INDÍCE

TÍTULO I	
DO PLANO DIRETOR	7
CAPÍTULO I	
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	7
CAPITULO II	
DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS	8
TÍTULO II	
FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	9
CAPÍTULO I	
DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE	9
TÍTULO III	
DO PERÍMETRO URBANO	10
TÍTULO IV	
DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL	10
CAPÍTULO I	
DAS UNIDADES ESPACIAIS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO	11
CAPÍTULO II	
DAS MACROZONAS	12
SEÇÃO I	
DA MACROZONA URBANA (MZU)	12

SUBSEÇÃO I	
DA ZONA URBANA CONSOLIDADA	13
SUBSEÇÃO II	
DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA CONTINUADA	14
SUBSEÇÃO III	
DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA DIRIGIDA	15
SUBSEÇÃO IV	
DOS NUCLEOS URBANOS DISPERSOS	16
SUBSEÇÃO V	
DOS EIXOS ESTRATÉGICOS	17
SEÇÃO II	
DOS BAIRROS	19
SEÇÃO III	
DA MACROZONA RURAL (MZR)	19
SEÇÃO IV	
DA MACROZONA AMBIENTAL (MZA)	20
TÍTULO V	
DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	22
TÍTULO VI	
DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E CONTROLE TERRITORIAL	23
CAPÍTULO I	

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	23
CAPÍTULO II	
DO ESTUDO PREVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	25
CAPÍTULO III	
DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO	25
SEÇÃO I	
DA UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA	27
SEÇÃO II	
DO IPTU PROGRESIVO NO TEMPO	27
SEÇÃO III	
DA DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE ROFERMA URBANA	28
SEÇÃO IV	
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	29
CAPÍTULO IV	
DA PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO	29
SEÇÃO I	
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	31
SEÇÃO II	
DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO	31
SEÇÃO III	
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	31

SEÇÃO IV	
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	33
SEÇÃO V	
DREITO DE PREEMPÇÃO	35
CAPITULO IV	
DA PROMOÇÃO SOCIAL E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	36
SEÇÃO I	
DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO	37
SEÇÃO II	
DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA	37
SEÇÃO III	
DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO	38
CAPITULO V	
DOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARES DE ORDENAMENTO E CONTROLE TERRITORIAL	38
TÍTULO VII – DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE DESENVOLVIMENTO	39
CAPÍTULO I	
DAS DIRETRIZES	39
CAPÍTULO II	
DA POLÍTICA URBANA	
SEÇÃO I – DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA	39

CAPÍTULO III	
DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA	40
CAPÍTULO IV	
POLÍTICA RURAL E ATIVIDADES DE MINERAÇÃO	41
CAPÍTULO V	
POLÍTICA AMBIENTAL E DO PATRIMÔNIO CULTURAL	42
CAPÍTULO VI	
POLÍTICA PARA SISTEMA VIÁRIO, TRANSPORTE E MOBILIDADE	42
SEÇÃO I	
SISTEMA VIÁRIO, TRANSPORTE	42
CAPÍTULO VII	
POLÍTICA HABITACIONAL	43
TÍTULO VIII	
DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPATIVA	44
SEÇÃO I	
DO CONSELHO DA CIDADE	45
TÍTULO IX	
DOS RECURSOS FINANCEIROS	45
CAPÍTULO I	
DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO	45
TÍTULO X	

DISPOSIÇÕES FINAIS	46

PROJETO DE LEI N.º _____.

Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Três Rios, modifica a Lei 2962 de 10/102006 e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Três Rios Decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO PLANO DIRETOR

CAPITULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta Lei revisa o Plano Diretor do Município de Três Rios, Lei 2962 de 10/102006 atualizando e modernizando seus conteúdos e instrumentos de gestão, planejamento e controle territorial, preservando a continuidade do processo de planejamento municipal, reiterando os princípios que visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana e rural e o pleno exercício da cidadania, respeitados os preceitos constitucionais e demais instrumentos normativos emanados das diversas instâncias de governo.

§ 1º - O Plano Diretor do Município de Três Rios abrange a totalidade do território jurisdicional, nos termos do § 1º do art.231 da Constituição do Estado do Rio de Janeiro e do artigo 40, §2º, da Lei Federal nº 10.257/2001, estabelecendo diretrizes e normas gerais de regulação, controle e indução do uso e ocupação do solo, urbano e rural, introduz e espacializa novos instrumentos, propõe a elaboração de planos setoriais e serve como referência principal para as ações dos agentes, públicos e privados, responsáveis pelo desenvolvimento sustentável municipal.

§ 2º - O Código Tributário, o Orçamento Anual, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, Plurianual e as Diretrizes Orçamentárias do Município deverão incorporar as diretrizes definidas no Plano Diretor, com a articulação da política tributária e financeira à política urbana e à prioridade dos investimentos apontados nesta Lei.

§3º - O Plano Diretor visa assegurar o pleno desenvolvimento das potencialidades e vocações econômicas municipais, com a ampliação da atratividade para novos nos setores industriais, comerciais e de prestação de serviços, preservação e diversificação do setor primário e a exploração racional e sustentada dos recursos naturais, inclusive mineraria, de forma a garantir o bem estar da população presentes e futuras.

§4º Todas as modalidades de atividade econômica e tipologia de construções que apresentarem risco potencial de impacto negativo ao meio ambiente natural ou construído, urbano ou rural, deverão ter o seu licenciamento precedido por estudos técnicos que avaliem e emitam parecer impedindo, restringindo ou autorizando a sua implantação e as medidas preventivas, compensatórias e mitigadoras necessárias a assegurar a qualidade de vida e o desenvolvimento sustentado do Município de Três Rios.

§ 5º. O Plano Diretor do Município de Três Rios deverá ser objeto de revisão no prazo máximo de 5 (cinco) anos, conforme dispõe a Lei Orgânica Municipal.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DIRETIRZES GERAIS

Art. 2º - Os objetivos pretendidos com os novos instrumentos introduzidos com a implantação do Plano Diretor do Município de Três Rios são:

I - repartição justa e equânime para toda a sociedade dos ônus e resultados decorrentes dos investimentos públicos e privados realizados em todo o território municipal;

II – adoção de um modelo de desenvolvimento sustentável que garanta a qualidade do ambiente urbano, rural e natural do município;

III – requalificação das áreas urbanas consolidadas do município e a adoção de planos de urbanização integrada que antecedam a incorporação ao tecido urbano de novas áreas nas subzonas de expansão urbana continuada e dirigida, e os Eixos Estratégicos.

IV - redução do déficit habitacional através de programas de regularização fundiária, obras de reformas e melhorias em áreas habitacionais e implantação de novos empreendimentos através da aplicação de recursos públicos e privados dirigidos a produção de habitação social;

V – proteção e conservação dos bens, materiais e imateriais, de relevante significado para a memória, cultura e paisagem do município, assegurando sua vitalidade no contexto atual de Três Rios;

VI – modernização e ampliação da mobilidade, intra e intermunicipal, através da implantação de melhorias físicas na malha rodoviária e viária municipal e operacionais, nos serviços de transporte

público, ampliando as condições de acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida incentivando o uso de novas alternativas de modais com o uso da bicicleta;

VII – efetivação da adoção dos instrumentos de planejamento, controle e gestão territorial, introduzidos pelo Estatuto da Cidade, modernizando e compatibilizando estes recursos às novas tendências de expansão urbana, econômica e populacional em curso nos últimos anos no Município;

TÍTULO II

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO I

DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

Art. 3º A propriedade urbana e rural cumpre sua função social quando abriga modalidades de usos e atividades e índices de ocupação compatíveis com os recursos ambientais e de infraestrutura instalada e com as normas de controle estabelecidas neste Plano Diretor e demais instrumentos de controle de uso e ocupação do solo, conforme determinação constitucional contida no § 2º do Art. 182 e Art. 186 da CF de 1988.

