



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Câmara Municipal de Vereadores de Três Coroas
Elisa Cristina Scheffer Pires
Oficial Legislativa
Matrícula - 21.88 - 4/1
Recibido
26/11/2026
18:50

PROJETO DE LEI Nº 001, DE 26 DE JANEIRO DE 2026.

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO DO
MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS A
AMPLIAR O PERÍMETRO URBANO,
INCLUINDO AS ZONAS DE EXPANSÃO
URBANA SUL E NORTE.**

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a ampliar o perímetro urbano no Município de Três Coroas, incluindo as seguintes Zonas de Expansão Urbana:

I – Zona de Expansão Urbana Sul, com área de aproximadamente 42,8560 hectares e perímetro de 428.560,29 m², conforme planta planimétrica, planta baixa da área perimetral urbana ampliada e memorial descritivo, constante no Anexo I desta Lei; e

II – Zona de Expansão Urbana Norte, com área de aproximadamente 372 hectares e perímetro de 11.360 metros, conforme planta planimétrica, planta baixa da área perimetral urbana ampliada e memorial descritivo, constante no Anexo II desta Lei.

Art. 2º As coordenadas georreferenciadas da área ampliada pelo inciso I do art. 1º desta Lei – Zona de Expansão Urbana Sul – situada entre a Estrada Linha Três Coroas, Rodovia RS-115 e parte da Rua Henrique Jurgensen, numeradas de 01 (um) a 20 (vinte) e locadas em sentido horário, estão em formato UTM da Projeção Universal Transversal de Mercator, sob Datum SIRGAS2000, descritas no memorial disposto no Anexo I desta lei, conforme o parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01 extremidade Oeste, de coordenadas 29°32'26.13"S e 50°46'26.78"O; segue confrontando-se o curso do arroio Kampff até a rodovia RS-115 no vértice 02 Sul, de coordenadas 29°32'24.57"S e 50°46'14.13"O; e segue ainda confrontando-se do arroio Kampff até o vértice 03, Leste, de coordenadas 29°32'20.42"S e 50°46'1.03"O; deste, segue mais ou menos 90 metros até o vértice 04, ao Norte, de coordenadas 29°32'18.50"S e 50°46'0.53"O; segue até o vértice 05 de coordenadas 29°32'17.21"S e 50°46'3.33"O; seguindo até o vértice 06, de coordenadas 29°32'15.59"S e 50°46'5.53"O; deste, segue até o vértice 07, de coordenadas 29°32'14.13"S e 50°46'6.25"O; seguindo até o vértice 08, de coordenadas 29°32'12.00"S e 50°46'8.41"O; deste segue mais ou menos 108 metros até o vértice 09, a Oeste, de coordenadas 29°32'11.76"S e 50°46'12.36"O; seguindo mais ou menos 668 metros até o vértice 10, de coordenadas 29°31'52.75"S e 50°46'24.62"O; deste segue em linha reta ao Norte, até o vértice 11, de coordenadas 29°31'28.80"S e 50°46'23.16"O; seguindo até o vértice 12, de coordenadas 29°31'25.94"S e 50°46'23.21"O; deste segue mais ou menos 316 metros ao Norte, até o vértice 13, de coordenadas 29°31'16.10"S e 50°46'20.17"O; segue um pouco ao Leste, até o vértice 14, de





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

coordenadas $29^{\circ}31'15.05''\text{S}$ e $50^{\circ}46'17.58''\text{O}$; e deste segue mas ou mesmo 73 metros até a extremidade Norte, vértice 15, de coordenadas $29^{\circ}31'12.78''\text{S}$ e $50^{\circ}46'17.43''\text{O}$; deste segue a Oeste, até o vértice 16, de coordenadas $29^{\circ}31'12.73''\text{S}$ e $50^{\circ}46'18.46''\text{O}$; seguindo até o vértice 17, de coordenadas $29^{\circ}31'15.25''\text{S}$ e $50^{\circ}46'23.15''\text{O}$; e segue confrontando a rodovia RS-115, ao Sul, até o vértice 18 de coordenadas $29^{\circ}32'0.01''\text{S}$ e $50^{\circ}46'25.03''\text{O}$; deste segue em linha reta a Oeste, por mais ou menos 388 metros, até o vértice 19, de coordenadas $29^{\circ}31'59.59''\text{S}$ e $50^{\circ}46'39.40''\text{O}$; o qual a partir desse segue contornando o Rio Paranhana, até a extremidade Oeste, vértice 20, de coordenadas $29^{\circ}32'26.13''\text{S}$ e $50^{\circ}46'26.78''\text{O}$, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão Georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº $51^{\circ}00'$, fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

Art. 3º As coordenadas georreferenciadas da área ampliada pelo inciso II do art. 1º desta Lei – Zona de Expansão Urbana Norte – situada entre a Estrada Moreira, a Rua Visconde de Mauá e a Rodovia RS-115, numeradas de 01 (um) a 25 (vinte e cinco) e locadas em sentido horário, estão em formato UTM da Projeção Universal Transversal de Mercator, sob Datum SIRGAS2000, descritas no memorial disposto no Anexo II desta lei, conforme o parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01 extremidade Sul, de coordenadas $29^{\circ}29'26.77''\text{S}$ e $50^{\circ}49'29.34''\text{O}$; segue em linha reta, em direção ao Norte, mais ou menos 1.42,66 metros, até o vértice 02, de coordenadas $29^{\circ}28'54.44''\text{S}$ e $50^{\circ}49'21.00''\text{O}$; segue passando pelas Afluentes 04 e 06 do Arroio Moreira, até o vértice 03, extremidade Leste, de coordenadas $29^{\circ}29'19.31''\text{S}$ e $50^{\circ}48'17.97''\text{O}$; deste, segue mais ou menos 626 metros até o vértice 04, passando pela Rua Visconde de Mauá estrada moreira, pelo Arroio de Moreira e pela RS- 115, ao Norte, de coordenadas $29^{\circ}29'4.89''\text{S}$ e $50^{\circ}48'2.74''\text{O}$; segue até o vértice 05 de coordenadas $29^{\circ}29'0.99''\text{S}$ e $50^{\circ}48'9.24''\text{O}$; seguindo até o vértice 06, de coordenadas $29^{\circ}28'42.15''\text{S}$ e $50^{\circ}48'30.58''\text{O}$; deste, segue passando pela Estrada do Bororó e pela Afluente 03 do Arroio Moreira até vértice 07, de coordenadas $29^{\circ}28'40.32''\text{S}$ e $50^{\circ}48'41.09''\text{O}$; seguindo até o vértice 08, de coordenadas $29^{\circ}28'42.35''\text{S}$ e $50^{\circ}48'51.40''\text{O}$; deste segue mais ou menos 410 metros até o vértice 09, a Oeste, de coordenadas $29^{\circ}28'40.69''\text{S}$ e $50^{\circ}49'6.69''\text{O}$; seguindo até o vértice 10, de coordenadas $29^{\circ}28'36.31''\text{S}$ e $50^{\circ}49'12.91''\text{O}$; deste segue até o vértice 11, de coordenadas $29^{\circ}28'23.70''\text{S}$ e $50^{\circ}49'22.88''\text{O}$; segue até o vértice 12, de coordenadas $29^{\circ}28'14.51''\text{S}$ e $50^{\circ}49'23.83''\text{O}$; deste segue mais ou menos 334 metros até a extremidade Norte, vértice 13, de coordenadas $29^{\circ}28'2.68''\text{S}$ e $50^{\circ}49'20.53''\text{O}$; e segue em linha reta, passando pela RS-115, mais ou menos 214 metros, até o vértice 14, de coordenadas $29^{\circ}28'0.77''\text{S}$ e $50^{\circ}49'27.60''\text{O}$; seguindo até o vértice 15, de coordenadas $29^{\circ}28'1.85''\text{S}$





