

REVISÃO

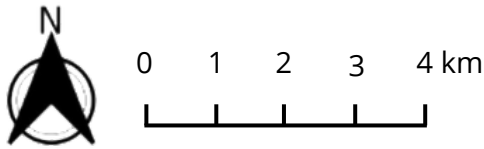
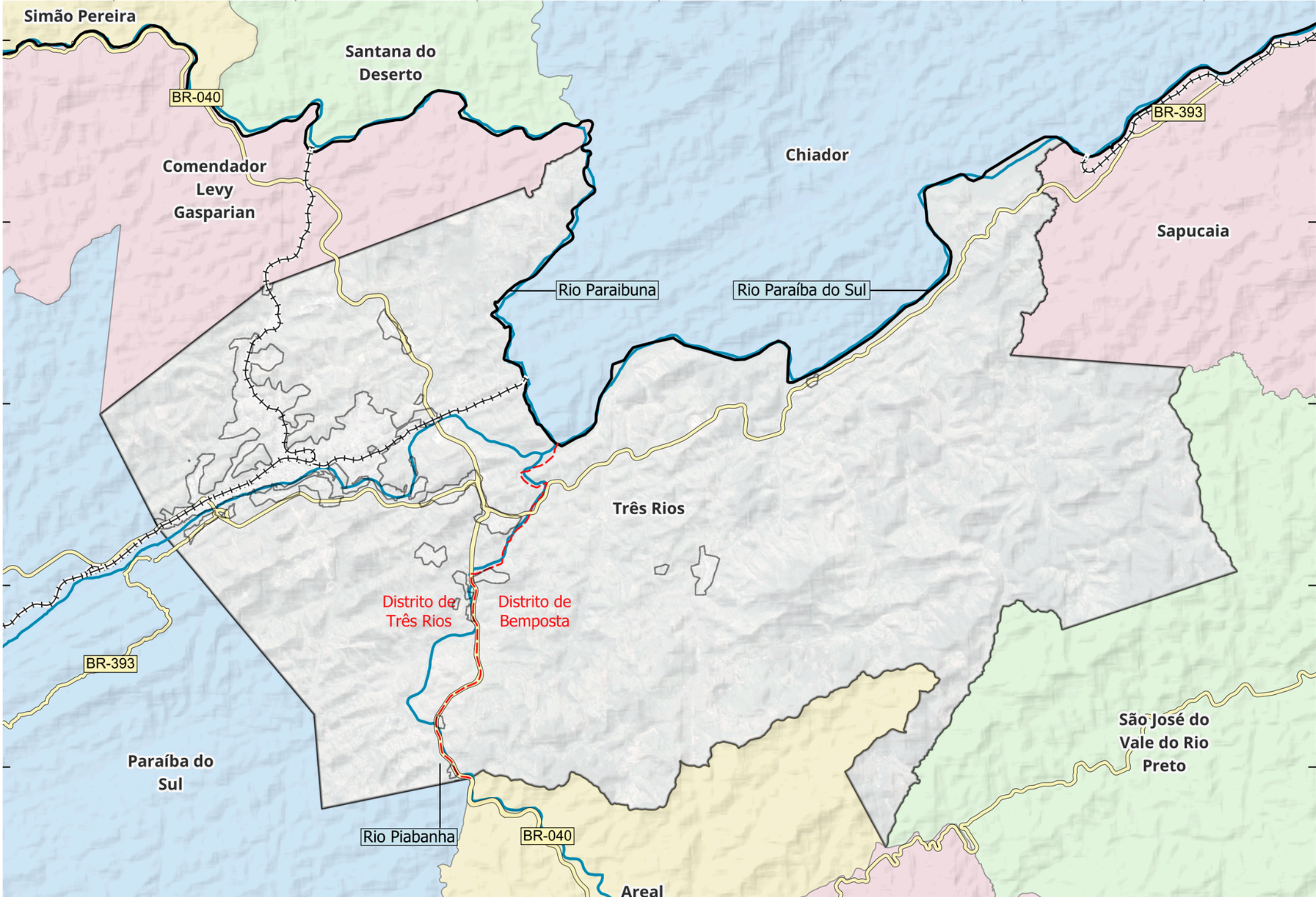


PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO BÁSICO & PLANO MUNICIPAL DE GESTÃO INTEGRADA DE RESÍDUOS



MUNICÍPIO DE TRÊS RIOS

LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL



- O município é dividido em dois distritos: **Três Rios**, onde se concentra a maior parte da mancha urbana; e **Bemposta**, de caráter predominantemente rural;
- Crescimento com forte caráter de entroncamento, seja por suas características ambientais, com a conformação do **encontro dos três rios**, o rio Paraíba do Sul, o rio Paraibuna e o rio Piabanha, seja pelo seu desenvolvimento **rodoferroviário**.