Art. 4º A função social da cidade, da propriedade urbana e rural é garantir uma distribuição justa e equânime dos benefícios e do ônus dos resultados decorrentes da exploração sustentável dos recursos físicos e ambientais e dos investimentos públicos e privados visando eliminar as situações de desigualdade econômica e social através das seguintes diretrizes:

I - garantir a todos os cidadãos o direito de acesso a terra, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

II - condicionar a utilização do solo urbano e rural aos princípios de proteção e valorização ambiental, paisagística e de preservação do patrimônio cultural;

III - promover a geração de recursos para a implantação de infra-estrutura e de serviços públicos;

V. estabelecer instrumentos de controle do adensamento populacional e de expansão urbana em conformidade com as características e vocações observadas em cada parcela do território municipal;

VI. Adotar medidas coercitivas que imponham o aproveitamento adequado do imóveis rurais e urbanos classificados como subutilizados ou não utilizados, conforme as diretrizes de desenvolvimento estabelecidas neste Plano Diretor, coibindo a prática especulativa;

VII. Facilitar o acesso à propriedade da terra, urbana ou rural, através de programas de regularização fundiária.

Art. 5º - O não cumprimento deste preceito sujeitará o imóvel ser objeto da aplicação das sanções previstas neste Plano Diretor conforme determinação constitucional contida nos itens I, II e III, § 4º do Art. 182 da Constituição Federal de 1988.

TÍTULO III

DO PERÍMETRO URBANO

Art. 6º – O Perímetro Urbano do Município de Três Rios abrange a fração do território municipal onde se observa de forma evidente os níveis mais elevados de concentração de atividades econômicas, de adensamento populacional e imobiliário e de recursos de infraestrutura e equipamentos sociais.

Art. 7º - Todos imóveis localizados dentro dos limites do Perímetro Urbano, mesmo aqueles que apresentam características rurais, conforme descrito no Art. – 4º da Lei 8.629/93, passam a ser classificados como imóveis urbanos e ficam sujeitos a tributação do Imposto Predial e Territorial Urbano em consonância com a determinação contida nos Arts. 29 e 32 da Lei nº 5.172/66, Código Tributário Nacional.

Art. 8º Para efeito da delimitação do Perímetro Urbano, ficam consideradas como parte integrante das áreas urbanas do município os seguintes aglomerados urbanos dispersos:

I – Bemposta (antiga Sede Distrital);

II – Moura Brasil (Aglomerado Urbano Disperso);

III – Hermogênio Silva (Aglomerado Urbano Disperso) e

IV - Pilões (Aglomerado Urbano Disperso)

Art. 9º - O novo perímetro urbano do Município de Três Rios está descrito e espacializado na Lei nº 3.622 de 27 de outubro de 2011.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 10 - O ordenamento do território municipal de Três Rios tem por finalidade compatibilizar o planejamento e a gestão territorial do município com as suas características históricas e evolutivas, suas

potencialidades naturais, paisagísticas e locacionais e as recentes tendências de expansão econômica e populacional, visando assegurar um processo de desenvolvimento contínuo, sustentável e integrado.

Art. 11 - O território jurisdicional de Três Rios passa a ser dividido, para fins administrativos, jurídicos e fiscais e de planejamento e gestão nas seguintes categorias espaciais:

I. Unidades Espaciais de Planejamento e Gestão;

II. Macrozonas;

III. Zonas e Subzonas e

IV. Bairros.

CAPÍTULO I

DAS UNIDADES ESPACIAIS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 12 – As Unidades Espaciais de Planejamento e Gestão expressam as duas grades frações do território municipal que por suas características históricas, físicas, ocupacionais e ambientas encontram-se vocacionadas de forma diversa para a ocupação urbana e para preservação de sítios de significativo valor histórico, cultural, ambiental e paisagístico para o Município de Três Rios e para a região em que se insere.

Art. 13 – Em substituição da antiga divisão administrativa distrital o Município de Três Rios passa a ser dividido jurisdicionalmente em duas Unidades Espaciais de Planejamento e Gestão (UEPEG), a saber:

I. Unidade Espacial de Gestão e Planejamento I (UEGP) – Três Rios

II. Unidades Espaciais de Planejamento e Gestão II (UEGP) – Bemposta

§ 1º. - A Unidade Espacial de Gestão e Planejamento I (UEGP) – Três Rios, corresponde a porção oeste do município e está limitada a leste pela faixa marginal dos rios Piabanha e Paraibuna, onde se localiza a totalidade das áreas urbanas e de expansão urbana do município e as principais atividades econômicas sobretudo industriais de médio e grande porte distribuídas ao longo das rodovias Washington Luiz, BR-040 e antiga União Indústria, atual BR-393 além de abrigar a sede da administração pública municipal.

§ 2º. – A Unidade Espacial de Planejamento e Gestão II (UEGP) – Bemposta, corresponde a porção leste do município, limitada a oeste pela faixa marginal dos rios Piabanha e Paraibuna, onde está localizada o núcleo urbano disperso de Bemposta e se observa uma ocupação predominante de grandes extensões de

vegetação de Mata Atlântica, em estágio primário e secundário, e grandes propriedades de lazer rural, remanescentes de relevante significado para a história de ocupação da região durante o ciclo do café.

CAPÍTULO II

DAS MACROZONAS

Art. 14 – O território do Município de Três Rios passa a ser dividido para efeito de planejamento e gestão em três modalidades de Macrozonas

I – Macrozona Urbana;

II – Macrozona Rural;

III – Macrozona Ambiental

Art. 15 – As Macrozonas correspondem a frações territoriais do município delimitadas segundo critérios físicos, ambientais, paisagísticos e modalidades de ocupação do solo decorrentes de suas potencialidades e vocações.

Seção I

Da Macrozona Urbana (MZU)

Art. 16 – A Macrozona Urbana compreende a parcela do território municipal onde se observa a presença das principais áreas urbanas e aglomerações urbanas dispersas em diferentes estágios de estruturação, qualificação e consolidação.

Art. 17 – Os índices e as modalidades de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana (MZU) deverão ser regulados por Lei Complementar visando à compatibilização dos níveis e modalidades construtivas com a infraestrutura instalada, a eliminação de vazios urbanos e as restrições decorrentes de fatores físicos, ambientais e de proteção do patrimônio histórico e cultural.

Art. 18 – A Macrozona Urbana (MZU) se subdivide nas seguintes Zonas

I. Zona Urbana Consolidada

II. Zona de Expansão Urbana Continuada

III. Zona de Expansão Urbana Dirigida

IV. Núcleos Urbanos Dispersos

V. Eixos Estratégicos

§ 1º - A Zona Urbana Consolidada e a Zona de Expansão Urbana Continuada são objeto de espacialização dos instrumentos de Parcelamento, edificação ou utilização compulsória, Urbanização Consorciada.

Subseção I

Da Zona Urbana Consolidada

Art. 19 – A Zona Urbana Consolidada compreende a área ocupada pelo Núcleo Histórico de Três Rios e os bairros adjacentes conurbados a esta área, onde se observa a maior diversidade de atividades residenciais e econômicas e os níveis mais elevados de adensamento populacional e imobiliário encontrados nas áreas urbanas do território municipal.

Art. 20 – Esta área deverá ser objeto de restrição construtiva através do controle dos índices urbanísticos tendo em vista a compatibilizar os seus níveis de ocupação com a capacidade instalada de infraestrutura e de mobilidade urbana tendo em vista evitar a saturação e a degradação dos níveis de qualidade de vida observados atualmente neste local.

§ 1º - A Zona Urbana Consolidada é formada pelos seguintes bairros:

I. Centro

II. Portão Vermelho

III. CTB

IV. Jardim Primavera

V. Boa União

VI. Vila Isabel

VII. Morada do Sol

VIII. Morro dos Caetanos

IX. Barros Franco

X. Triângulo

Subseção II

Da Zona de Expansão Urbana Continuada

Art. 21 – A Zona de Expansão Urbana Continuada compreende a área formada pelos bairros localizados na periferia imediata da Zona Urbana Consolidada, onde se observa um processo de parcelamento da terra e de adensamento populacional e construtivo disperso localizado nas áreas lindeiras nos eixos rodoviários municipais e federais, vetores naturais do processo de expansão urbana em curso no município.