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

e 50°49'29.21"O; segue confrontando com a Afluente 02 do Arroio Moreira, até o vértice 16, de coordenadas 29°28'9.99"S e 50°49'33.48"O; e deste segue ainda, confrontando a Afluente 02 do Arroio Moreira até o vértice 17, de coordenadas 29°28'16.07"S e 50°49'34.73"O; segue confrontando o Arroio Moreira, até o vértice 18 de coordenadas 29°28'15.62"S e 50°49'36.86"O; deste segue ainda confrontando o Arroio Moreira, a Oeste, até o vértice 19, de coordenadas 29°28'16.89"S e 50°49'47.86"O; o qual a partir desse segue confrontando a Afluente 01 do Arroio Moreira e passando pela Estrada de Moreira, até o vértice 20, de coordenadas 29°28'22.32"S e 50°49'50.89"O; seguindo até o vértice 21, de coordenadas 29°28'23.92"S e 50°49'51.66"O; segue até o vértice 22, de coordenadas 29°28'24.61"S e 50°49'53.06"O; deste segue mais ou menos 100 metros, até o vértice 23, de coordenadas 29°28'27.56"S e 50°49'53.64"O; seguindo, em linha reta, até a extremidade Oeste, vértice 24, de coordenadas 29°28'40.23"S e 50°49'52.87"O; deste segue, em linha reta, até o vértice 25, de coordenadas 29°29'17.82"S e 50°50'1.53"O; seguindo por mais ou menos 930 metros até a extremidade Sul, vértice 01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão Georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

Art. 4º A ocupação da Zona de Expansão Urbana observará obrigatoriamente:

- I – a preservação das Áreas de Proteção Permanente (APPs);
- II – as restrições por declividade e risco geotécnico identificadas no parecer técnico;
- III – o atendimento às normas urbanísticas e ambientais municipais, estaduais e federais;

Art. 5º O Poder Executivo poderá editar regulamento para detalhar:

- I – os critérios para implantação do sistema viário;
- II – o zoneamento ambiental interno;
- III – os procedimentos para aprovação de projetos urbanísticos;
- IV – os requisitos para parcelamentos, edificações e obras de infraestrutura.

Art. 6º A expansão da Zona Urbana Sul se trata de uma continuidade da zona de corredor rodoviário (ZCR), que já possui regulamentação no Plano Diretor vigente.

Art.7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Três Coroas, 26 de janeiro de 2026.

FABIEL CRISTÓVÃO PORT
Prefeito Municipal





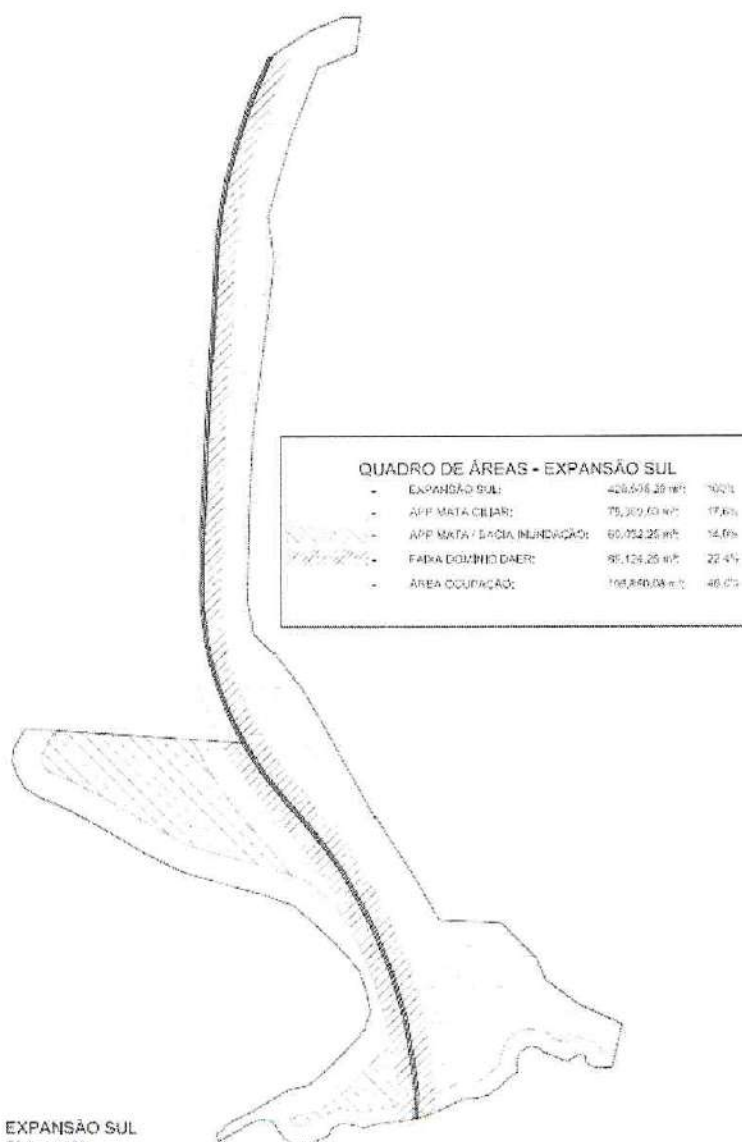
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ANEXO I