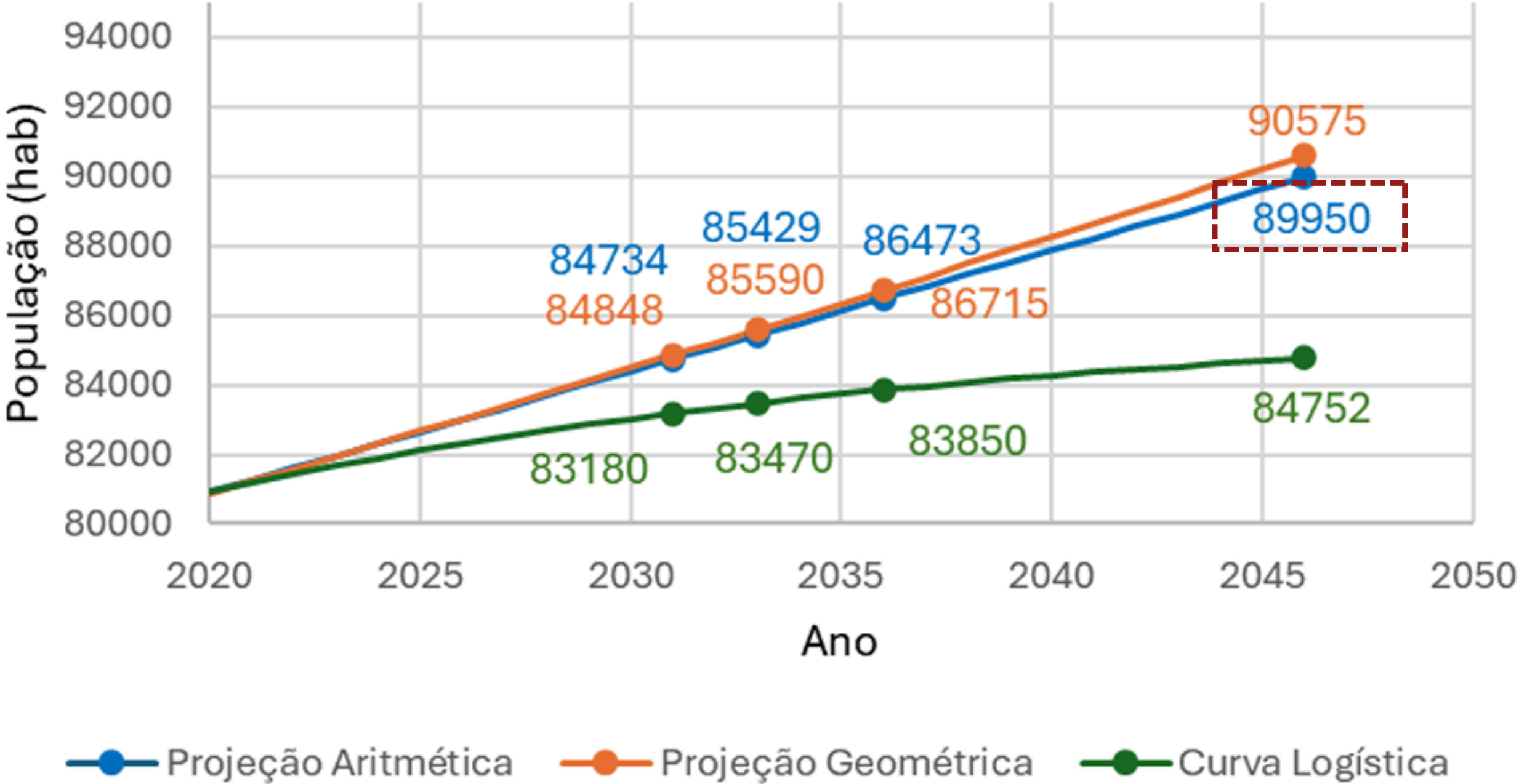
Legenda

- Limite Estadual
- Rodovias
- +++ Ferrovia
- Hidrografia
- Limite Estadual
- Limite de Distritos

Fonte: IBGE, 2019.

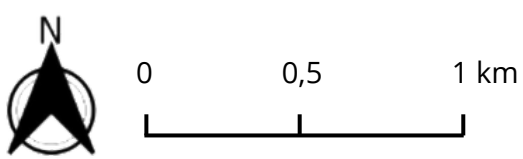
DINÂMICA DO CRESCIMENTO POPULACIONAL

Projeção Populacional de Três Rios (Ponderada)



- Observa-se, em Três Rios, um crescimento populacional expressivo entre 2000 e 2010, seguido por uma desaceleração significativa na década seguinte.
- A projeção populacional adotada foi a aritmética, considerando 84.734 habitantes em 2031 (curto prazo), 86.473 em 2036 (médio prazo) e 89.950 em 2046 (longo prazo).
- A escolha representa um acréscimo de 11.651 habitantes em relação ao Censo de 2022, correspondente a um crescimento total de 14,81%.

ANÁLISE DO DESENVOLVIMENTO URBANO PREVISTO



NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS Três Rios (Ampliação)

Legenda

- Rodovias
- Ferrovia
- Hidrografia Principal
- Novos Empreendimentos

- 1- Astoria
- 2- Torres da Vila
- 3- Infinity
- 4- AM Penthouses
- 5- Link
- 6- Algarve
- 7- Mondrian
- 8- Van Gogh
- 9- Monet Square
- 10- Loureiro
- 11- Chamonix
- 12- Millenium Tower

Fonte: Autoral, 2025.

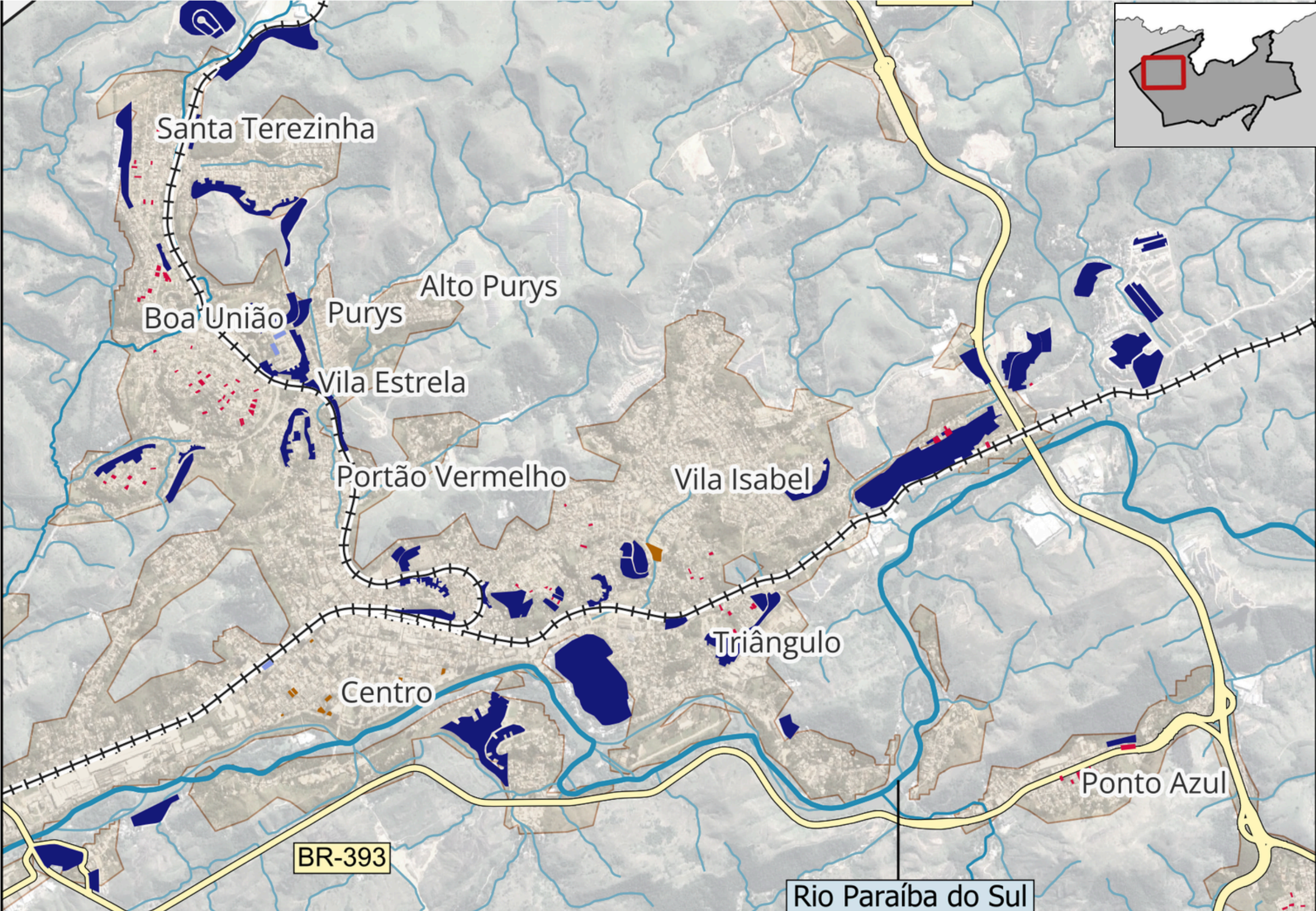
CENÁRIOS ALTERNATIVOS DE CRESCIMENTO URBANO