§ 1º - A Zona de Expansão Urbana Continuada é formada pelos seguintes bairros:

I. Caixa D'água
II. Cantagalo
III. Cariri
IV. Cidade Nova
V. Bairro Habitat
VI. Jaqueira
VII. Ladeira das Palmeiras
VIII. Mirante Sul
IX. Monte Castelo
X. Nova Niterói
XI. Palmital
XII. Passatempo
XIII. Ponte das Garças
XIV. Ponto Azul
XV. Purys
XVI. Rua Direita
XVII. Santa Rosa
XVIII. Santa Terezinha
XIX. Terceiro Depósito

XX.Vila Paraíso

XXI.Werneck Marini

Subseção III

Da Zona de Expansão Urbana Dirigida

Art. 22 – Considera-se como Zona de Expansão Urbana Dirigida às frações do território municipal que apresentam sítios com características físicas, paisagísticas, ambientais e potencialidades locacionais que sinalizam a sua vocação como localidades de forte atratividade para novos empreendimentos imobiliários ou para atividades econômicas de médio e grande porte.

Art. 23 – Os empreendimentos localizados em áreas situadas dentro dos limites da Zona de Expansão Urbana estão obrigados a apresentar um Plano de Urbanização Integrada.

Parágrafo Único - Os planos de Urbanização Integrada deverão ser elaborados pelo interessado, iniciativa privada ou pelo poder público, o qual será analisado e quando for o caso, aprovado em caráter preliminarmente, antecedendo a emissão de qualquer tipo de licenciamento de construção ou início de atividade econômica de qualquer natureza.

Art. 24 - Os Planos de Urbanização Integrada poderão propor tipologias de edificações e índices urbanísticos próprios para área que se destina desde que, estas propostas estejam em conformidade as diretrizes e objetivos explicitados nesta Lei, sobretudo no tocante ás questões de preservação da paisagem e meio ambiente natural e com as diretrizes de desenvolvimento sustentado.

Art. 25 - A permissão citada no Caput anterior não exime o empreendimento de atender a todas as demais exigências imanadas as normas federais, estaduais e municipais pertinentes a aprovação e ao licenciamento.

Art. 26 - O Plano de Urbanização Integrada deverá apresentar um conteúdo mínimo abordando os seguintes itens:

I. Projeto de Urbanização indicando todas as zonas e modalidades de uso e ocupação do solo, quadro geral de áreas com indicação de todos os índices praticados inclusive de adensamento demográfico e imobiliário;

II.Projeto de todas as modalidades de tipologias de edificações indicando suas técnicas construtivas e especificações;

III.Projeto da rede viária indicando todas as vias projetadas, sua hierarquia, sua articulação com as vias e rodovias existentes, perfis longitudinais e transversais e geometria;

IV.Projeto da rede de infraestrutua urbana indicando todas as modalidades de redes, estações de tratamento de esgoto, alternativas de captação e de adução de água, sistemas de coleta de resíduos sólidos visando a redução dos impactos;

V.Cronograma físico-financeiro

Art.27 - Os Planos de Urbanização Integrada deverão ser objeto de ampla publicidade e estão sujeitos a eventual apresentação em Audiência Pública .

Art. 28 - Fica autorizado ao Executivo Municipal criar, aprovar, delimitar e redelimitar através de Decreto, áreas classificadas como Zona de Expansão Urbana Dirigida

Subseção IV

Dos Núcleos Urbanos Dispersos

Art. 29 – Os Núcleos Urbanos Dispersos compreende o conjunto de pequenas aglomerações urbanas constituídas por aldeamentos e vilas, distribuídas no território municipal de forma dispersa e descontínua e dotadas de características e potencialidades de ocupação e expansão diversa.

Art. 30 – Os núcleos Urbanos Dispersos correspondem às seguintes localidades:

I – Bemposta (Sede Distrital)

Aglomerado urbano disperso, sede do 2º Distrito, uso predominante residencial unifamiliar, comércio vicinal e indústrias de pequeno porte (olaria, curtume), localizado à margem da rodovia estadual RJ-022, ligação rodoviária entre Areal e a BR-393, antiga BR-116 numa parcela do território municipal onde se observa a presença de propriedades de lazer rural a área urbana da baixa densidade e ocupação dispersa.

II – Moura Brasil (Aglomerado Urbano Disperso)

Aglomerado urbano, localizado ao sul do Núcleo Central, às margens da BR 040, pouco expressivo do ponto de vista demográfico, mas com forte potencialidade de expansão pela proximidade com a rodovia,

III – Hermogênio Silva (Aglomerado Urbano Disperso)

Aglomerado urbano disperso com características de agrovila e pouca potencialidade de expansão urbana por seu relativo distanciamento do demais aglomerados e da malha rodoviária municipal.

IV - Pilões (Aglomerado Urbano Disperso)

Aglomerado urbano disperso de baixa potencialidade de expansão urbana por seu relativo distanciamento dos demais aglomerados e da malha rodoviária municipal.

IV – Bairro Grama (Núcleo Urbano Disperso.

Parágrafo Único – Fica criado o Núcleo Urbano Disperso localizado no KM 21, e será denominado posteriormente através de lei, após audiência pública dos moradores locais

Subseção V

Dos Eixos Estratégicos

Art. 31 – Os Eixos Estratégicos compreendem 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.

§ 1º - O conjunto de Eixos Estratégicos está hierarquizado é formado pelas seguintes rodovias e vias urbanas;

I. Rodovias de Contorno

a) - Rodovia Washington Luis – (BR-040)

b) - Rodovia BR-(393)

II. Arteriais Primárias

a) - Av. Zoelo Sola

b) - Av. Pref. Alberto Silva Lavinas - Beira Rio

c) - Av. Condesa do Rio Novo

d) - Av. Rui Barbosa

e) - Rua Nelson Viana / Av. Castro Alves / antiga União Indústria (entre Av. Castro Alves e limite

f) do município)

III. Arteriais Secundárias

a) Rodovia Municipal 21 (Termo de Referência – 21) – acesso a Bemposta

b) Rodovia Municipal 06 (TR- 06) Rua Direita

c) Rua Walkreuse Meirelles;

d) Av. Ernesto Medeiros

e) Rua Fagundes Varela / Av. Samir Nasser / Av. Petrobrás

f) Av. Tenente Eneas Torno;

g) Rua Direita

IV. Coletoras Primárias

a) Est. Antiga União Indústria

b) Rua Iglesias Lopes / Rua Benjamin Constant

c) Rua Theophilo Ferreira da Rocha

d) Rua Feliciano Lima

e) Rua Padre Conrado

f) Rua Gomes Porto

g) Rua Dr. Vasconcelos

h) Rua Barão do Rio Branco

i) Rua Prefeito Joaquim José Ferreira (antiga Rua Manoel Duarte)

j) Rua Dr. Wamir Peçanha

k) Rua Rita Cerqueira

l) Rua 7 de Setembro

m) Rua Presidente Vargas

n) Rua Duque de Caxias

V. Coletoras Secundárias

a) Rodovia Municipal 02 (TR- 02) Av. Alan Kardec / Est. Santa Luzia

b) Rodovia Municipal 05 (TR- 05) Est. dos Pilões

c) Av. Artur Sebastião Toledo Ribas

d) Rodovia Municipal 07 (TR- 07)

e) Rodovia Estadual 131 (TR- 131 - Est. da Barrinha

f) Rodovia Municipal 09 (TR-09) ligação entre Bemposta e a BR-393 (terra)

Seção II

Dos Bairros

Art. 32 – A Macrozona Urbana está subdividida em Bairros para efeito de gestão, planejamento e tributação.

Art. 33 – Os bairros são subdivisões espaciais da Macrozona Urbana, delimitados, segundo critérios técnicos de homogeneidade sócio-espacial que expressam formas típicas e consagradas de relacionamento vizinhança e de territorialização de seus usuários e população residente, baseados nas seguintes variáveis:

I. Históricos (Origem e antecedentes de ocupação da área);

II. Paisagístico (morfologia do sítio natural e padrões construtivos);

III. Econômico (renda familiar, atividades econômicas e ocupação da população residente);

IV. Centralidade (localização dos centros de bairros e de equipamentos sociais, comerciais e de prestação de serviços);

Art. 34 – O mapa do abairramento bem como o memorial descritivo, será definido e elaborado através de lei complementar.

Seção III

Da Macrozona Rural (MZR)

Art. 35 – A Macrozona Rural (MZR) corresponde à fração mais oriental do território municipal onde se observa uma ocupação territorial dispersa e de baixa densidade demográfica, onde se destaca a presença de grandes propriedades rurais remanescentes do ciclo do café que atualmente representam imóveis destinados a residências de veraneio e lazer.