RELATÓRIO TÉCNICO – EXPANSÃO SUL

Local: RS 115, Linha Três Coroas – Três Coroas/RS
Coordenadas: 29°32'04.7"S _ 50°46'21.5"W
Objeto: Análise para a expansão urbana na região sul do município, com Plano de Ocupação e Estimativa de Geração de Renda.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

1. CARACTERIZAÇÃO DA ZONA SUL

A Zona Sul de expansão urbana em Três Coroas/RS está estrategicamente posicionada ao longo da RS-115. No entanto, sua ocupação requer consideração de importantes características geográficas e ambientais:

- **Presença de Áreas de Preservação Permanente (APPs):** Estas áreas são definidas pelo Código Florestal e estão associadas ao **Rio Paranhana** (a Leste, com uma faixa de 50 metros) e ao **Arroio Kampff** (a Sul, com uma faixa de 30 metros). A proteção dessas APPs é fundamental para a manutenção da biodiversidade e dos recursos hídricos.
- **Faixa de Domínio da RS-115:** Uma faixa de 35 metros de cada lado do eixo da rodovia é designada como faixa de domínio, com áreas adicionais **não edificáveis** adjacentes à infraestrutura viária. Esta faixa é essencial para a segurança rodoviária e futuras expansões da via.
- **Risco de Alagamento (Bacia de Inundação):** A área entre a RS-115 e o Rio Paranhana é identificada como uma **bacia de inundação**, sujeita a alagamentos em eventos de cheia do rio. Essa característica impõe restrições significativas ao tipo de edificação e uso permitido.

Resumo da Expansão Sul

- **Área Total:** 428.560,29 m² (0,4286 km²)
- **APP Mata Ciliar (50 m):** 75.369,53 m² (17,6%)
- **APP / Bacia de Inundação:** 60.032,25 m² (14,0%)
- **Faixa de Domínio (RS-115):** 89.124,25 m² (22,4%)
- **Área de Ocupação (Útil):** 196.860,08 m² (46,0%)

A proporção de solo disponível para ocupação útil é condizente com áreas de expansão em vales que possuem forte presença hídrica e uma rodovia de alta circulação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Devido às restrições ambientais e de infraestrutura, a **ocupação residencial é desestimulada** nesta área. O uso mais adequado e compatível com as características da zona é o **industrial, comercial e logístico**, aproveitando a conectividade da RS-115 e minimizando riscos associados a inundações e proximidade rodoviária.

2. PLANO DE OCUPAÇÃO – ZONA SUL

Zona Proposta

A área é proposta como **ZIC – Zona Industrial e Comercial**, destinada a atividades que se beneficiem da localização estratégica e que sejam compatíveis com as restrições existentes:

- **Indústrias: Tecnologia, Montagem, Confecções.** Exemplos incluem indústrias de montagem de produtos (como eletrônicos, automóveis ou móveis etc), ou centros de pesquisa e desenvolvimento.
- **Galpões logísticos e centros de distribuição:** Ideais para o escoamento de produção e recebimento de insumos, dada a proximidade com a rodovia.
- **Comércio atacadista e serviços de apoio rodoviário:** Incluindo centros de distribuição, lojas de materiais de construção, centros de serviços de abastecimento e estabelecimentos que atendam à demanda de transportadores e empresas da região.
- **Serviços institucionais ou regionais de maior porte:** Como centros de treinamento, polos educacionais, ou unidades de serviços públicos que necessitem de grande área e fácil acesso.

As diretrizes urbanísticas considerarão um **Recuo Viário DAER (RS-115)** de 35,00 m e uma **Faixa Não Edificante** de 5,00 m, conforme lei municipal além do recuo adicional sugerido.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Diretrizes Urbanísticas Sugeridas

Parâmetro	Valor Sugerido	Justificativa / Considerações
Parcelamento Mínimo	1.000 m ² (indústria), 500 m ² (comércio/serviços)	Garante lotes com dimensão adequada para edificações de maior porte e pátios de manobra, e para comércios/serviços que demandem menor escala.
Testada Mínima	20 m (indústria), 15 m (comércio/serviços)	Permite acesso adequado e visibilidade para os empreendimentos, além de compatibilidade com as necessidades de fachada e vitrines.
Índice de Aproveitamento	3,0	Promove um bom aproveitamento do solo, permitindo verticalização controlada (até 5 pavimentos) e áreas permeáveis adequadas.
Taxa de Ocupação	60%	Equilibra a área construída com espaços abertos para circulação, estacionamento e áreas verdes, sem comprometer a densidade desejada.
Taxa de Permeabilidade	Mínimo 20% ou adoção de dispositivos sustentáveis (cisterna/piso drenante)	Essencial para a drenagem de águas pluviais, recarga do lençol freático e mitigação do efeito de ilha de calor, especialmente em uma zona com restrições hídricas.
Altura Máxima	16 m (tendo como índice de aproveitamento 3,0)	Permite flexibilidade construtiva para galpões e edifícios comerciais/industriais, sem criar barreiras visuais ou impactos excessivos na paisagem.
Estacionamento	Para indústria 1 vaga a cada 200m ²	Dimensionado para atender a demanda gerada pelos usos propostos, minimizando o impacto no entorno e garantindo fluidez no acesso aos estabelecimentos.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Parâmetro Valor Sugerido
Para comércio 1 vaga a
cada 100m²

Justificativa / Considerações

Recuo
Adicional
à RS-115 5 m após a faixa de do-
mínio

Reforça a segurança rodoviária, cria uma zona de amortecimento visual e sonora, e permite futuras ampliações da infraestrutura da rodovia sem comprometer as edificações.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

3. CAPACIDADE CONSTRUTIVA E POPULAÇÃO OCUPACIONAL ESTIMADA

- **Área Útil para Ocupação:** 196.860,08 m²
- **Capacidade Construtiva (IA = 1,5):** 295.290 m² de área construída potencial

Distribuição Estimada de Usos:

- **60% Indústria:** 177.174 m²
 - Estimativa de 1 trabalhador a cada 50 m² de área construída.
 - Total aproximado de **3.540 trabalhadores**.
- **40% Comércio e Serviços:** 118.116 m²
 - Estimativa de 1 trabalhador a cada 30 m² de área construída.
 - Total aproximado de **3.937 trabalhadores**.

População Ocupacional Total Estimada: Aproximadamente **7.500 pessoas/dia**.