A partir da análise do zoneamento que compõe o município de Três Rios, elaboraram-se **três cenários prospectivos** de expansão urbana, concebidos de modo a representar diferentes dinâmicas de crescimento territorial.

Em todos os cenários propostos, adotou-se uma projeção populacional que estima o acréscimo de 10.879 habitantes no Distrito Sede e de 1.072 habitantes em Bemposta, totalizando um **aumento de 11.651 pessoas**, com média de **2,75 moradores por domicílio** (SIDRA IBGE, 2022). Além disso, definiu-se que todos os cenários contemplariam a ocupação de uma fração dos **lotes ociosos** existentes, bem como a ocupação integral dos **novos empreendimentos verticais** previstos, que podem abrigar 2.000 habitantes. Todos os cenários abrangem manchas de expansão urbanas associadas ao espraiamento do território, com **edificações unifamiliares e multifamiliares**.

- **Cenário tendencial:** simula a hipótese mais crítica de expansão territorial, caracterizada por um crescimento urbano não planejado, que desconsidera as AIH e as demais diretrizes acerca do parcelamento, uso e ocupação do solo.
- **Cenário otimista:** representa a projeção mais favorável de expansão urbana para o município, priorizando a ocupação de lotes ociosos e a verticalização de edificações de pequeno porte, em detrimento da abertura de novas manchas de ocupação.
- **Cenário factível:** apresenta um crescimento urbano mais compatível com as expectativas para o município de Três Rios, observando os limites estabelecidos pela AIH, bem como as diretrizes do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CENÁRIOS ALTERNATIVOS DE CRESCIMENTO URBANO



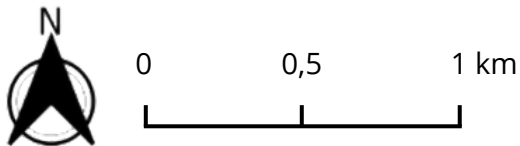
Cenário Tendencial

- Ocupação de 25% dos lotes ociosos;
- Restante do novo contingente populacional direcionado a novos loteamentos;
- Expansão predominantemente horizontal;
- Aproveitamento limitado do solo urbano para edificações verticalizadas de pequeno porte.

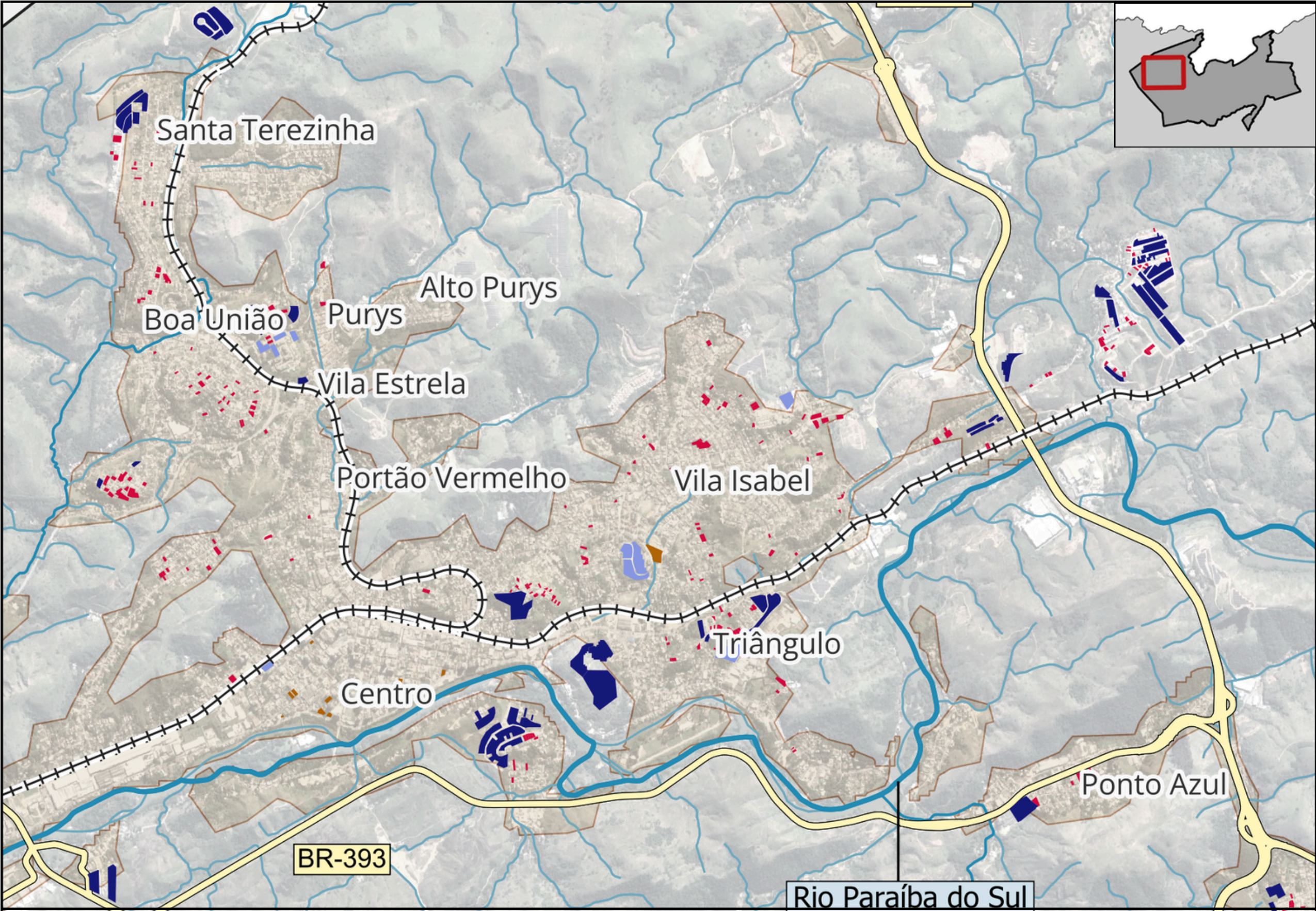
Legenda

- Rodovias
- Ferrovia
- Hidrografia Principal
- Mancha urbana
- Empreendimentos Verticais
- Lotes Ociosos
- Multifamiliar
- Unifamiliar