§ 1º - Ficam consagrados como imóveis rurais as propriedades que apresentarem características ocupacionais, produtivas e dimensionais descritas no Art. 4º da Lei 4.504/64 – Estatuto da Terra.

§ 2º - As atividades de industriais, extrativas ou ainda qualquer modalidade de parcelamento e construções de qualquer natureza localizadas em núcleos dispersos na Macrozona Rural estão obrigados a seguir as normas urbanísticas, edilícias e ambientais contidas na legislação municipal vigente e demais níveis de governo.

Seção IV

Da Macrozona Ambiental (MZA)

Art. 36 - A Macrozona Ambiental corresponde a parcela do território que por suas características e fragilidades geológicas, morfológicas, hídricas, paisagísticas, ambientais e fatores bióticos presentes no seu ecossistema, na escala municipal e regional, impõem a necessidades do estabelecimento de restrições as suas formas de uso e parcelamento do solo.

Art. 37 - A Macrozona Ambiental (MRA) está subdividida nas seguintes categorias de áreas:

I - Área de Preservação Permanente (APP);

II - Área de Proteção Ambiental de Bemposta (APA de Bemposta)

III – Refúgio da vida Silvestre de Três Rios.

IV - Reserva Particular do Patrimônio Natural

Art. 38 – As Áreas de Preservação Permanente (APP) correspondem às áreas que apresentam restrições a ocupação urbana e rural decorrentes das suas características morfológicas, geológicas e hídricas e as normas estabelecidas na Lei Federal 4771/65, Código Florestal e a Lei Municipal 3035/07 Código de Meio Ambiente do Município de Três Rios .

§ 1º - As áreas antropizadas situadas às margens de cursos d'água poderão solicitar a redução da Faixa Marginal de Proteção/ Área de Proteção Permanente (PMP/APP), conforme previsto no Art. 4º do Decreto Estadual de nº. 42.356 de 16 de março de 2010, sem prejuízo do atendimento das demais restrições imanadas da legislação vigente.

§ 2º - Nos casos considerados excepcionais de utilidade pública e de interesse social ou de baixo impacto ambiental a intervenção e supressão de vegetação em APPs devem ser realizada em consonância com as determinações constantes na Resolução CONAMA nº 369 de 29/03/2006;

§ 3º - ficam classificadas como Área de Proteção Permanente – APP, todas as terras localizadas acima da cota de altitude de 400 (quatrocentos metros) em relação o nível do mar, classificadas como "Topo de Morro", em conformidade com o disposto no tem d, do Art. 2º, da Lei nº 4.771/65 e item IV do Art. 26, da Lei Municipal 3035/07 Código de Meio Ambiente do Município de Três Rios.

§ 4º - Na Macrozona Rural não será permitida nenhuma forma de atividade econômica ou edificação nas áreas referidas no caput anterior excetuando-se aquelas decorrentes de atividades de reflorestamento situadas dentro dos limites da Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPNs).

§ 5º São consideradas limitações para utilização de Áreas de Preservação Permanente:

I. A supressão total ou parcial de florestas de preservação permanente, que só será admitida com a autorização do Poder Executivo Federal, em caráter de Utilidade Pública ou Interesse Social;

II. É permitido o acesso de pessoas e animais para a obtenção de água, desde que não exija a supressão e não comprometa a regeneração e manutenção da vegetação nativa;

Art. 39 – Fica instituída a Área de Proteção Ambiental de Bemposta – APA Bemposta, que atenderá as normas estabelecidas na Lei N° 9.985, de 18 de julho de 2000 - Lei do Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC, em particular ao Art. 15.

Parágrafo Único – Fica estabelecido o prazo de 1 (um) ano contados a partir da publicação da presente Lei para Instalação do Conselho da APA Bemposta conforme determinação contida no § 5º, do Art. 15, da Lei N° 9.985, de 18 de julho de 2000 - Lei do SNUC.

Art. 40 – Fica Instituída a Unidade de Proteção Integral de Refúgio da Vida Silvestre de Três Rios em conformidade com que preceitua a Lei Municipal 3035/07 Código de Meio Ambiente do Município de Três Rios.

§ 1º - A Unidade de Proteção do Refúgio da Vida Silvestre de Três Rios compreende a totalidade das terras situada acima da cota de altitude de 600 (seiscentos metros) do nível do mar e todas ás áreas que apresentarem cobertura vegetal de mata atlântica em estágio primário ou secundário, em qualquer estágio de sucessão.

§ 2º - Todas as atividades de agricultura, de pecuária, extrativas, seja de recursos silvestres seja de mineração, localizadas dentro dos limites da unidade de Refúgio da Vida Silvestre de Três Rios, passam a ter o seu licenciamento ou renovação sua licença de operação ou de Lavra, condicionada as exigências

decorrentes da criação desta modalidade de Unidade de Conservação observada as determinações federais contidas na Lei N° 9.985, de 18 de julho de 2000 - Lei do SNUC.

Art. 41 - Fica instituída a Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN, em todo o território do Município de Três Rios conforme Lei N° 9.985, de 18 de julho de 2000 - Lei do SNUC, Lei Municipal 3035/07 Código de Meio Ambiente do Município de Três Rios e Decreto Estadual Nº 40.909, de 17 de agosto de 2007, nos casos das propriedades localizadas na Macrozona Urbana.

§ 1º - A Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN poderá ser instituída pelo poder públicos municipal, estadual ou federal, sempre com base em solicitação encaminhada pelo proprietário de imóvel rural ou urbano, e laudo de vistoria técnica que comprove a relevância do interesse público de preservar a área objeto da solicitação, por questões de preservação de sua a diversidade biológica, a paisagem natural e significativo valor histórico ou cultural para memória do Município de Três Rios e da Região do Centro Sul Fluminense.

TÍTULO V

DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 42 - O Município de Três Rios alcançará o desenvolvimento sustentável mediante os seguintes objetivos:

I. Valorização, preservação, recuperação e exploração racional de seus recursos naturais de forma a compatibilizar as necessidades sociais e econômicas da população sem criar risco e danos ao ambiente que comprometam a qualidade de vida das gerações futuras;

II. O ordenamento territorial do Município deve assegurar o justo equilíbrio entre as áreas urbanas, rurais e naturais;

III. Todas as atividades econômicas, sobretudo de logística e industriais de média e grande porte presentes no território municipal devem ser dotadas de equipamentos e instalações que assegurem a redução dos impactos negativos decorrentes da sua implantação e operação, sobretudo do consumo de água e energia elétrica;

IV. Todas as edificações localizadas nas áreas urbanas e rurais do município devem priorizar a especificação materiais reciclados ou recicláveis e técnicas construtivas e instalações prediais que permitam a redução de consumo e a utilização de fontes alternativas de água, energia elétrica e combustível;

V. 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;

TÍTULO VI

DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E CONTROLE TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO

Art.43 - Fica estabelecido o Índice de Aproveitamento Básico (IAB) de 100%, como base de referência do cálculo do Potencial Construtivo dos imóveis situados na Macrozona Urbana.

Art. 44 - Para os efeitos desta Lei, Coeficiente de Aproveitamento Básico fixa o valor decorrente da correlação entre a área total edificável de uma propriedade e a sua a área original de terreno

Art. 45 - O valor adotado para efeito do cálculo do Potencial Construtivo é igual a 100% (cem por cento) da área de superfície do terreno ou lote onde se pretende edificar para todos os imóveis situados na Macrozona Urbana.

Art. 46 - O Coeficiente de Aproveitamento Básico é o índice adotado para o cálculo do Potencial Construtivo dos imóveis para efeito das operações de Transferência de Potencial Construtivo e de Outorga Onerosa do Direito de Construir

O cálculo do Potencial Construtivo é obtido com base na seguinte fórmula:

PC = CAB x S

PC = Potencial Construtivo

CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico

S = Área da Superfície do Terreno

CAPITULO II

Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Art. 47 - fica estabelecida a obrigatoriedade de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), apresentado na forma de Relatório de Impacto de Vizinhança (REIV) como condicionante prévio

para obtenção de alvarás, licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento nos casos em que a edificação ou modalidade de atividade apresentar características construtivas ou de operação que possam causar impactos negativos ao ambiente urbano.

