação;
- II. Estabelecimento de projetos específicos para a oferta de habitações de interesse social;
- III. Atração de novos investimentos da construção civil na área da habitação;
- IV. Remoção das populações em situação de risco;
- V. Capacitação institucional para a implementação da política habitacional;
- VI. Estímulo à utilização de imóveis ociosos para fins habitacionais;
- VII. Adoção de medidas de regularização fundiária e das edificações;
- VIII. Valorização dos espaços já consolidados da sede municipal;
- IX. Estabelecimento de sistema de áreas de uso público arborizadas e ajardinadas, com mobiliário urbano de qualidade, para integrar os bairros e valorizar a paisagem urbana;
- X. Hierarquização do sistema viário urbano, com atenção para os transportes coletivos;
- XI. Estruturação de sistema de circulação de pedestres, com especial atenção para os portadores de deficiência;
- XII. Promoção da igualdade de acesso, a todas as camadas da população, ao espaço urbano.

## **CAPITULO XIII - POLÍTICA DESENVOLVIMENTO ECONOMICO**

Art. 46. A Política de Desenvolvimento Econômico tem como objetivo:

- I. Promover o desenvolvimento da atividade industrial no município;

II.Promover o estímulo ao desenvolvimento de APL - Arranjos Produtivos Locais;

III.Promover a otimização dos processos de tratamento de efluentes e resíduos;

IV.Promover a geração de oportunidades de trabalho para a mão-de-obra local.

Art. 47. São programas de ação para Política de Desenvolvimento Econômico:

I. Regulamentação, reestruturação, adequação e organização das áreas comerciais, de serviços e industriais existentes;

II. Atração de novos empreendimentos comerciais, de serviços e industriais;

III. Concessão de incentivos fiscais àquelas atividades previstas em legislação municipal;

IV. Fomento ao desenvolvimento de agroindústrias;

V. Articulação com o setor privado para promover o desenvolvimento local;

VI. Determinar áreas apropriadas para a localização das indústrias;

VII. Promover a articulação entre os empresários com vistas à criação de Arranjos Produtivos Locais.

#### **CAPÍTULO XIV- POLÍTICA DE CULTURA, ESPORTE E LAZER**

Art. 48.A política de Cultura, Esporte e Lazer têm por objetivo oferecer espaços e oportunidades variadas de atividades e eventos culturais, esportivos e de lazer, elevando a qualidade de vida no município:

Art. 49. São diretrizes para a Política de Cultura, Esporte e Lazer:

I. Inventariar e classificar os espaços culturais existentes;

II. Recuperar e adotar de medidas de acatamento do patrimônio arquitetônico de valor cultural;

III. Promover a preservação e salvamento do patrimônio natural e arqueológico do município;

IV. Promover a ampliação e melhor distribuição dos espaços culturais;

V. Promover a criação de novos espaços de esporte e lazer;

VI. Promover o estímulo ao desenvolvimento de práticas esportivas nas escolas e nos bairros;

VII. Implantar e adotar calendário de eventos culturais e esportivos;

VIII. Promover a valorização das tradições locais e das manifestações culturais e folclóricas;

IX. Incluir no sítio da municipalidade informações sobre o patrimônio histórico e cultural municipal;

X. Desenvolver o turismo cultural;

XI. Incentivar projetos de educação patrimonial;

XII. Definir acervo patrimonial a ser protegido;

XIII. Criar ações para certificar-se que a identificação, e informações sobre recursos históricos e culturais serão livremente acessíveis em formato completo, e continuamente atualizados;

XIV. Identificar os recursos históricos;

XV. Identificar incentivos adicionais para preservação histórica;

XVI. Estabelecer critérios de penalidade aos responsáveis pela destruição, parcial ou total do patrimônio cultural, quer esteja ou não sob guarda pública;

- XVII. Promover o gerenciamento pelo Município das ações de patrimônio através de cooperação técnica com outros níveis de governo;
- XVIII. Promover a exibição de artefatos arqueológicos sejam históricos e/ou pré-históricos, como partes de suas artes em edifícios públicos;
- XIX. Promover exposições permanentes e temporárias de artefatos arqueológicos (históricos e pré-históricos), juntamente com textos explicativos sobre a história e pré-história da área onde o município se encontra, em espaços cedidos por escolas e universidades locais;
- XX. Criar bibliotecas nas escolas municipais;
- XXI. Promover a valorização e promoção dos artistas e artesãos locais.