Fonte: Autoral, 2025



CENÁRIOS ALTERNATIVOS DE CRESCIMENTO URBANO



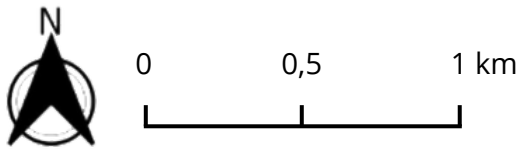
Cenário Otimista

- Ocupação de 75% dos lotes ociosos;
- Prioriza a ocupação de lotes ociosos e a verticalização de edificações de pequeno porte, em detrimento da abertura de novas manchas de ocupação;
- As novas áreas de expansão unifamiliar aproveitam os loteamentos e infraestrutura já existentes ou acompanham a mancha urbana de forma contígua.

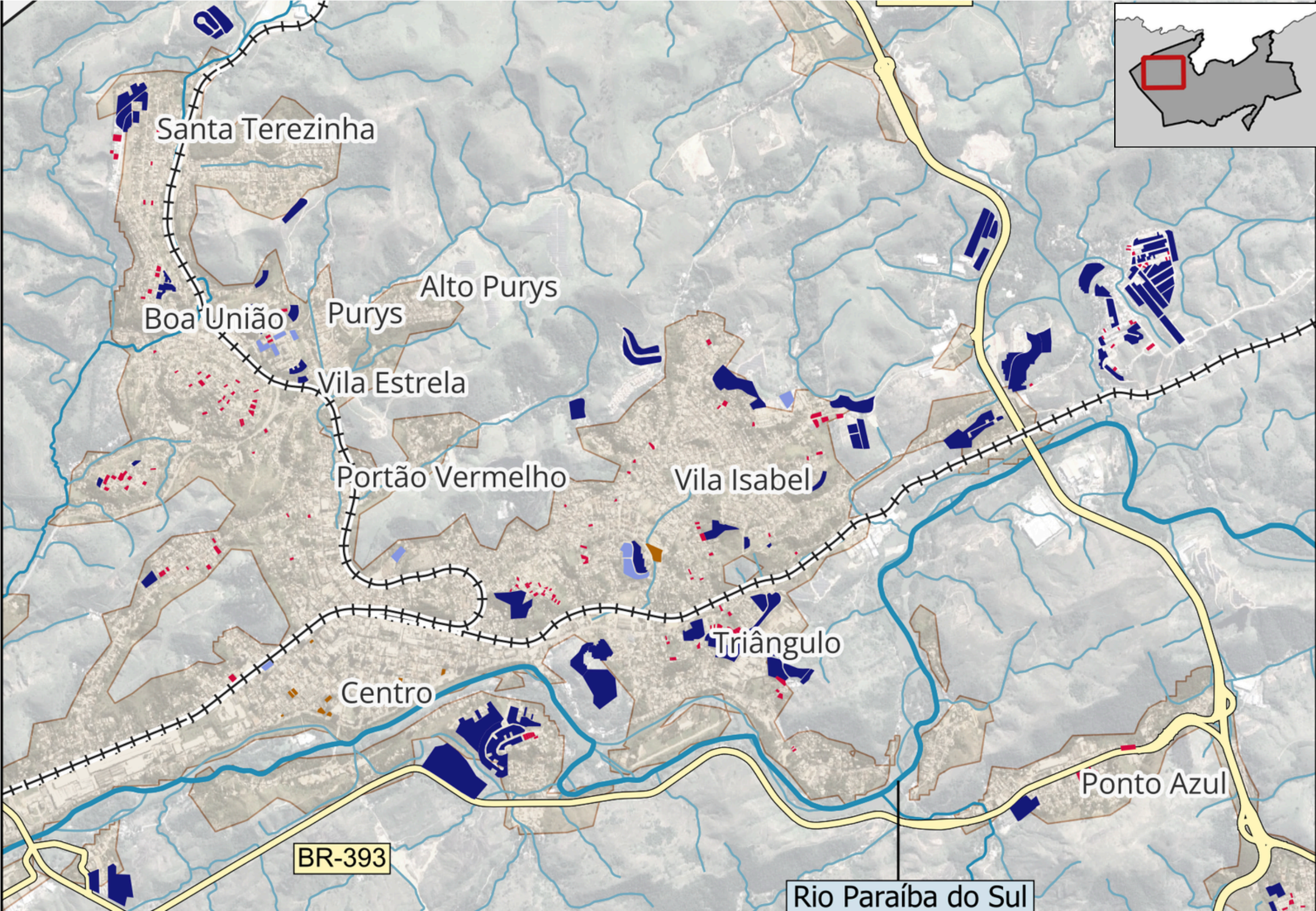
Legenda

- Rodovias
- +++ Ferrovia
- Hidrografia Principal
- Mancha urbana
- Empreendimentos Verticais
- Lotes Ociosos
- Multifamiliar
- Unifamiliar

Fonte: Autoral, 2025



CENÁRIOS ALTERNATIVOS DE CRESCIMENTO URBANO



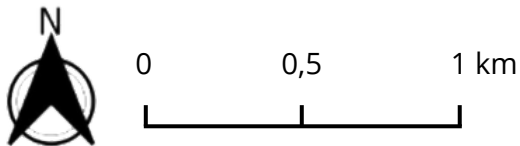
Cenário Factível

- Ocupação de 50% dos lotes ociosos, observando os limites estabelecidos pela AIH;
- Abertura de novos loteamentos em áreas próximas às zonas de infraestrutura já existente;
- Formação de manchas urbanas contíguas e dispersas;
- Maior ocupação multifamiliar em comparação ao cenário tendencial.