Art. 48 - O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá apresentar na forma de relatório um elenco de itens visando avaliar de forma clara e objetiva os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade devendo contudo abordar minimamente os itens abaixo relacionados:

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. O relatório do EIV ficará disponível para consultas públicas, no órgão competente do Poder Público Municipal, por período mínimo de 30 dias por qualquer interessado que deverá anteceder a sua análise e, quando for o caso aprovação.

Art. 49 - 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. 50 - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será analisado por uma comissão constituída por no mínimo 03 (três) técnicos da prefeitura e avalizado pelo Conselho Municipal de Gestão de Planejamento Urbano.

Art. 51 - 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. 52 – Sendo o Impacto considerado negativo, deverá intervir no projeto de forma a mitigar ou ser definido uma forma compensatória pelo impacto, desde que não seja enquadrado como dano ambiental.

CAPITULO III

Dos Instrumentos de Indução do Desenvolvimento

Art. 53 - Os Instrumentos de Indução do Desenvolvimento visam estabelecer níveis adequados de adensamento populacional e imobiliário na *Zona Urbana Consolidada*, otimizando o aproveitamento das áreas infraestruturadas e dotadas de equipamentos públicos, e reduzindo a pressão da expansão urbana horizontal em áreas rurais e com fragilidade ambiental do município.

Art. 54 - São Instrumentos de Indução do Desenvolvimento:

I - Utilização Compulsória;

II - IPTU Progressivo no Tempo;

III - Desapropriação para Fins de Reforma Urbana;

IV – Consórcio Imobiliário

SEÇÃO I

Da Utilização Compulsória

Art. 55 - Fica estabelecida a Utilização Compulsória para os imóveis urbanos classificados como vazios, não edificados, subutilizados ou não utilizados os quais ficam obrigados a cumprir as condições e prazos estabelecidos na presente Lei.

Art. 56 - É passível de ser classificado como subutilizados os imóveis que apresentarem as seguintes características:

I. Todos os imóveis que apresentarem aproveitamento de suas áreas edificadas com metragem quadrada inferior a 50% (cinqüenta por cento) dos valores máximos estabelecidos pela legislação urbanística municipal;

II. Todos os imóveis não edificados e não parcelados com superfície contínua superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) localizados na Zona Urbana Consolidada;

III. Todos os imóveis não edificados e não parcelados com área superfície contínua superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) localizados na Zona Urbana de Expansão Continuada;

IV. Todos os imóveis com área de terreno com área igual ou inferior à 400,00m², localizados na Zona Urbana Consolidada destinados exclusivamente para moradia estão isentos de enquadramento das exigências contidas na presente Lei conforme previsto no Art. 187 da Lei Orgânica do Município de Três Rios

Art. 57 - O proprietário do imóvel enquadrado na condição estabelecida no Art. anterior será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação de Utilização Compulsória ditada no caput anterior,

§ 1º A notificação far-se-á conforme estabelecido no § 3º do Art.5º, Seção II da lei 10257, Estatuto da Cidade que prevê as seguintes alternativas:

I. por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso;

§ 2º - a notificação deverá ser averbada no cartório de registro de imóveis

Art. 58 - Os prazos para o cumprimento da obrigação da Utilização Compulsória são os seguintes:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado no órgão municipal competente um plano de ocupação do imóvel ou projeto para aprovação e licenciamento de obra de parcelamento ou de implantação de edificação no imóvel em questão;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 1º Nos casos de empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser apresentado um cronograma prevendo as etapas de execução do empreendimento.

Art. 59 - A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5o desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 60 - Nos casos de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nesta lei, o município aplicará alíquotas progressivas de IPTU majoradas anualmente pelo prazo de cinco anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso;

Art. 61 - Os imóveis com área de terreno igual ou inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), cuja edificação existente se destine ao uso exclusivo residencial, mista e comercial de pequeno porte, poderão ser isentadas de cumprir a exigência da obrigação de Utilização Compulsória com base em decisão do poder público muncipal.

SEÇÃO II

Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 62 - Fica instituído a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano no Tempo no Município de Três Rios para os imóveis que não cumprirem a determinação de Ocupação Compulsória mencionada no Art.55, desta Lei.

Art. 63 - O IPTU Progressivo no Tempo conforme, artigo 7º Lei 10257 10/07/2001, é o instrumento que autoriza a majoração da alíquota do Imposto Predial e Territorial Urbano para os imóveis enquadrados na situação citada no caput anterior.

Art.64 - O IPTU Progressivo no Tempo será utilizado no caso de descumprimento das condições e prazos previstos no Art.57 e Art. 58 desta Lei.

§ 1º - A majoração da cobrança da alíquota progressiva do IPTU terá início a partir de um ano da data do protocolo da entrega da notificação citada no Art. 58 desta Lei

Art. 65 - A majoração da alíquota do IPTU será efetivada de forma progressiva e acumulativa durante em um período máximo de cinco consecutivos.

§1º. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado através de decreto e não poderá exceder o valor equivalente a duas vezes o valor referente cobrado no período fiscal ano anterior, respeitando a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 66 - Findo o período de cinco anos de cobrança do IPTU progressivo e não cumprimento da exigência contida no Art. 58 desta Lei, o imóvel em questão ficará sujeito a ser desapropriado para fim de Reforma Urbana.

SEÇÃO III

Da Desapropriação para Fins de Reforma Urbana

Art. 67 - Fica instituída a Desapropriação para Fins de Reforma Urbana para os imóveis que descumprirem as normas e prazos estabelecidos por esta Lei conforme previsto no Art. – 8º da Lei 10257 10/07/2001 – Estatuto da Cidade

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 para Fins de Reforma Urbana.

Art. 69 - fica autorizado ao executivo municipal decretar a Desapropriação para Fins de Reforma Urbana dos imóveis classificados no caput anterior com base nas normas estabelecidas na presente lei.

Art. 70 - A Desapropriação para Fins de Reforma Urbana será efetivada através de pagamento do valor venal do imóvel na forma de títulos da divida pública em um prazo nunca superior a dez anos contado a partir da data da publicação do decreto de desapropriação.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pela 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.

Art. 71 - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata esta lei.

SEÇÃO IV

Do Consórcio Imobiliário

Art. 72 - Fica facultado ao poder público municipal estabelecer um consórcio imobiliário entre o proprietário do imóvel enquadrado como de Ocupação Compulsória para a efetivação do cumprimento da utilização do mesmo.

§ 1º - nesta modalidade de consórcio o proprietário transfere o título de propriedade ao poder publico municipal que o indenizará na forma de unidades construídas após a execução das obras de parcelamento ou de edificação, previstas no ato de contrato de formação do consórcio.

§ 2o O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras

Art. 73 - Na realização do Consorcio Imobiliário, o calculo do pagamento deverá refletir o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou inderetamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza.

§ 1º excluir-se-á do seu calculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios;

§ 2º O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar, quanto aqueles por ela não abrangido, mas necessário a realização de intervenção urbanística pelo município.

CAPITULO IV

Da Promoção do Desenvolvimento

Art. 74 - Os Instrumentos de Promoção do Desenvolvimento são um conjunto de normas que visam modernizar e flexibilizar as normas de gestão e controle do território com o objetivo de preservar e ampliar os investimentos privados e otimizar os investimentos públicos.

Art. 75 - São Instrumentos de Promoção do Desenvolvimento:

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

SEÇÃO I

Do Direito de Superfície

Art. 76 - Fica autorizado aos proprietários de imóveis urbanos ou rurais conceder a outrem o direito de superfície de sua propriedade, abrangendo o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo, por

tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis, respeitados os condicionantes presentes na legislação em vigor,

§ 1º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 2º O superficiário passará a responder integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 3º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros e aos seus direitos transmitem-se a seus herdeiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

Art. 77 - O município poderá receber em concessão, o Direito de superfície, nos termos da Lei 10.257/01, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei, inclusive mediante do espaço aéreo e subterrâneo.

Art. 78 - Este instrumento poderá ser utilizado onerosamente pelo município que poderá ceder imóveis integrantes de bens patrimoniais públicos, mediante concessão destinados a implantação das diretrizes desta lei.

Art. 79 - Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 80 - Extingue-se o direito de superfície:

I. Pelo advento do termo;

II. Pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

III. Pela rescisão unilateral do município face ao interesse público.

IV. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

SEÇÃO II

Da Transferência do Potencial Construtivo

Art. 81 - Fica autorizado ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o exercício do direito de construir com base no valor do potencial construtivo estabelecido no Art. - 46 desta Lei - Coeficiente de Aproveitamento Básico, respeitadas as restrições decorrentes dos índices urbanísticos previstos para o local e demais restrições presentes na legislação vigente.