Art. 50. São programas de ação para a Política de Cultura, Esporte e Lazer:

- I. Implementar a política municipal de esportes, lazer e de cultura;
- II. Estabelecer programa de preservação dos bens de valor cultural, arquitetônico, histórico e artístico;
- III. Inventariar e classificar os espaços culturais existentes;
- IV. Ampliar e adequar a distribuição espacial dos equipamentos culturais, de esporte e lazer;
- V. Fomentar as manifestações culturais e as tradições locais;
- VI. Garantir o acesso de crianças e jovens, adultos, idosos e portadores de necessidades especiais às atividades de formação artística e esportiva;
- VII. Estimular e valorizar os artistas, artesãos e atletas locais.

## **CAPÍTULO XV - POLÍTICA DE SEGURANÇA PÚBLICA**

Art. 51.A Política de Segurança Pública tem por objetivo garantir as ações voltadas à prevenção da violência e criminalidade, que auxiliem na realização de

diagnósticos, na formulação, implementação, acompanhamento e a avaliações destas ações, a fim de proporcionar ao município um espaço de convivência que permita a expressão livre e criativa de seus cidadãos, de forma segura e pacífica.

Art. 52. São diretrizes da Política de Segurança:

- I. Implantar um sistema de segurança baseado em monitoramento por câmara de vídeo nos locais onde sejam identificados riscos para a população;
- II. Instituir controles de segurança nos acessos da cidade;
- III. Buscar uma maior integração entre a Prefeitura e as instituições que atuam na área de Segurança Pública;
- IV. Fazer gestões junto aos órgãos Estaduais e Federais de segurança pública no sentido de reaparelhar e rever o efetivo das instituições que atuam no município;
- V. Redefinir as atribuições da guarda municipal visando a uma maior participação nas atividades de segurança pública;
- VI. Implantar mecanismos de parceria entre a prefeitura e as instituições públicas e privadas para apoiar as ações de recolhimento de animais no município;
- VII. Realizar gestões junto aos órgãos estaduais no sentido de implantar no município, com apoio da prefeitura, uma casa de custódia de detentos de âmbito regional, abrangendo os municípios limítrofes;
- VIII. Implementar a implantação de Destacamento de Policiamento Ostensivo (DPO) no distrito de Bemposta e nos bairros que estejam além da circunferência de raio de 07 (sete) Km da sede do município;
- IX. Implantar um sistema de segurança para atender a rede escolar municipal;

- X. Desenvolver plano de atendimento às vítimas de violência calamitadas ocorridas no município;
- XI. Adotar medidas que visem à inclusão de temas sobre segurança nas escolas do município.

## **CAPITULO XVI - POLÍTICA GESTÃO DO PLANEJAMENTO PARTICIPATIVO**

Art. 53.São diretrizes do Plano Diretor do Município de Três Rios para a Gestão do Planejamento Participativo:

- I. Manter e aprimorar o processo de gestão democrática do planejamento participativo do Município de Três Rios, estabelecendo leis específicas que deverão definir os critérios de funcionamento, as atribuições, a composição e a dinâmica dos fóruns de participação social, de modo a:
  - a. Induzir a máxima representatividade dos membros com direito à decisão nos fóruns de política urbana;
  - b. Estimular o interesse da comunidade no processo de desenvolvimento, promovendo o exercício da cidadania;
  - c. Garantir a participação da sociedade no processo de planejamento e gestão urbano-ambiental do município;
  - d. Permitir o acompanhamento da aplicação dos instrumentos de gestão previstos na Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, com controle social, garantida a participação da comunidade e entidades da sociedade civil.

Art. 54.São instrumentos de Gestão do Planejamento do Plano Diretor do Município de Três Rios as seguintes leis complementares programas de ação para a gestão do planejamento participativo;

- I –Lei de Democratização da Gestão do Planejamento;
- II - Lei de Indução do Desenvolvimento Sustentável;

III - Lei de Promoção do Desenvolvimento Sustentável;

IV - Lei de Regularização Fundiária.