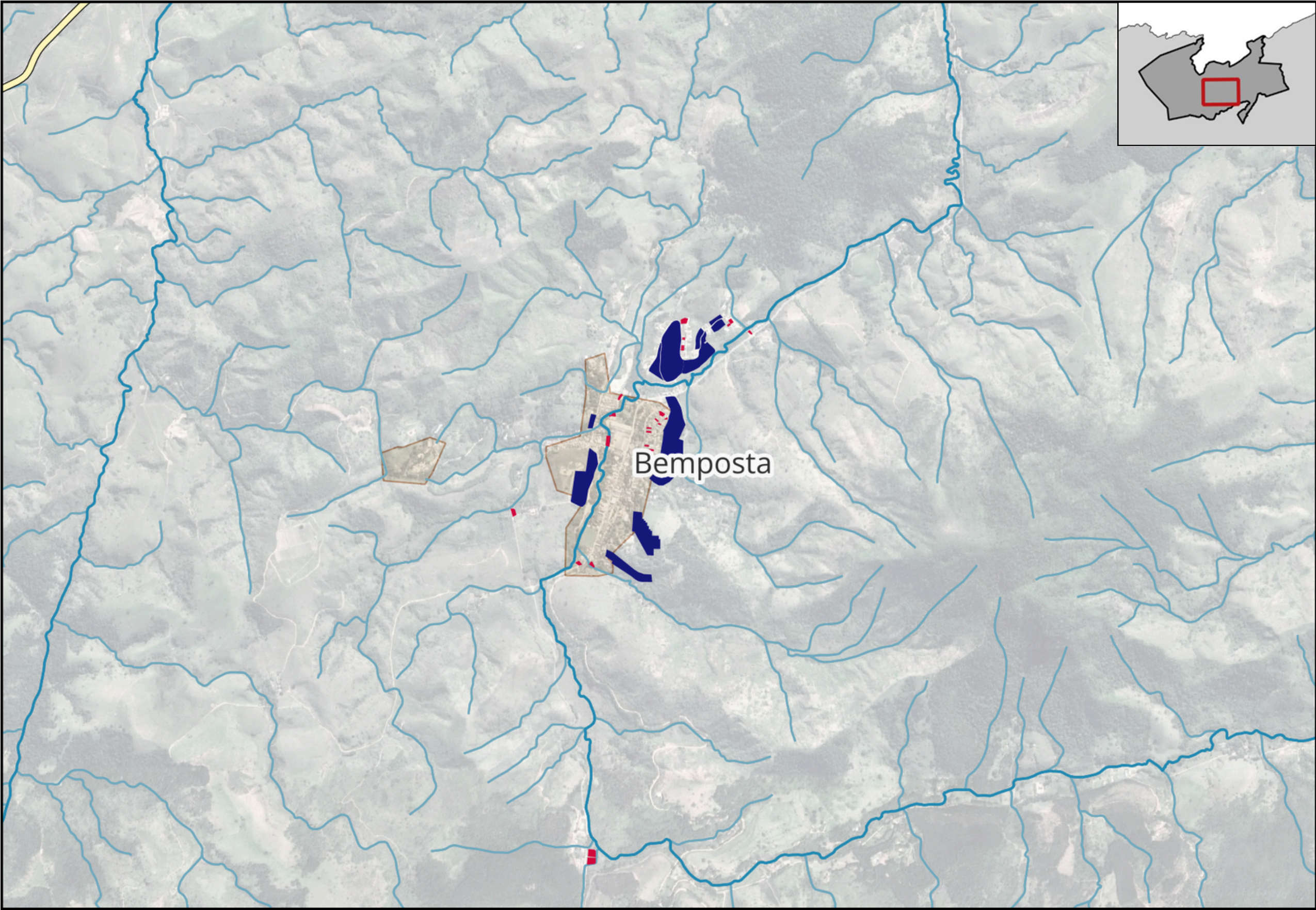
Legenda

- Rodovias
- +++ Ferrovia
- Hidrografia Principal
- Mancha urbana
- Empreendimentos Verticais
- Lotes Ociosos
- Multifamiliar
- Unifamiliar

Fonte: Autoral, 2025



CENÁRIOS ALTERNATIVOS DE CRESCIMENTO URBANO



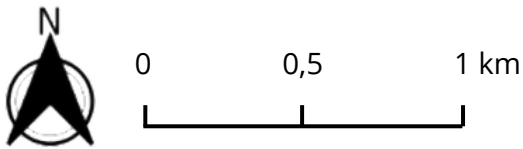
Cenário Tendencial

- Ocupação de 25% dos lotes ociosos;
- Novas manchas de ocupação irregulares, que avançam nas margens dos rios ou em demais APPs;
- Expansão predominantemente horizontal.