Art. 82 - A Transferência do Potencial Construtivo poderá ser adotado quando o imóvel :

I. Destinar-se a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II. Sofrer restrições de manutenção das suas características originais decorrentes de Lei ou decreto de tombamento ou preservação por interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III. For objeto de implantação de alguma modalidade de Unidade de Conservação

IV. Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

V. Estar localizado parcialmente ou na sua totalidade dentro dos limites de APPs ou de alguma modalidade de Unidade de Conservação Integral.

VI. Ser parcialmente ou na sua totalidade doado a alguma instituição pública para implantação de equipamentos urbanos ou habitação social

Art. 83 - A área a ser transferida ao imóvel receptor será calculado segundo a seguinte equação:

AT = ÁREA BRUTA TOTAL EDIFICÁVEL – ÁREA EDIFICADA CONSENTIDA

AT – ÁREA DE TRANSFERÊNCIA

A ÁREA BRUTA TOTAL EDIFICÁVEL = A ÁREA TOTAL EDIFICÁVEL OBTIDA COM BASE NO CALCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (IAB)

A ÁREA EDIFICADA CONSENTIDA = é a área total já edificada ou edificável decorrente da permissividade das normas urbanísticas e ambientais municipais e das demais restrições presentes na legislação vigente.

SEÇÃO III

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 84 - fica facultado ao poder público municipal estabelecer a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme previsto no Art. 28, Lei 10.257, de 10/07/2001- Estatuto da Cidade, nos casos em que o proprietário de imóvel urbano queira edificar uma metragem quadrada superior a estabelecida como Área Total Edificável.

Art. 85 - Os índices urbanísticos previstos para cada localidade na legislação municipal refletem a intensidade de ocupação dos imóveis diferentemente do Índice Básico de Aproveitamento que exprime o direito de construir do proprietário de um imóvel com base na sua área de superfície de terreno.

Art. 86 - O valor que se refere no art. 84, incidirá somente sobre a metragem quadrada que exceder ao valor definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico não sendo contabilizadas, para efeito da área total edificada (ATE) as áreas edificadas destinadas a pavimentos térreos em pilotis que possam contribuir para a circulação de pedestres ou serem usados para atividades de caráter público ou coletivos;

Art. 87 - As edificações localizadas em qualquer parte da Macrozona Urbana destinadas a abrigar atividades, públicas ou privadas, de segurança, educação, cultura, esportes e de interesse social estão isentas do pagamento de Outorga Onerosa

Art. 88 - O valor da Outorga Onerosa será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

VO = AEE x V x Y

VO – Valor da Outorga - é o valor, expresso em forma monetária, da taxa que deverá ser paga pelo proprietário como medida compensatória pelo exercício do direito de construir sobre a área construída excedente ao valor estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico.

AEE - é o valor de metragem quadrada da área edificada, excedente ao valor máximo estabelecido com base no **Coeficiente de Aproveitamento Básico, Art. 43** da presente Lei.

V – Valor de Referência – é o valor do custo do metro quadrado de construção com base no Custo Unitário Básico - CUBs, calculado pelo Departamento Técnico do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro (SINDUSCON-RIO), conforme o disposto na ABNT NBR 12721:2006, em cumprimento à Lei Federal, nº 4.591/64.

Y – Índice de Correção - valor fixado em 4% que poderá ser alterado a cargo do Executivo Municipal através de Lei

Art. 89 - Os recursos oriundos da cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir se destinam as seguintes ações:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos em áreas habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de infraestrutura urbana e equipamentos urbanos em áreas estratégicas da cidade;

VI – implantação de melhorias ou criação de novos espaços públicos de atividades de cultura, esporte e lazer;

VII - implantação de melhorias ou criação de novos unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e paisagístico;

VIII – execução de obras e melhorias, recuperação e proteção de edificações e sítios de interesse histórico, cultural.

Art. 90 - Fica estabelecido o prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias), contados a partir da publicação da presente Lei, para o encaminhamento de lei complementar de regulamentação da Outorga que estabelecerá os valores e a espacialização do Redutor descrita no caput anterior.

Art. 91- A Outorga do Direito de Construir é a alteração dos índices urbanísticos previstos por esta Lei e pelas leis vigentes no município

Art. 92 - O pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser paga no ato da concessão, em uma única parcela.

SEÇÃO IV

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 93 - O executivo municipal fica autorizado a se associar a proprietários, moradores, usuários permanentes e instituições privadas de maneira geral na forma de consórcios mistos, com o objetivo de viabilizar ações destinadas à transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário.

Parágrafo Único – A competência para a execução das Operações Urbanas Consorciadas é exclusiva do Poder Público Municipal.

Art. 94 - Poderão ser previstas como contrapartida do poder Público Municipal a:

I – Flexibilização dos índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 95 - O plano de Operação Urbana Interligada deverá conter 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.

VII – Impactos ambientais e urbanísticos negativos e positivos decorrentes das ações e das alterações dos índices propostos.

VIII valorização dos bens públicos e do patrimônio público municipal

IX – Estudos que comprovem que as alterações dos índices propostos não causam nenhum tipo de prejuízo, material e imaterial, aos atuais ocupantes das áreas diretamente atingidas pelas alterações dos índices propostos para efetivação da contrapartida

X – Apresentação de estudo que demonstre estar assegurada uma justa e equânime partilha dos resultados positivos decorrentes das ações previstas para todas população diretamente envolvida localizada nas áreas das obras e nas áreas objeto de alteração dos índices urbanísticos.

Art. 96 - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIº do artigo acima, serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definidos na lei de criação da Operação urbana Consorciada.

Art. 97 - Os imóveis localizados no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada, não são passíveis de receber o Potencial Construtivo transferido de outros imóveis não inseridos no seu perímetro.

Art. 98 - A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 99 – a quantidade de certificados de potencial adicional de construção, emitidos pelo Município, a cada consórcio, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação devem conter uma proporcionalidade que assegura uma justa distribuição dos ônus e dos benefícios decorrente da execução das obras previstas no escopo do certificado.

§ 1o Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2o Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

SEÇÃO V

Direito de Preempção

Art. 100 - O Direito de Preempção conforme preceitua a Lei 10257 10/07/2001, Estatuto da Cidade, confere ao Poder Público Municipal o direito de exercer a preferência para a aquisição de imóveis pré-identificados através de lei específica.

Art. 101 - O Direito de Preempção poderá ser exercido 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.

§ 1º Direito de Preempção no Município de Três Rios fica estabelecido, por prazo indeterminado e tem sua abrangência para todos os imóveis situados no território municipal;

§ 2º fica estabelecido que, todas as modalidades de transações imobiliárias referentes à compra e venda de imóveis de qualquer natureza localizados dentro dos limites da área jurisdicional do Município de Três

Rios está condicionada a obrigatoriedade de ser precedida de parecer do Município manifestando o seu interesse, ou não, de exercer o privilégio do Direito de Preempção, dentro de um prazo limite de 30 dias corridos contados a partir da data de protocole do encaminhamento da referida comunicação;

§ 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 da 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.

Art. 102 - Todas as transações imobiliárias deverão ter citar nas suas certidões de RGI o encaminhamento e, quando for o caso o parecer da Prefeitura visando documentar o proprietário e de ter atendido as exigências contidas nesta lei.

Art. 103 - Todos os cartórios deverão ser notificados para que os mesmo possam estabelecer novas normas de rotina para expedir os documentos de registro de imóveis em conformidade com as exigências contidas no presente instrumento.

Art. 104 - O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas dos artigos acima apresentados.

CAPITULO IV

Da Promoção Social e Regularização Fundiária

Art. 105 - para efeito da efetivação das ações relativas ao programa sociais e de regularização fundiária podem ser adotados os seguintes institutos:

I - Desapropriação

II - Parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

III - Usucapião especial de imóvel urbano

IV - Concessão de direito real de uso;

V - Concessão de uso especial para fins de moradia;

§ 1º - O instrumento da desapropriação conforme previsto no Item XXIV, do Art. 5º da CF e item e do Art. 43 da Lei Orgânica do Município de Três Rios

Seção I

Do usucapião especial de imóvel urbano

Art. 106 - Fica facultado aos que, conforme o Art. 9º MP 2.220 de 04/09/01, possuírem como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 107 - Nos casos de imóveis com mais de duzentos e cinqüenta metros quadrados, como previsto no Art. 10º da referida MP, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os limites dos terrenos os ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Seção II

Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 108 - Fica facultado aos que, conforme o Art. 1º MP 2.220 de 04/09/01, , até 30 de junho de 2001, possuírem como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, exercer 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.