## **SEÇÃO I - DA LEI COMPLEMENTAR DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO DO PLANEJAMENTO**

Art. 55.A Lei Complementar de Democratização da Gestão do Planejamento visa garantir a participação popular na gestão das políticas públicas e na tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos a serem realizados na cidade, instituindo os seguintes instrumentos:

- I - Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável – Conselho da Cidade;
- II - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

### ***Subseção I Do Conselho da Cidade***

Art. 56.O Conselho da Cidade-Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável deverá seguir as seguintes definições:

- I - O Conselho da Cidade terá por finalidade propor, avaliar e validar políticas, planos, programas e projetos para o desenvolvimento sustentável de Três Rios;
- II – Os conselheiros serão indicados entre os membros do executivo municipal e da sociedade civil organizada, igualitariamente, todos nomeados por decreto do Executivo Municipal;
- III - Deverão ser constituídas 2 (duas) Câmaras Comunitárias Distritais, com objetivo precípua de assessorar nas decisões do Conselho, sendo constituídas por 4 (quatro) membros de entidades civis e/ou formadores de opinião por distrito.

***Subseção II - Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança***

Art. 57. Conforme artigo 36 da Lei 10257 10/07/2001, Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

Art. 58. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - Adensamento populacional;
- II - Equipamentos urbanos e comunitários;
- III - Uso e ocupação do solo;
- IV - Valorização imobiliária;
- V - Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - Ventilação e iluminação;
- VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

Art. 59. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requerida nos termos da legislação ambiental.

Art. 60. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança avaliará os efeitos de empreendimentos ou atividades, privados ou públicos, sobre o meio urbano ou rural na área de influência do projeto, com base nos seguintes aspectos:

- I - Elevada alteração no adensamento populacional ou habitacional da área de influência;
- II - Alteração que exceda os justos limites da capacidade de atendimento da infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos existentes;
- III - Provável alteração na característica da zona de uso e ocupação do solo em decorrência da implantação do empreendimento ou atividade;
- IV - Provável alteração do valor dos imóveis na área de influência;
- V - Aumento na geração de tráfego;
- VI - Interferência abrupta na paisagem urbana e rural;
- VII - Geração de resíduos e demais formas de poluição;
- VIII - Elevado índice de impermeabilização do solo.

Art. 61. A regulamentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança indicará os usos com obrigatoriedade de apresentar os estudos técnicos que deverão conter no mínimo:

- I - Definição e diagnóstico da área de influência do projeto;
- II - Análise dos impactos positivos e negativos, diretos e indiretos, imediatos, a médios e longos prazos, temporários e permanentes sobre a área de influência do projeto;
- III - Definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, avaliando a eficiência de cada uma delas.

Art. 62. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será analisado por uma comissão constituída por 03 (três) técnicos da área de engenharia, arquitetura e ou urbanização, determinados pelo poder executivo e avalizado pelo Conselho da Cidade;

## **SEÇÃO II - DA LEI COMPLEMENTAR DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

Art. 63. Os Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Sustentável visam promover uma melhoria urbana induzindo a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura e equipamentos, mais aptas para urbanizar ou povoar, evitando pressão de expansão horizontal na direção de áreas não servidas de infra-estrutura ou frágeis, sob o ponto de vista ambiental, pressionando o uso e a ocupação do solo de forma a garantir a função social da cidade e da propriedade.

Art. 64. São Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Sustentável:

I - Utilização Compulsória;

II - IPTU Progressivo no Tempo;

III - Desapropriação para Fins de Reforma Urbana;

### ***Subseção I - Da Utilização Compulsória***

Art. 65. A Utilização Compulsória é um instrumento com o qual a municipalidade poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, sub-utilizado ou não utilizado, fixando as condições e os prazos para implementação da referida utilização.

### ***Subseção II - Do IPTU Progressivo no Tempo***

Art. 66. O IPTU Progressivo no Tempo conforme, *artigo 7º Lei 10257 10/07/2001*, é um instrumento que autoriza a majoração da alíquota do Imposto Predial e Territorial Urbano aos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados e que venham a caracterizar um processo de especulação imobiliária.

§1º. O IPTU Progressivo no Tempo será utilizado no caso de descumprimento das condições e prazos previstos na regulamentação Da Utilização Compulsória mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§2º. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado através de decreto e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitando a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§3º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendido em 05 (cinco) anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

### ***Subseção III - Da Desapropriação para Fins de Reforma Urbana***

Art. 67. A Desapropriação para Fins de Reforma Urbana é um instrumento que possibilita o poder público aplicar uma sanção ao proprietário de imóvel urbano, por não respeitar o princípio da função social da propriedade, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 68. Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamentos em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Câmara Municipal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 06 (seis) por cento ao ano.