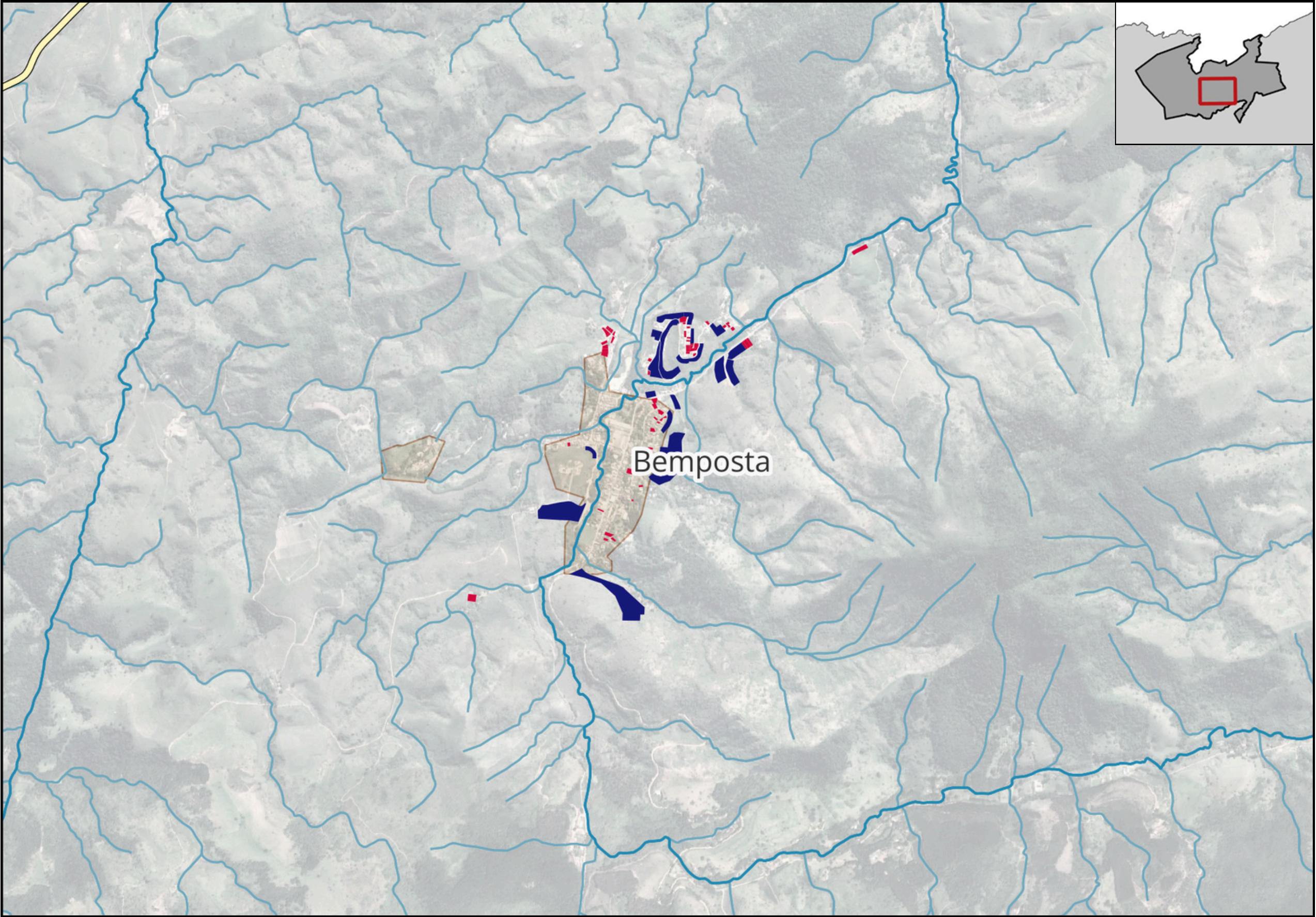
Legenda

- Rodovias
- +++ Ferrovia
- Hidrografia Principal
- Mancha urbana
- Empreendimentos Verticais
- Lotes Ociosos
- Multifamiliar
- Unifamiliar

Fonte: Autoral, 2025



CENÁRIOS ALTERNATIVOS DE CRESCIMENTO URBANO



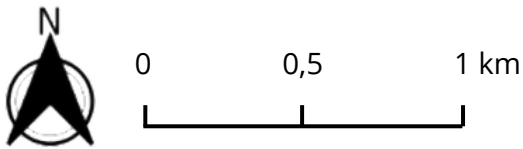
Cenário Otimista

- Em Bemposta, tendo em vista os 120 lotes disponíveis, projeta-se um maior aproveitamento de 76 lotes localizados fora da AIH, correspondendo a aproximadamente 209 habitantes, além da abertura de 171.00 m² de novos loteamentos, destinados a acomodar cerca de 758 habitantes.

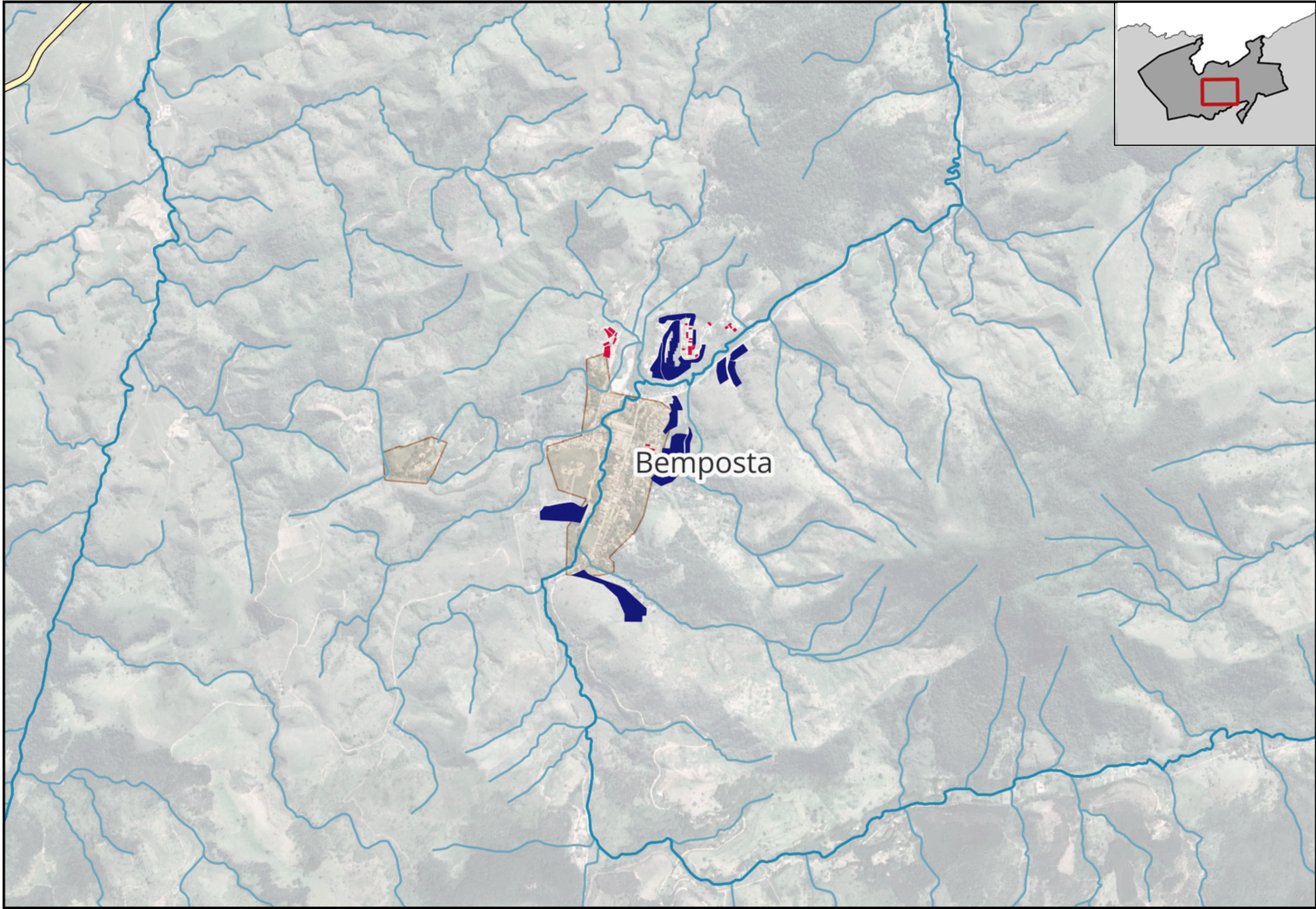
Legenda

- Rodovias
- Ferrovia
- Hidrografia Principal
- Mancha urbana
- Empreendimentos Verticais
- Lotes Ociosos
- Multifamiliar
- Unifamiliar

Fonte: Autoral, 2025



CENÁRIOS ALTERNATIVOS DE CRESCIMENTO URBANO



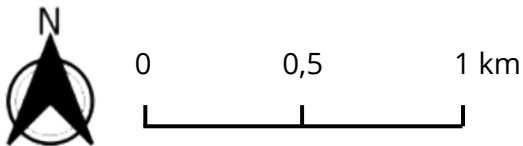
Cenário Factível

- Ocupação de **50% dos lotes ociosos**;
- Privilegia o adensamento das zonas já atendidas pela infraestrutura, em detrimento da expansão horizontal desordenada, promovendo uma **ocupação mais eficiente do solo**.