Art. 109 - Nos caso de imóveis com mais de duzentos e cinqüenta metros quadrados, como previsto no Art. 2º da referida MP, e que da mesma forma, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os limites dos terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Seção III

Da Concessão do Direito Real de Uso

Art. 110- 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.

Art. 111 - Fica Estabelecido o prazo de 2 (dois) anos para a elaboração e início de implantação um Plano de Regularização Fundiária visando legalizar a titularidade e a permanência de populações que ocupam para fins de moradia de área públicas e privadas 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 via da população beneficiada, como forma a garantir a função social da cidade e da propriedade.

§ 1º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

CAPITULO V

Dos Instrumentos Complementares de Ordenamento e Controle Territorial

Art. 112 - Os Instrumentos de planejamento ordenamento e controle territorial que atuam de forma aditiva e complementar ao Plano Diretor são:

I – Lei Orgânica

II - Lei do Uso e Ocupação e de Parcelamento do Solo Urbano;

III - Código Ambiental Lei3053 de 14/11/07;

V - Código de Obras;

VI - Código Tributário; LEI Nº 1915 DE 27 DE DEZEMBRO DE 1993

VII - Código de Postura; LEI Nº 1.490 DE 23 DE DEZEMBRO DE 1983

VIII – Plano de Transporte Municipal

IX – Plano de Saneamento Ambiental

§ 1º Todas as Normas e Planos previstos no caput devem ser elaboradas e revistas adequando seus conteúdos a redação do Plano Diretor dentro de um prazo máximo de dois anos, visando assegurar a sua exequibilidade e implantação de uma estrutura de planejamento e gestão adequada à realidade atual do Município.

TÍTULO VII- DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE DESENVOLVIMENTO

CAPITULO I - DAS DIRETRIZES

Art. 113 - As diretrizes básicas que nortearão a ações do poder público municipal do Município de Três Rios estão segmentadas nas seguintes políticas:

I. Urbana;
II. Rural e Mineração;
III. Meio Ambiente e Saneamento Ambiental;
IV. Sistema Viário, Transporte e Mobilidade;
V. Habitação.

CAPITULO II - DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I – DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA

Art. 114 - São diretrizes do Plano Diretor para a política urbana a fim de garantir o direito à cidadania:

I. Disciplinar o uso e a ocupação do solo urbano estabelecendo índices, selecionando e mesclando atividades e impondo restrições visando viabilizar uma ordem urbana harmônica e coerentes com as potencialidade e vocação de cada segmento do território da cidade e dos seus condicionantes paisagísticos e ambientais.

II. Estabelecer níveis de adensamento construtivo e populacional compatíveis com a capacidade de infraestrutura instalada e planejada para cada fração da cidade impondo o parcelamento, edificação ou utilização compulsória sobre os imóveis que representes vazios urbanos e bolsões de especulação imobiliária.

III. Aplicar os instrumentos introduzidos pela Lei Federal 10.257/01 - Estatuto da Cidade como estratégia de gestão e planejamento para ampliar a dinâmica urbana e os mecanismo e controle e gestão da cidade visando explorar de forma racional suas potencialidades e garantir o cumprimento da função social da cidade.

CAPÍTULO III

DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 115 - 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 da Macrozona Urbana por meio da Lei de Uso e Ocupação e Parcelamento do Solo Urbano, impondo limites de densidade construtiva e da forma urbana e arquitetônica;

II. Promover o ordenamento e controle do uso do solo, de forma a evitar:

III. A utilização inadequada dos imóveis urbanos;

IV. A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

V. O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;

VI. A instalação de empreendimentos ou atividades classificadas como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

VII. A retenção especulativa de imóveis urbanos através da sua subutilização ou não utilização;

VIII. A deterioração das áreas urbanizadas;

IX. A poluição e a degradação ambiental.

X. 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;

XI. 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. 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;

XIII. Recuperação dos investimentos do Poder Público Municipal de que tenham resultado na valorização de imóveis urbanos;

XIV. Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XV. Garantir a participação e a transparência de todos os processos de análise a de licenciamento de empreendimentos ou atividades que apresentem potencial de impactos negativos no ambiente natural ou construído.

XVI. Implantar Zonas de espacial Interesse Social para direcionar as políticas públicas dirigidas à regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por habitação social, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação com base nas especificidades da situação socioeconômica da população e das características físicas e ambientais observadas nessas localidades;

XVII. Simplificação da legislação urbanística e edilícia, para permitir a mais rapidez e menor custo nos processo de emissão de alvará e de licenciamento de obras.

CAPITULO IV

POLÍTICA RURAL E ATIVIDADES DE MINERAÇÃO

Art. 116 - A política pública Rural do Município de Três Rios tem como objetivo geral promover a consolidação, diversificação e a ampliação das atividades primárias no território municipal através da incorporação de novos métodos e tecnologias destinado a assegurar melhorias e produtividade e redução dos impactos ao meio ambiente.

Art. 117 - Todas as ações públicas e privadas voltadas para produção, distribuição, comercialização, gestão e planejamento do setor primário e atividades extrativas minerarias devem ter como base os estudos e as recomendações presentes em um Plano Municipal de Desenvolvimento Rural do Município de Três Rios.

Art. 118 - Fica estabelecido o prazo de um ano, contados a partir da publicação desta Lei, a elaboração de um Plano Municipal de Desenvolvimento Rural o qual deve apresentar um conteúdo mínimo constando das seguintes questões:

I. Elaboração de cadastro técnico de todas as propriedades rurais localizadas no território municipal;

II. Cruzamento dos dados do cadastro técnico municipal com os dados disponíveis no IBGE, IMCRA, SEAPEC e EIMATER, visando à criação de um banco de dados;

III. Análise do cenário atual e formulação de prognóstico indicando as tendências futuras para o setor primário e de exploração mineraria, no território municipal e no contexto regional da região do Centro Sul Fluminense;

IV. Identificar a viabilidade e sugerir proposta de criação de cooperativas para os produtores locais;

V. Propor a criação e a distribuição espacial de infraestrutura de suporte para estocagem, armazenamento e distribuição da produção local;

VI. Identificar e propor melhorias físicas e operacionais para as rodovias vicinais municipais, responsáveis pelo o escoamento da produção local

VII. Identificar e propor de a adesão de novas práticas e a incorporação de recursos tecnológicos e de mecanização, voltados para o aprimoramento da produtividade e a redução dos impactos ambientais visando garantir a sustentabilidade na das atividades no setor.

VIII. Estudar as potencialidades e propor estratégias de atratividades para a implantação de empresas ligadas ao ramo do agronegócio e da agroindústria compatíveis com a realidade sócio ambiental do município;

IX. Propor alternativas de incentivo fiscal e de captação de recursos de crédito e financiamento para os produtores locais;

X. Propor alternativas para criação de modalidades de assistência técnica, incentivo fiscal e de captação de recursos de crédito e financiamento para os produtores locais;

XI. Propor alternativas para compatibilizar a inserção e ampliação de atividades de lazer e turismo rural com a manutenção das atividades produtivas no setor primário.

XII. Criar normas de controle e gestão para as atividades primárias e de mineração compatibilizando-as com as potencialidade e fragilidades presentes no território municipal e com as normas vigentes no município e demais níveis de poder.

CAPITULO V

POLÍTICA AMBIENTAL E DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 119 - 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. 120 - A Política Ambiental e do Patrimônio Cultural deve estar orientada pelos objetivos e diretrizes definidas na Lei Municipal nº 3053/07- Código de Meio Ambiente e demais normas estabelecidas pela legislação estadual e federal em vigor

CAPITULO VI

POLÍTICA PARA SISTEMA VIÁRIO, TRANSPORTE E MOBILIDADE.

SEÇÃO I

SISTEMA VIÁRIO, TRANSPORTE.