4. RECEITA PARA O MUNICÍPIO ESTIMATIVA

a) Área construída estimada

Vamos considerar uma média ponderada de **Coeficiente de Aproveitamento (CA médio = 1,6)**, baseado nos índices adotados no Zoneamento Proposto:

197.000 m² (área útil) × 1,6 = 315.200 m² de área construída total.

b) Investimento estimado em construção

Setor	Área (m ²)	Custo médio (R\$/m ²)	Valor estimado
Residencial	128.222	R\$ 2.500,00	R\$ 320.555.000,00
Indústria	186.978	R\$ 1.400,00	R\$ 261.769.200,00
Total	315.200		R\$ 582.324.200,00

- Valor estimado total:

582.324.200,00 – 20%* = 465.859.360,00 – Edificações Existentes





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

$465.859.360,00 - 20\%* = 372.687.488,00$ – Dificil Implantação

$372.687.488,00 - 30\%* = 260.881.241,60$ – Risco de Mercado

Valor Liquido Potencial Estimado – 260.881.240,60

Observações:

As estimativas de custo médio por metro quadrado (m^2) foram obtidas a partir de valores regionais, ajustados com base no CUB (Custo Unitário Básico) vigente na localidade.

A estimativa de área (m^2) industrial foi definida de acordo com o zoneamento proposto vezes o índice médio adotado anteriormente (1,6).

*Para fins de análise, foram **adotados fatores de redução da área edificável/valor estimado** atingidos no estudo acima. Estima-se que, em parte da Zona Mista de Expansão (ZME), já existam diversas edificações e infraestrutura implantadas, as quais não demandarão novos investimentos, uma vez que se tratam de áreas consolidadas e, em sua maioria, já dotadas de equipamentos urbanos. Considerando a redução de área de $64.846 m^2$, estima-se uma diminuição de aproximadamente **20%** no valor total anteriormente apresentado. Também foram considerados percentuais de **20% referentes às áreas de difícil implantação**, associadas a condicionantes técnicas e construtivas, e **30% referentes às áreas com risco de mercado**, relacionadas a incertezas econômicas, absorção imobiliária e atratividade do empreendimento, resultando em uma redução da área efetivamente edificável no mapa.

c) ISSQN sobre obras (2%)

- Considerando que **40%** do valor da obra é referente a serviços tributáveis:

$$260.881.241,60 \times 0,40 = R\$104.352.496,64 \text{ (base)}$$

$$\text{ISSQN (2\%)} = R\$ 2.087.049,93$$





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

4.1 Outras Receitas Públicas

Receita	Estimativa
IPTU (R\$ 3,00/m ² x 315.200 m ²)	R\$ 945.600,00/ano (previsão c/ reajuste e correções)

Aplicando os fatores de redução – R\$ 472.800,00

4.2 Resumo da Geração de Renda Estimada – Zona Sul

Fonte	Valor Estimado
ISSQN – Construção (único)	R\$ 2.087.049,93
IPTU anual	R\$ 472.800,00 / ano

Observação: As estimativas de receitas municipais foram elaboradas com base em dados médios de mercado, legislação tributária local e fontes técnicas como IBGE, CAIXA e experiências municipais similares.

5. ASPECTOS COMPLEMENTARES E SUSTENTABILIDADE

- Respeito às APP's e drenagem sustentável
- Gestão de resíduos e saneamento básico
- Incentivo a energias renováveis
- Planejamento de segurança pública

6. RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS

- Estudos topográficos, geológicos e ambientais
- Planejamento de infraestrutura e mobilidade
- Avaliação jurídica e legislação específica
- Estratégia para atração de investimentos





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

7. CONCLUSÃO

- Potencial de **desenvolvimento econômico** sustentável;
- Geração de renda, empregos e tributos;
- Ocupação **planejada**, compatível com as restrições Três Coroas como polo logístico e industrial regional.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ANEXO II

RELATÓRIO TÉCNICO – EXPANSÃO NORTE

Local:

Estr. Moreira Três Coroas – Três Coroas/RS

Objeto:

O objetivo da Expansão Urbana na Zona Norte é incorporar ao perímetro urbano uma área estratégica com potencial para usos residenciais, comerciais, turísticos e de apoio logístico, promovendo o ordenamento de ocupações existentes e o aproveitamento da infraestrutura viária da RS-115. Busca-se fomentar o desenvolvimento sustentável da região, integrando comunidades consolidadas e novas áreas urbanizáveis, com atenção à preservação ambiental e à mitigação de riscos geotécnicos.



Imagem 1 – Delimitação de perímetro





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

1. CARACTERIZAÇÃO DA ZONA NORTE

1.1 Localização e Limites

A Zona Norte está situada na porção norte do perímetro urbano de Três Coroas, entre a Rua Visconde de Mauá (Estrada Moreira) e a rodovia RS-115. A RS-115 apresenta fluxo turístico intenso, sendo uma das principais vias de entrada e saída da serra gaúcha, o que confere à área um potencial comercial e logístico elevado.

A integração entre vias locais e estruturantes, a presença de núcleos de ocupação consolidada, áreas com vocação para o turismo e atividades econômicas de pequeno e médio porte reforçam a aptidão da região para a expansão urbana ordenada.

1.2 Aspectos Físicos e Ambientais

A área da Expansão Norte apresenta topografia variada, com áreas planas ao longo das vias principais e encostas nas margens do Arroio Moreira e seus afluentes. A vegetação predominante é composta por áreas de mata ciliar, pastagens e terrenos modificados pela ocupação humana. A presença do arroio impõe faixas de APP de 30 metros, conforme o Código Florestal.

A ocupação futura deverá respeitar essas limitações, com diretrizes específicas para proteção ambiental e segurança estrutural.

1.3 Ocupação e Uso do Solo

A área já apresenta núcleos consolidados, contendo igrejas, comércios, pequenas agroindústrias e equipamentos comunitários. Também abriga áreas de lazer como campings, parques e uma área de rodeios de uso público.

A infraestrutura básica é parcialmente existente, com presença de rede elétrica, vias, acesso à RS-115 e captação de água em pontos isolados. A rede de esgotamento sanitário é inexistente.

1.3.1 Quantificação de Edificações

Com base na análise visual em mapa de satélite, estimam-se os seguintes dados:

Tipo de Edificação	Quantidade Estimada
Residências unifamiliares	200
Galpões, comércios, estufas e outros	50
Total aproximado de edificações	250

1.3.2 Caracterização da Ocupação Atual

- **Padrão de ocupação:** Dispersa, com núcleos mais adensados nos extremos oeste (próximo à rodovia) e leste (região de Moreira).