Legenda

- Rodovias
- ++++ Ferrovia
- Hidrografia Principal
- Mancha urbana
- Empreendimentos Verticais
- Lotes Ociosos
- Multifamiliar
- Unifamiliar

Fonte: Autoral, 2025



DIRETRIZES, OBJETIVOS E METAS

METAS

	Curto prazo (5 anos)	Médio prazo (10 anos)	Longo prazo (20 anos)
Garantir uma expansão urbana compacta com limites claros da mancha urbana e critérios de ocupação que impeçam parcelamentos dispersos	Delimitar os limites urbanos, mapear os vazios e regulamentar essas áreas	Incentivos para a ocupação das áreas mapeadas como prioritárias, operando mecanismos de adensamento	Adensamento consolidado nas áreas prioritárias, com a ocupação desses vazios urbanos antes da expansão da urbanização para novas áreas
Garantir a conexão entre novos setores urbanos e redes de infraestrutura urbanas e equipamentos públicos	Plano de urbanização para novas áreas	Instalação de infraestrutura urbana em novas áreas, conforme demanda de crescimento populacional.	Ocupação urbana de novos setores, já providos de infraestrutura
Proteção das áreas ambientalmente sensíveis garantindo que o crescimento urbano respeite a delimitação dessas áreas, a partir da implementação	Delimitação da AIH e estabelecimento de critérios para a sua ocupação	Revisão e controle contínuo da ocupação dentro da AIH	
Assegurar o estabelecimento ou fortalecimento de normas urbanas para concepção e formalização de Sistema de Espaços livres integrado	Levantamento dos Espaços Livres, identificação dos seus potenciais urbano-ambientais	Avaliação e acompanhamento continuado, principalmente em função do crescimento e expansão urbanos	

MATRIZ SWOT - URBANISMO

A análise da Matriz SWOT do Urbanismo orientou a formulação das estratégias do eixo Urbanismo por meio de quatro movimentos complementares: **potencializar** as vantagens da localização estratégica, do patrimônio ambiental e cultural, da rede hidrográfica e da estrutura urbana; **mitigar** as fragilidades relacionadas à mobilidade, à fragmentação territorial e à gestão urbana; **garantir** que o crescimento e a expansão urbana ocorram de forma ordenada, socialmente justa e ambientalmente equilibrada; e **impedir** a ocupação irregular, a especulação imobiliária predatória e a degradação das áreas ambientalmente protegidas, assegurando o desenvolvimento sustentável do município.

FORÇAS	POTENCIALIZAR	FRAQUEZAS	MITIGAR
Grande disponibilidade de áreas livres , ocupando mais de 95% do território.	Planejar expansão urbana ordenada e direcionada antes da ocupação espontânea, reservando áreas específicas para a ocupação e desenvolvimento de cada setor (habitação, indústria, logística, lazer e preservação ambiental).	Desvalorização dos rios na paisagem urbana, com limitações de acesso público, o que reduz seu potencial como espaço turístico e de lazer. Além disso, o mobiliário urbano na orla do Paraíba do Sul não está voltado para o rio.	Parques lineares como áreas públicas, integrando ciclovias e passeios pelas margens, para que estes funcionem como espaços dedicados ao lazer , à práticas esportivas e à contemplação. Reorientar os bancos, iluminação, mirantes e áreas de permanência para valorização da paisagem fluvial.

MATRIZ SWOT - URBANISMO

A análise da Matriz SWOT do Urbanismo orientou a formulação das estratégias do eixo Urbanismo por meio de quatro movimentos complementares: **potencializar** as vantagens da localização estratégica, do patrimônio ambiental e cultural, da rede hidrográfica e da estrutura urbana; **mitigar** as fragilidades relacionadas à mobilidade, à fragmentação territorial e à gestão urbana; **garantir** que o crescimento e a expansão urbana ocorram de forma ordenada, socialmente justa e ambientalmente equilibrada; e **impedir** a ocupação irregular, a especulação imobiliária predatória e a degradação das áreas ambientalmente protegidas, assegurando o desenvolvimento sustentável do município.

OPORTUNIDADES	GARANTIR	AMEAÇAS	EVITAR
Viabilidade de aproveitamento de lotes ociosos dotados de infraestrutura e de redes de saneamento básico, possibilitando a inserção do novo contingente populacional sem necessidade de grandes intervenções.	Combater retenção especulativa de terrenos urbanos vazios, criando incentivos fiscais e urbanísticos para ocupação desses loteamentos ociosos. Direcionar programas habitacionais para essas áreas já servidas por saneamento, sendo necessário apenas a requalificação da infraestrutura subutilizada e integrar essas à malha urbana.	A saturação do solo no Centro de Três Rios e, conseqüentemente, a baixa disponibilidade de lotes disponíveis para a instalação de novos residentes podem intensificar a especulação imobiliária sobre edificações já existentes. Esses imóveis tendem a ser adquiridos e substituídos por construções verticalizadas de grande porte, muitas vezes acessíveis apenas a moradores de maior poder aquisitivo.	Incentivar diversidade tipológica e habitacional , priorizando a urbanização inclusiva e integração territorial, exigindo um percentual de unidades acessíveis em grandes empreendimentos e preterindo condomínios fechados isolados da malha urbana. Aplicar instrumentos de controle da valorização especulativa sobre imóveis vazios ou subutilizados e regular gabaritos e densidades conforme capacidade urbana.