§ 2º. O município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 03 (três) anos, contados a partir de sua incorporação ao patrimônio municipal.

§ 3º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação, permuta ou concessão a terceiros, observando, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

### **SEÇÃO III - DA LEI COMPLEMENTAR DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

Art. 69. Os Instrumentos que compõem a Lei Complementar de Promoção do Desenvolvimento Sustentável visam à redistribuição de oportunidades imobiliárias na cidade permitindo uma flexibilidade no controle do uso e ocupação do solo gerando assim recursos para investimentos municipais como forma a garantir a função social da cidade e da propriedade.

Art. 70. São Instrumentos de Promoção do Desenvolvimento Sustentável:

- I - Consórcio Imobiliário;
- II - Direito de Superfície;
- III - Transferência do Direito de Construir;
- IV - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- V - Operações Urbanas Consorciadas;
- VI - Direito de Preempção.

#### ***Subseção I - Do Consórcio Imobiliário***

Art. 71. O Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o poder público e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infra-estrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

Parágrafo único. O Poder Público poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento ou utilização compulsória, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento obrigatório do imóvel.

Art. 72. O Consórcio Imobiliário poderá ser exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas habitacionais de interesse social;
- III - Ordenamento e direcionamento de vetores de promoção econômica.

#### ***Subseção II - Do Direito de Superfície***

Art. 73. Direito de Superfície é o direito de propriedade incidente sobre o solo, subsolo e espaço aéreo, vez que sobre essas partes do imóvel se podem exercer todos os poderes inerentes ao: domínio, uso, ocupação, gozo e disposição.

Art. 74. O proprietário de imóvel poderá conceder a terceiros o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

#### ***Subseção III - Da Transferência do Direito de Construir***

Art. 75. A Transferência do Direito de Construir conforme artigo 35 Lei 10257/10/07/2001 Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

#### ***Subseção IV - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir***

Art. 76. Conforme artigo 28 Lei 10257 10/07/2001, o Instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir concede alterações nos índices urbanísticos de ocupação do solo e autorizações para usos não permitidos mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º. A Outorga Onerosa de Direito de Construir de que trata este artigo é a autorização do uso não permitido e do aumento do potencial construtivo através de utilização de valores diferenciados de taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento de lote/gabaritos, cujas contrapartidas poderão se dar em forma de obras, terrenos ou recursos monetários.

§ 2º. O produto da concessão de uso e aumento do potencial construtivo deverá ser obrigatoriamente aplicado no fomento de programas de melhoria urbana, constituição de espaços de recreação e lazer e de programas de preservação e/ou conservação do patrimônio histórico, artístico e cultural.

§ 3º. As solicitações de Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser avaliadas pelo Conselho da Cidade, que manifestar-se-á de forma conclusiva sobre a solicitação, aprovando ou rejeitando o projeto, podendo condicionar sua aprovação à adoção de medidas mitigadoras a serem executadas e custeadas pelo proponente.

§ 4º. A concessão de uso não permitido está condicionada à aprovação do instrumento Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

#### ***Subseção V - Das Operações Urbanas Consorciadas***

Art. 77. Considera-se operação urbana consorciada segunda Artigo 32 parágrafo 1º Lei 10257 10/07/2001, o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo

Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art. 78. Operações Urbanas Consorciadas é o instrumento que autoriza o Poder Público Municipal a praticar alterações nos índices urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo e nas normas edilícias tendo como objetivo a transformação urbanística, melhorias sociais e a valorização ambiental de uma determinada região do município.

Art. 79. A utilização do Instrumento de Operações Urbana Consorciada deverá ser avaliada pelo Conselho da Cidade mediante a apresentação pelo Poder Público do plano de operação, contendo no mínimo:

I - Definição da área a ser atingida;

II - Programa básico de ocupação da área;

III - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - Finalidade da operação;

V - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios;

VI - Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

#### ***Subseção VI - Direito de Preempção***

Art. 80. O direito de preempção conforme artigo 25 Lei 10257 10/07/2001, confere ao Poder Público Municipal o direito de exercer a preferência para a aquisição de imóveis pré-identificados através de lei específica.