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- **Tipologia predominante:** Residencial rural ou periurbana, com presença de áreas cultivadas e espaços amplos.
- **Densidade estimada:** Baixa (cerca de 67,20 edificações/km²), com áreas suburbanas, rurais ou condomínios com lotes grandes.
- **Presença de usos mistos:** Residencial, indústria leve e comércios pontuais.



LEGENDA

PONTOS:

- 1- Raio 500 m, área de ocupação irregular, com mais de 50 residências, igreja, comércio, agroindústria, lar de idosos, creche, uma comunidade consolidada.
- 2- Parque aquático.
- 3- Instalações de lazer - Sindicato.
- 4- Comércio alimentício e residências junto a RS 115.
- 5- Raio 600 m, área de ocupação irregular, com mais de 50 residências, indústria calçadista, agroindústria, comércio, comunidade consolidada.
- 6- Campings de lazer.
- 7- Parque de rodados, área municipal.
- 8- Raio 600 m, área de ocupação irregular, com mais de 50 residências, agroindústria, comércio, comunidade consolidada.
- 9- Pontes.
- 10- Praça de pedágio na RS 115.
- 11- Final da área urbana atual / início da expansão.
- 12- Final da zona de expansão / divisas Est. Moreira e RS 115 e Zona Rural.
- 13- Pontos onde ocorreu deslizamentos - instáveis.
- 14- Área de recalque e monitoramento RS 115.

LINHAS:

- VERMELHA - Estrada Moreira 0,32km.
- AMARELA - RS 115, extensão 3,15 km.
- VERDE - Rua Visconde de Mauá / Est. Moreira / Acesso RS 115 / Est. Do Bach Teal, extensão 5,95 km.
- LARANJA - Est. Bororo, extensão 0,57 km.
- AZUL CLARO - Arroio Moreira, extensão 4,41 km.
- CIANO - Afluentes ou Talvegues do Arroio Moreira.
- AZUL ESCURO - Córregos.

Imagem 2 - Caracterização da área atual

2. DIAGNÓSTICO E POTENCIAL DE OCUPAÇÃO

A infraestrutura básica é parcialmente existente, com presença de rede elétrica, vias com calçamento parcial, acesso à RS-115 e captação de água e esgoto sanitário em pontos isolados. A coleta de resíduos sólidos atinge os núcleos mais consolidados.

2.1 Quadro de Áreas da Zona Norte

Categoria	Área (km ²)	Percentual (%)
Área total da expansão proposta	3,72	100,0%
APP Mata Ciliar (Arroio Moreira, afluentes e córregos)	0,460	12,37%
Faixa de Domínio DAER / RS-115	0,255	6,85%
Vias Municipais Existentes	0,096	2,58%
Área de Ocupação Potencial	2,909	78,20%





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

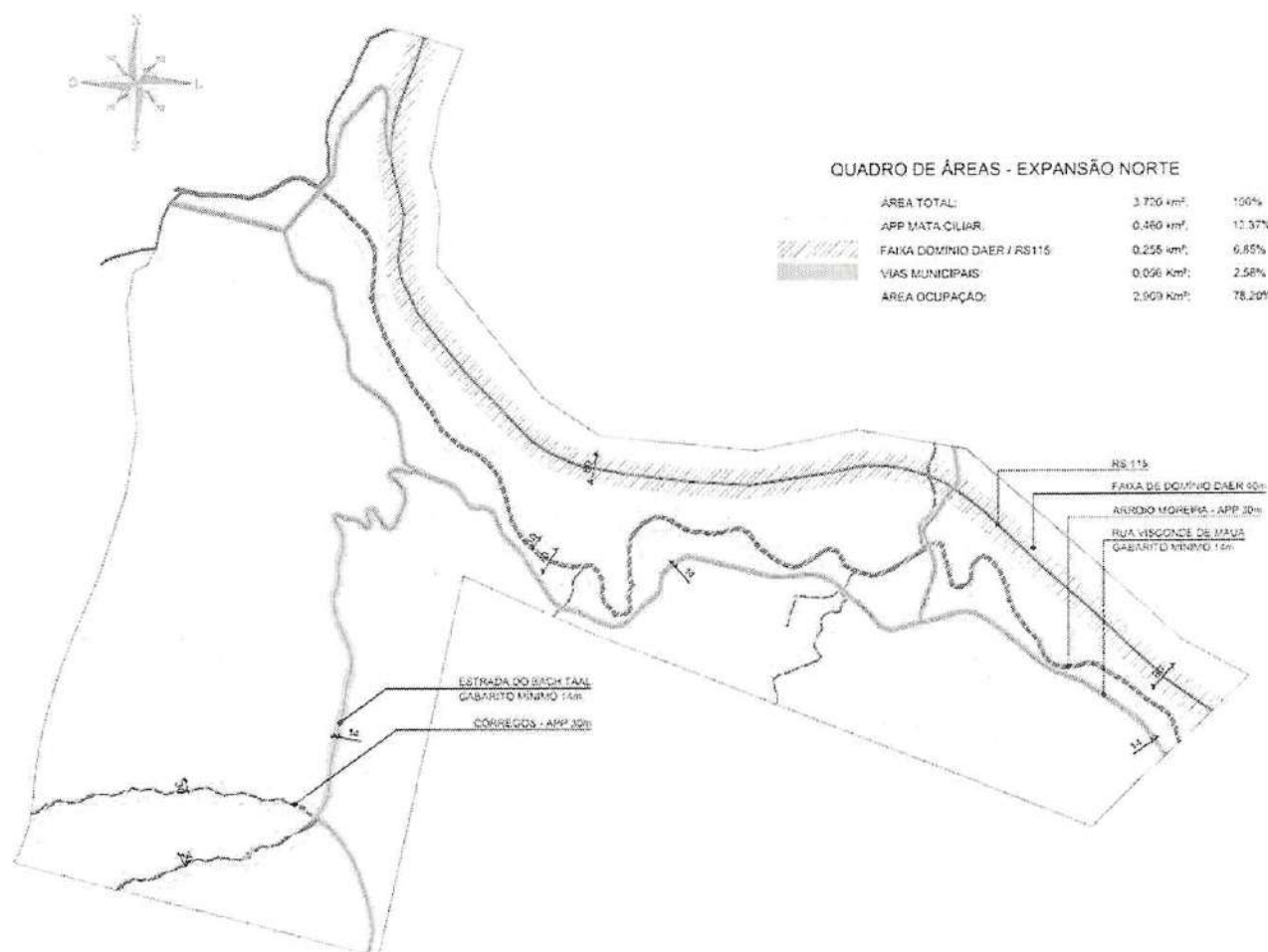


Imagem 3 – Mapa esquemático com áreas delimitadas preliminarmente

2.2 Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

A Zona Norte foi subdividida em zonas funcionais conforme suas características físicas, estratégicas e de infraestrutura. Foram consideradas diretrizes de incentivo à ocupação mista, respeitando os limites ambientais, a infraestrutura existente e o potencial turístico/comercial da região. O zoneamento proposto inclui zonas residenciais de baixa e média densidade, áreas comerciais e turísticas, faixas industriais leves e áreas institucionais.