Art. 121 - política pública municipal de transportes do Município de Três Rios tem como objetivo geral promover a acessibilidade e mobilidade intra e inter-regional de forma a assegurar a integração de todas

as localidades localizadas no território municipal e municípios adjacentes de forma a assegurar a integração entre todas as modalidades de forma segura e eficiente.

Art. 122 - das as ações públicas e privadas ligadas as questões da estrutura física e operacional das vias e rodovias que cortam o território municipal e de transportes públicos e de cargas, devem ter como ponto de partida os estudos e as recomendações presentes no Plano Municipal Integrado de Vias e Transportes do Município de Três Rios.

Art. 123 - Fica estabelecido o prazo de 1(um) ano, contados a partir da publicação desta Lei, a elaboração de um Plano Municipal Integrado de Vias e Transporte, o qual deve apresentar um conteúdo mínimo constando das seguintes questões:

I. Elaboração de um estudo detalhado das condições físicas e operacionais de toda a rede viária urbana, localizada na Macrozona Urbana e da malha rodoviária municipal com objetivo de elaborar um diagnóstico da uação atual, definir suas potencialidades como eixos de mobilidade e de expansão urbana e econômica e formar um banco de dados para Prefeitura;

II. Elaborar o mapeamento da rede viária urbana e do sistema rodoviário indicando suas condições físicas, operacionais atuais e indicando uma proposta de melhorias e de hierarquia e função no esquema de mobilidade e expansão urbana e das atividades econômicas localizadas no território municipal;

III. Elaborar uma proposta de mobilidade com base nos sistemas de transportes públicos municipais e regionais e

IV. Elaborar um plano geral de mobilidade interna municipal e regional com ênfase nos sistemas de transporte coletivo, visando a integração entre a Área Central e seus bairros adjacentes e demais núcleos urbanos dispersos incorporando as alternativas de intermodalidade e incentivando o uso de veículos não motorizados.

V. Propor a ampliação de ciclovias e ciclofaixas e a construção de bicicletários em pontos estratégicos da cidade e nos terminais rodoviários;

CAPITULO VII

POLÍTICA HABITACIONAL

Art. 124 - Política Habitacional tem por objetivo:

I. Universalizar o acesso a moradia digna, dotada de infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários e transportes públicos que assegurem acessibilidade e mobilidade intra e intermunicipal;

II. Promover a regularização da situação fundiária e urbanística das áreas ocupadas por habitações em áreas de interesse social.

III. Promover a legalização de edificações residenciais e comerciais de pequeno porte existentes em áreas de interesse social;

IV. Incentivar a implantação de novos empreendimentos habitacionais, públicos e privados, nas zonas de Expansão Urbana Continuada e de Expansão Urbana Dirigida;

V. Inibir a especulação imobiliária na Macrozona Urbana;

VI. Captar recursos para produção de moradias sociais;

VII. Incentivar o aproveitamento de imóveis vazios ou subutilizados, públicos ou privados para implantação de unidades de habitação social;

VIII. Promover gestões junto aos órgãos de financiamento habitacional para facilitar o acesso ao crédito com vistas à aquisição ou melhoria da habitação;

IX. Estabelecer parcerias com entidades profissionais visando a implementação de programas de assistência técnica em projetos habitacionais de interesse social.

X. Promover o reassentamento das populações localizadas em áreas de risco, áreas dotadas de restrições urbanísticas, ambientais e paisagísticas, previstas na legislação vigente;

TÍTULO VIII

Da Gestão Democrática e Participativa

Capítulo I

Dos Instrumentos de gestão participativa

Art. 125 – Fica assegurado a adoção de um modelo de gestão pública municipal democrática e participativa conforme previsto no Art. 43 da Lei federal 10 .257/01 – estatuto da Cidade e nos itens contidos no Art. 3º da Lei Orgânica do Município de Três Rios adotando-se para a garantia do exercício desta prática os seguintes instrumentos:

I. Conselho Municipal de Gestão e Planejamento;

II. Criação de órgãos colegiados de política urbana em nível nacional, estadual, regional e municipal;

III. Realização de debates, audiências e consultas públicas;

IV. Realização e participação das conferências de interesse urbano, rural e ambiental nos níveis nacional, estadual, regional e municipal;

V. Formular e sugerir, por iniciativa popular, projetos de lei, planos, programas e projetos de direcionados a promoção do desenvolvimento sustentado do Município de Três Rios;

Seção I

Do Conselho da Cidade

Art. 126 - O Conselho da Cidade-Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável deverá seguir as seguintes atribuições:

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 precípuo de assessorar nas decisões do Conselho, sendo constituídas por 4 (quatro) membros de entidades civis e/ou formadores de opinião por Unidades de Planejamento e Gestão.

TÍTULO IX

Dos Recursos Financeiros

CAPÍTULO I

Do Fundo de Desenvolvimento Urbano

Art. 127 - Fica criado o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Três Rios, entidade de natureza contábil-financeiro, sem personalidade jurídica, a qual tem como objetivo o financiar a execução e a elaboração de planos, programas e projetos que visem a qualificação e requalificação urbana das áreas contidas dentro dos limites da Macrozona Urbana.

Art. 128 - São receitas do Fundo Municipal de Desenvolvimento, Urbano:

I. Dotações orçamentárias e créditos suplementares;

II. Termos de Ajustamento de Conduta - TAC;

III. Auxílios, doações, contribuições, subvenções, transferências e legados, feitas diretamente ao Fundo;

IV. Recursos oriundos de acordos, convênios, contratos de entidades nacionais, internacionais, governamentais e não governamentais, recebidas especificamente para os Programas relacionados ao Fundo;

V. Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VI. Taxas de contribuição de melhoria decorrentes de obras de requalificação urbana executadas com recursos do Fundo;

VII. Receitas provenientes de concessão urbanística;

VIII. Transferência do Potencial Construtivo;

IX. Alíquota do IPTU progressivo e

X. Das receitas oriundas de aplicações financeiras em bancos oficiais.

Art. 129 - Os recursos do Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento, serão gerados pelo Poder Executivo e, depositados em conta corrente mantida em instituição financeira designada pela Secretaria Municipal de Fazenda, especialmente aberta para esta finalidade.

Art.130 - A gestão do Fundo de Desenvolvimento Urbano ficará a cargo do órgão municipal competente pelas Políticas Públicas Municipais localizadas na Macrozona Urbana.

Art. 131 - Fica autorizado o Poder Executivo Municipal estabelecer por Decreto a regulamentação da estrutura de gestão do Fundo de Desenvolvimento Urbano.

TITULO X

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 132 - Fica definido o prazo de 1 (um) ano, contados a partir da publicação desta lei, o encaminhamento ao legislativo municipal a Revisão da Lei de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 133 - Fica definido o prazo de 1 (um) ano, contados a partir da publicação desta lei, o encaminhamento ao legislativo municipal a Revisão do Lei de Código de obras.

Art. 134 - Fica definido o prazo de 1 (um) ano, contados a partir da publicação desta lei, o encaminhamento ao legislativo municipal a Revisão da Lei de Código Tributário.

Art. 135 - Fica definido o prazo de 1 (um) anos, contados a partir da publicação desta lei, o encaminhamento ao legislativo municipal a Revisão da Lei de meio Ambiente.

Art. 136 - Fica definido o prazo de 1 (um) anos, contados a partir da publicação desta lei, o encaminhamento ao legislativo municipal a Revisão da Lei de Código de Postura.

Art. 137 - São partes integrantes desta Lei:

Anexo I – MAPAS DAS UNIDADES DE GESTÃO;

Anexo II – MAPA DE EXPANSÃO URBANA;

Anexo III – APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS;

Anexo IV – MAPA DAS UNIDADES DE CONSERVAÇÃO.

Art. 138 – Fica o Sr. Prefeito Municipal autorizado a abrir crédito especial necessário para atender as despesas decorrentes da implantação deste lei;

Art. 139 – O município criará instrumentos legais que visem difundir os princípios aqui estabelecidos nas escolas e em toda coletividade, buscando conscientizar as atuais e futuras gerações do projeto de cidade aqui estabelecido.

Art. 140 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas todas as legislações anteriores.

Gabinete do Prefeito Municipal de Três Rios, em 03 de setembro de 2013.

VINICIUS MEDEIROS FARAH

Prefeito Municipal