PROGRAMAS, PROJETOS E AÇÕES

SUBPROGRAMA	PROJETOS DO PROGRAMA DE URBANISMO (PUP)
Programa de Revisões e Alterações na Legislação	Revisão e complementação da legislação para controle da urbanização sobre o sistema de drenagem
Programa de estruturação da rede de mobilidade urbana	Promover melhor caminhabilidade e formalizar um sistema cicloviário
Sistema de Espaços Livres e Infraestrutura Verde-Azul	Estabelecer política de Vegetação e Arborização Urbana
	Estruturar um Sistema Municipal de Áreas Verdes e Livres, conectando parques, rios e áreas naturais por corredores verdes
	Complementar o sistema de microdrenagem com alternativas sustentáveis e infraestrutura verde azul
Programa de Reflorestamento de áreas estratégicas, conservação ambiental e resiliência territorial	Proteção das áreas ambientalmente sensíveis a partir da implementação da Área de Interesse Hidrológico (AIH)
	Mapeamento de risco e comunicação à população
	Programa de reflorestamento para controle de erosão e sedimentos
Programa de Gestão Urbana, Turismo e Desenvolvimento Local	Ocupação prioritária de espaços vazios urbanos
	Controle da verticalização para otimização do adensamento urbano
	Monitoramento de novos empreendimentos na cidade
	Execução de levantamento de indicadores territoriais periódicos
	Promover diversidade funcional no território urbano

PROGRAMAS, PROJETOS E AÇÕES

A implementação das ações contribui para compor uma **estratégia articulada** para a consolidação do ordenamento territorial e da gestão urbana municipal, em consonância com os objetivos do saneamento básico.

TRANSVERSALIDADE COM OUTROS EIXOS DO PMSB – TRÊS RIOS		SAA	SES	MAP	RSU
AÇÕES DO PROGRAMA PUP	Formalizar a Área de Interesse Hidrológico e estabelecer parâmetros de ocupação.	☐	☐	☒	☐
	Propor alteração no Plano diretor urbano para formalizar zonas de urbanização incentivada.	☒	☒	☒	☒
	Criar novas Unidades de Conservação (UCs), preferencialmente do tipo APA.	☒	☐	☒	☐
	Implementar "espaços multifuncionais" em praças, espaços públicos e espaços residuais.	☒	☒	☒	☒
	Promover programas de educação ambiental continuada.	☒	☒	☒	☒
	Promover programas de reflorestamento.	☒	☐	☒	☐
	Conversão de terrenos subutilizados em espaços públicos verdes.	☒	☒	☒	☒
	No centro urbano consolidado, criar parques lineares ao longo dos rios.	☐	☐	☒	☐
	Realocar moradores em áreas de risco de inundação.	☐	☐	☒	☐

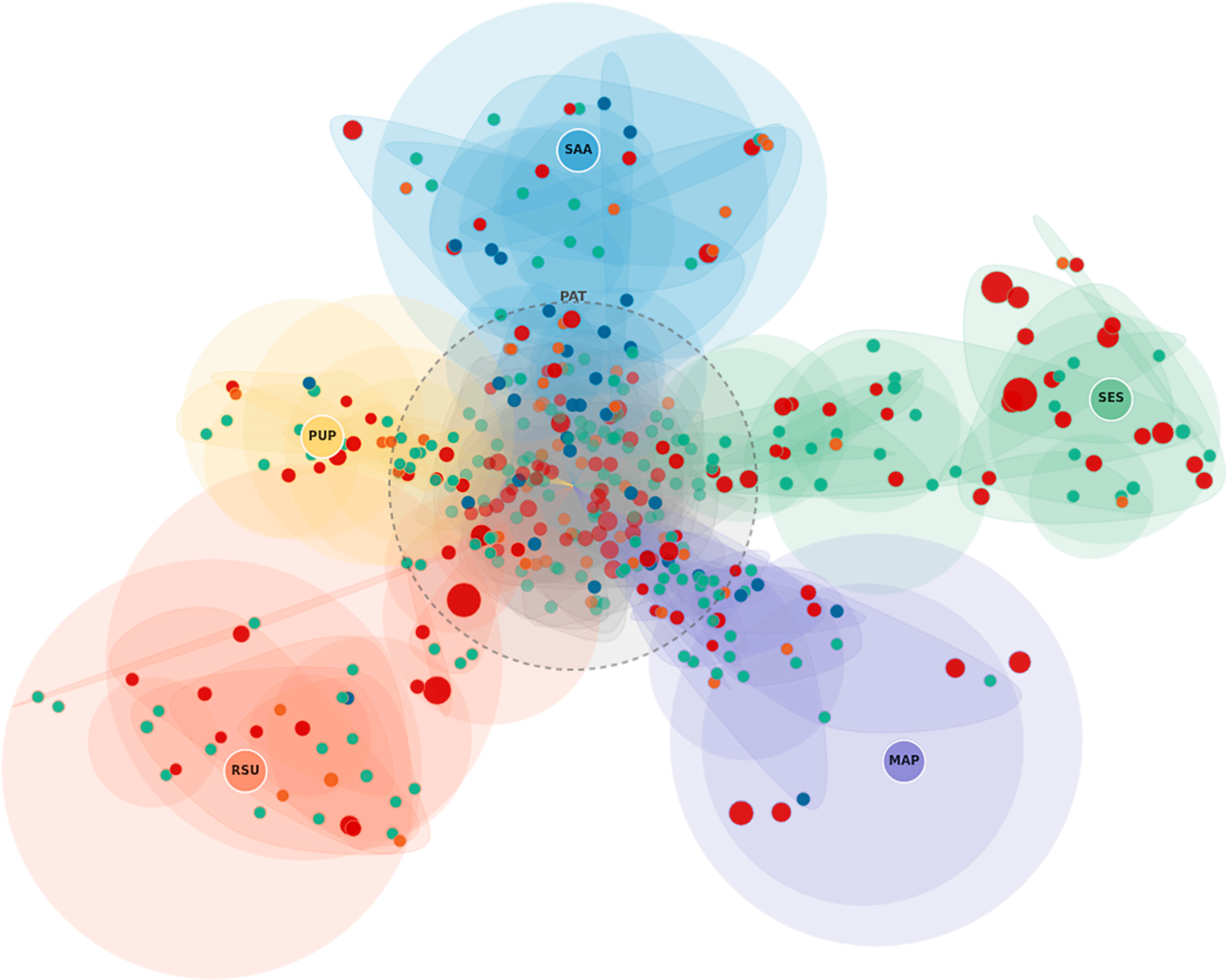
INTEGRAÇÃO ENTRE PROJETOS POR EIXO: AÇÕES TRANSVERSAIS

Legenda

- Projetos do Eixo de SAA
- Projetos do Eixo de SES
- Projetos do Eixo de MAP
- Projetos do Eixo de RSU
- Projetos do Eixo de PUP
- Projeto de Ações Transversais (PAT)

Classificação das ações:

- Catalisadora
- Articuladora
- Resultante
- Autônoma



OBRIGADO!