2.3 Capacidade de Absorção Populacional

Com base na área útil potencial de **2.900.000 m² (290 hectares)** e nos índices estimados de densidade urbana para zonas residenciais de **baixa intensidade e sem**



PREFEITURA DE
TRÊS COROAS
Governo 2020-2024
Planejando o futuro, evoluindo no presente

Av. João Corrêa, nº 380 • Centro • Três Coroas/RS • 95660-000
www.trescoroas.rs.gov.br • prefeitura@trescoroas.rs.gov.br • 0800 000 8932



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

verticalização significativa, variando entre **10 e 50 habitantes por hectare**, projeta-se uma capacidade de absorção populacional entre **2.900 e 14.500 habitantes** na fase de consolidação da ocupação da Zona Norte.

Para fins de ordenamento territorial e de segurança da ocupação urbana, consideram-se áreas de elevada declividade aquelas que apresentam inclinação igual ou superior a 30°, por serem naturalmente suscetíveis a processos de instabilidade geotécnica. Ressalta-se que a área útil acima indicada não considerou a exclusão dessas porções, devendo tal aspecto ser analisado com a devida cautela em etapa posterior, por meio de estudo específico.

3. PLANO DE OCUPAÇÃO – ZONA NORTE - PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A seguir está a **proposta prévia de parâmetros urbanísticos** para a **Zona Norte da Expansão Urbana de Três Coroas**, elaborada com base:

- Nas restrições físicas e ambientais já mapeadas;
- No uso misto com foco em **residencial, comércio, turismo e indústria leve**.

3.1 Outros Requisitos

Item	Diretriz
Acessibilidade	Conforme ABNT NBR 9050 em edificações públicas ou mistas
Vagas de estacionamento	1 vaga por 100 m ² (comércio); 1 vaga por unidade autônoma (residencial)

3.2 Zoneamento Proposto e Dimensionamento de Lotes

Considerando os parâmetros urbanísticos, a topografia e o potencial de ocupação, propõe-se os seguintes tamanhos mínimos de lotes por zona:

Zona	Usos	TO	IA	TP	Tamanho mínimo de lote	Recuos frontal/ lateral	Alturas (máx.)
ZME	Zona Mista de Expansão (média)	70%	1,2 a 1,8	25%	300 m ²	4m / 1,5m	9m (3 pavimentos)





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Zona	Usos	TO	IA	TP	Tamanho mínimo de lote	Recuos frontal/lateral	Alturas (máx.)
	densidade)						
ZI3	Zona Industrial 3 (média densidade)	80%	1,5 a 2,0	15%	450 m ²	5m / 3m	6m (2 pavimentos)
ZEIA	Zona Especial de Interesse Ambiental (baixa densidade)	10%	0,2 a 0,5	85%	1.000m ²	10m (do limite da APP)	3m (1 pavimento)
ZE1	Zona Específica 1 (baixa densidade)	66%	1,2	20%	280 m ²	4m / 1,5m	6m (2 pavimentos)

3.2.1 Descrição

a) Zona Mista de Expansão (ZME)

Usos permitidos: comercial (cafés, hospedagens, lojas e serviços de pequeno porte) e residencial (unifamiliar e multifamiliar).

Obrigatoriedade de calçada acessível e arborizada.

Recuo lateral: pode ser isento se não houver aberturas nas divisas.

b) Zona Industrial 3 (ZI3)

Usos permitidos: industrial leve/baixo impacto: galpões, centros de distribuição, estocagem.

Licença ambiental operacional obrigatória. Estudo de impacto de vizinhança (EIV) para atividades específicas.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

c) Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA)

Usos permitidos: infraestruturas compatíveis com a preservação

Estudo de impacto ambiental.

Zona voltada à proteção ambiental e ocupação restrita.

Lotes maiores minimizam impermeabilização e pressão ambiental.

d) Zona Específica 1 (ZE1)

Usos permitidos: residencial, comercial, serviços e institucionais.

A intenção é que o haja um equilíbrio entre moradia, atividades econômicas e equipamentos coletivos, mantendo controle volumétrico.

Recuo lateral: pode ser isento se não houver aberturas nas divisas.

Observações: A Intensidade de Aproveitamento (IA) dos lotes pode ser aumentadas onde não há índice fixo, podendo atingir o máximo previsto, mediante o pagamento da outorga onerosa do direito de construir, permitindo construir além do limite básico previsto no zoneamento (ver diretrizes específicas).

3.2.2 Demais áreas

a) Áreas Institucionais

- Seguindo a reserva mínima de 10% da área útil;
- Previstas para **praças, UBS, escola de ensino fundamental e creche**, conforme demanda estimada.

b) Sistema Viário

- Ruas locais com no mínimo 8 m de largura de pista de rolamento;
- Coletoras e de acesso geral com até 14 m de pista de rolamento onde possível;
- Passeios de pedestres com largura $\geq 2,0$ m.

c) Área associada a risco de movimentação de massa

- As áreas sujeitas a risco de movimentação de massa, tais como escorregamentos, deslizamentos e processos erosivos, caracterizam-se como **Áreas de Preservação Permanente (APP)**, em razão de sua fragilidade ambiental e do potencial risco à segurança da ocupação humana. Tais áreas devem ter sua ocupação restringida, sendo indispensável a realização de estudos geotécnicos específicos para a definição de medidas de proteção,





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

recuperação ou eventual intervenção controlada, nos termos da legislação ambiental vigente.

- As áreas associadas à possível movimentação de massa foram identificadas de forma preliminar, sem a realização de estudo específico na área de expansão, baseando-se apenas na análise do relevo existente, a partir de mapas disponíveis. Dessa forma, faz-se necessária a elaboração de estudo técnico específico abrangendo toda a área. Estima-se que a extensão dessas áreas corresponda a aproximadamente **660.500 m²**.