§ 1º A Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 81.O Direito de Preempção poderá ser exercido conforme *artigo 26 Lei 10257 10/07/2001* sempre que o Poder Público 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 de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 82.Conforme Artigo 27 Lei 10257 10/07/2001, o proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preços, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso de a notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

#### ***Subseção VII - Do Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento***

Art. 83.Deverá ser instituído por lei específica o Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento, cujos recursos serão destinados à implementação de:

- I - Programas de Revitalização dos Espaços Urbanos - todos os procedimentos necessários para a melhoria, renovação e/ou substituição da infra-estrutura e supra-estrutura de áreas degradadas ou em processo de degradação;
- II - Programas de Constituição de Espaços de Lazer - todos os procedimentos a serem tomados para a implantação e/ou melhoria de praças, parques e jardins, áreas de lazer contemplativos e/ou esportivos;
- III - Programas de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural -

todos os procedimentos para a restauração de prédios, áreas, monumentos, sítios arqueológicos, de valor histórico e/ou cultural, tombados ou não, bem como recuperação do espaço de entorno dos mesmos.

Art. 84. Serão receitas do Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento, na forma de leis específicas, às advindas dos:

- I - Instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Sustentável;
- II - Termos de Ajustamento de Conduta;
- III - Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança;
- IV - Auxílios, doações, contribuições, subvenções, transferências e legados, feitas diretamente ao Fundo;
- V - Recursos oriundos de acordos, convênios, contratos de entidades nacionais, internacionais, governamentais e não governamentais, recebidas especificamente para os Programas relacionados ao Fundo;
- VI - Das taxas de contribuição de melhoria que porventura incidirem nas obras de revitalização executadas nos Programas do Fundo;
- VII - das receitas oriundas de aplicações financeiras em bancos oficiais.

#### **SEÇÃO IV - DA LEI COMPLEMENTAR DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 85. Os Instrumentos que compõem a Lei Complementar de Regularização Fundiária visam legalizar a permanência de populações moradoras de área públicas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da

cidadania e da qualidade de vida da população beneficiada, como forma de garantir a função social da cidade e da propriedade.

Art. 86. São instrumentos de regularização fundiária:

- I - Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- II - Concessão do Direito Real de Uso.

##### ***Subseção I - Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia***

Art. 87. A aplicação do instrumento Concessão de Uso Especial para fins de Moradia visa garantir àquele que, até 30 de junho de 2001, possui como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, ter o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

##### ***Subseção II - Da Concessão do Direito Real de Uso***

Art. 88. A aplicação do instrumento Concessão do Direito Real de Uso de bens imóveis pertencentes ao Município de Três Rios visa disciplinar sua utilização por entidades reconhecidas como de “interesse público” e que apresentem propostas sociais.

#### **TÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 89. Fica definido o prazo de 2 (dois) anos após a publicação desta lei para o encaminhamento ao legislativo do Projeto de *Lei de Parcelamento do Solo*.

Art. 90. Fica definido o prazo de 2 (dois) anos após a publicação desta Lei para o encaminhamento ao legislativo do Projeto de *Lei de uso e Ocupação do Solo*.

Art. 91. Fica definido o prazo de 2 (dois) anos após a publicação desta Lei para o encaminhamento ao legislativo do Projeto de *Lei de Código de obras*.

Art. 92. Fica definido o prazo de 2 (dois) anos após a publicação desta Lei para o encaminhamento ao legislativo do Projeto de *Lei de Código Tributário*.

Art. 93. Fica definido o prazo de 2 (dois) anos após a publicação desta Lei para o encaminhamento ao legislativo do Projeto de *Lei de meio Ambiente*.

Art. 94. Fica definido o prazo de 2 (dois) anos após a publicação desta Lei para o encaminhamento ao legislativo do Projeto de *Lei de Código de Postura*.

Art. 95. Para os fins deste Plano Diretor e das suas normas complementares e regulamentares, valem as definições expressas no Anexo, integrante desta Lei.

Art. 96. São partes integrantes desta Lei:

- I. Anexo I – Macrozoneamento;
- II. Anexo II – Uso e Cobertura do Solo;
- III. Anexo III - Hidrografia Lista dos principais cursos d'água;
- IV. Anexo IV - Sistema Viário do Município.

Art. 97. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 98. Revogadas as disposições em contrário.

***Celso Jacob***  
***Prefeito***