3.2.3 Observações Técnicas

- Os **coeficientes e taxas podem ser ajustados** caso o estudo ambiental ou viário identifique restrições adicionais;
- Sugere-se adotar **zoneamento flexível**, permitindo uso misto onde viável, especialmente ao longo das vias estruturantes;
- As áreas comerciais/turísticas e industriais foram delimitadas de forma **restrita e estratégica**, com acesso direto às principais vias.

3.2.4 Mapeamento Prévio das Zonas de Uso (Macrozoneamento)

O presente **Mapeamento das Zonas de Uso**, no âmbito de macrozoneamento, consiste na definição e representação espacial da área de estudo de expansão, com o propósito de identificar e caracterizar as diferentes áreas destinadas à ocupação urbana, considerando seus potenciais usos residenciais, comerciais, de serviços e institucionais. Tem como finalidade orientar o ordenamento territorial e a expansão urbana, estabelecendo diretrizes gerais de uso e ocupação do solo.

No macrozoneamento, as zonas são delimitadas de forma ampla e estratégica, considerando fatores como relevo, áreas ambientalmente sensíveis, infraestrutura existente, dinâmica de crescimento urbano e vocações econômicas, constituindo subsídio ao planejamento da expansão urbana e à definição de estratégias de desenvolvimento sustentável. Ressalta-se, contudo, que, para uma tomada de decisão mais precisa, serão necessários estudos técnicos adicionais, com análise mais aprofundada de cada área, uma vez que podem existir manchas ou porções com características ou restrições específicas não identificadas no mapeamento preliminar. Em etapas subsequentes, cada zona deverá ser analisada em maior nível de detalhamento, podendo ser subdividida em áreas menores, com parâmetros e regras específicas, conforme os condicionantes ambientais, geotécnicos e urbanísticos identificados.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

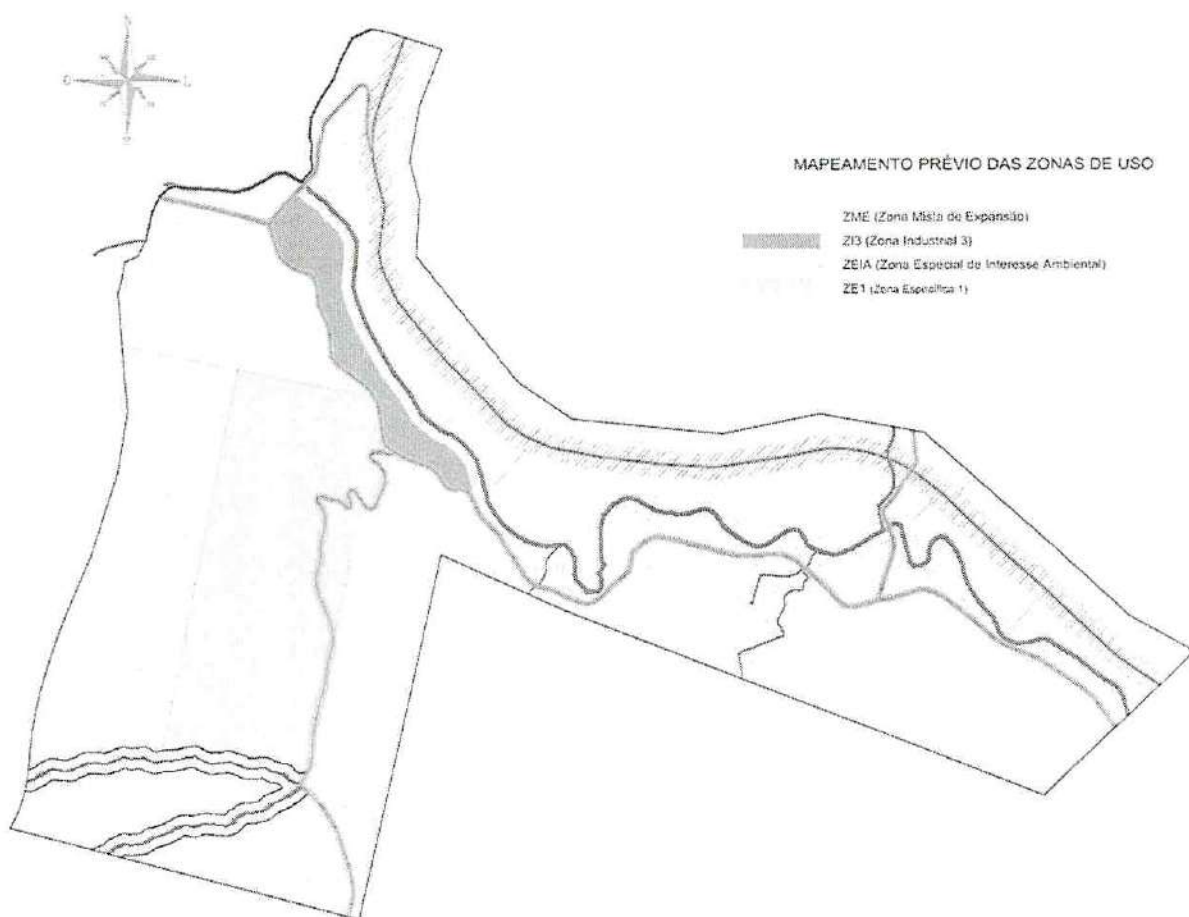


Imagem 4 – Mapeamento Prévio das Zonas de Uso (Macrozoneamento)

4. ESTIMATIVA DE RECEITA, CAPACIDADE CONSTRUTIVA E POPULAÇÃO ESTIMADA

A **Zona Norte** está posicionada para ser:

- Uma **plataforma econômica de apoio ao turismo** e à circulação pela RS-115;
- Um **núcleo de serviços e geração de empregos locais**, com potencial de retorno anual ao município em **tributos diretos e indiretos** no médio prazo.
- Em períodos de alta temporada, **cerca de 5 a 6 milhões de turistas circulam anualmente pela região** — uma parcela expressiva passando por Três Coroas (fonte: SETUR/RS).





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

4.1. Geração de Renda – Fase de Implantação (Obras)

a) Área construída estimada

Vamos considerar uma média ponderada de **Coefficiente de Aproveitamento (CA médio = 1,3)**:

$2.900.000 \text{ m}^2$ (área útil) – 660.500 (área de associada a risco de movimentação de massa) = $2.239.500 \times 1,3 = \underline{2.911.350 \text{ m}^2}$ de área construída total.

b) Investimento estimado em construção

Setor	Área (m ²)	Custo médio (R\$/m ²)	Valor estimado
Residencial	1.562.513	R\$ 2.500,00	R\$ 3.906.282.500,00
Comércio / Serviços	669.648	R\$ 2.700,00	R\$ 1.808.049.600,00
Indústria	107.839	R\$ 1.400,00	R\$ 150.974.600,00
Total	2.340.000		R\$ 5.865.306.700,00

- Valor estimado total:

$5.865.306.700,00 - 20\%* = 4.692.245.360,00$ – Edificações Existentes

$4.692.245.360,00 - 20\%* = 3.753.796.288,00$ – Dificil Implantação

$3.753.796.288,00 - 30\%* = 2.627.657.401,60$ – Risco de Mercado

Valor Liquido Potencial Estimado – 2.627.657.401,60

Observações:

As estimativas de custo médio por metro quadrado (m²) foram obtidas a partir de valores regionais, ajustados com base no CUB (Custo Unitário Básico) vigente na localidade.

A estimativa de área (m²) industrial foi definida de acordo com a área de ocupação da zona x o índice médio adotado anteriormente (1,2). Para as áreas mistas (residencial e comercial: ZME e ZE1) foi considerado um percentual de 70% residencial e 30% comercial.

*Para fins de análise, foram **adotados fatores de redução da área edificável/valor estimado** atingidos no estudo acima. Estima-se que, em torno de 20% da área possa já estar ocupada, com áreas públicas, diversas edificações e





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

infraestrutura implantadas, as quais não demandarão novos investimentos, uma vez que se tratam de áreas consolidadas e, em sua maioria, já dotadas de equipamentos urbanos. Também foram considerados percentuais de **20% referentes às áreas de difícil implantação**, associadas a condicionantes técnicas e construtivas, e **30% referentes às áreas com risco de mercado**, relacionadas a incertezas econômicas, absorção imobiliária e atratividade do empreendimento, resultando em uma redução da área efetivamente edificável no mapa.

c) ISSQN sobre obras (2%)

- Considerando que 40% do valor da obra é referente a serviços tributáveis:

$$2.627.657.401,60 \times 0,40 = R\$ 1.051.062.960,64 \text{ (base)}$$

$$\text{ISSQN (2\%)} = R\$ 21.021.259,21$$

4.2 Outras Receitas Públicas

Receita	Estimativa
IPTU (R\$ 3,00/m ² x 2.340.000 m ²)	R\$ 7.020.000,00/ano (previsão c/ reajuste e correções)

Aplicando os fatores de redução – R\$ 3.510.000,00

4.3 Resumo da Geração de Renda Estimada – Zona Norte

Fonte	Valor Estimado
ISSQN – Construção (único)	R\$ 21.021.259,21
IPTU anual	R\$ 3.510.000,00 / ano

Observação: As estimativas de receitas municipais foram elaboradas com base em dados médios de mercado, legislação tributária local e fontes técnicas como IBGE, CAIXA e experiências municipais similares.

5. PROJEÇÃO DE INFRAESTRUTURA PÚBLICA NECESSÁRIA

5.1 Demanda Básica De Infraestrutura





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Com base na estimativa de população e nas características do uso do solo, estima-se a necessidade de implantação de equipamentos e serviços públicos mínimos, incluindo:

- Escola de Ensino Fundamental;
- Unidade Básica de Saúde (UBS);
- Praças e áreas institucionais para atividades públicas;
- Rede de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- Sistema de drenagem urbana e iluminação pública;
- Pavimentação de vias internas e calçadas;
- Abrigos de ônibus e ciclovias parciais;
- Coleta e limpeza urbana.

5.2. Estimativa de Custos de Implantação

Abaixo, segue a estimativa de custos com base em valores médios por item de infraestrutura:

Item	Unidade	Custo Estimado (R\$)
UBS	1	R\$ 2.500.000,00
EMEF	1	R\$ 3.500.000,00
Praças e áreas públicas	2	R\$ 800.000,00
Rede de água e esgoto (Corsan)	20 km	R\$ 7.000.000,00
Drenagem pluvial	8 km	R\$ 2.000.000,00
Iluminação pública	100 postes	R\$ 600.000,00
Pavimentação	5 km	R\$ 7.500.000,00
Abrigos de ônibus	6	R\$ 100.000,00
Ciclovias	1000 m	R\$ 700.000,00
TOTAL		R\$ 24.700.000,00

6 SUSTENTABILIDADE E MEIO AMBIENTE

A proposta de expansão urbana da Zona Norte deverá observar rigorosamente os princípios da sustentabilidade ambiental e da ocupação responsável, conforme os marcos legais nacionais e diretrizes locais de planejamento.

6.1. Preservação das Áreas de Proteção Permanente (APPs)

- Respeito às faixas de 30 metros ao longo do **Arroio Moreira**, seus afluentes e córregos existentes;
- Manutenção da vegetação ciliar nativa com possibilidade de reflorestamento em trechos degradados;





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- Proibição de edificações dentro das faixas de APP, com exceção de passagens e trilhas ecológicas controladas.

6.2. Aproveitamento da drenagem natural

- Redimensionamento do sistema de microdrenagem respeitando os cursos d'água existentes;
- Incentivo ao uso de soluções como **valas verdes, canaletas bioinfiltrantes e bacias de retenção**;
- Previsão de **sistemas de drenagem urbana sustentável (DUS)** nos projetos de **infraestrutura**.

6.3. Permeabilidade e solo

- Aplicação de taxa mínima de **permeabilidade de 15%**, conforme o uso do solo;
- Estímulo ao uso de pisos drenantes em calçadas e estacionamentos;
- Controle de movimentações de terra em áreas com declividade superior a 20%, com restrição absoluta acima de 30%.

6.4. Gestão de resíduos sólidos e construção civil

- Exigência de plano de gerenciamento de resíduos da construção (PGRCC) para grandes empreendimentos;
- Previsão de áreas para coleta seletiva e apoio à logística reversa em parcerias público-privadas;
- Utilização de materiais locais e recicláveis sempre que possível.

6.5. Eficiência energética e captação de água

- Incentivo à implantação de **sistemas de captação de águas pluviais** em novos loteamentos e edificações;
- Recomenda-se adoção de **aquecimento solar** e dispositivos de baixo consumo energético;
- Estímulo ao uso de telhados verdes ou brancos em zonas com maior exposição solar.

6.6. Zoneamento ambiental interno

- Classificação das áreas de APP, encostas e mata remanescente para destinação exclusiva à preservação;





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- Estímulo à criação de **corredores verdes** e áreas públicas de convivência com função ecológica;
- Integração das diretrizes do Código Florestal e da legislação estadual do RS sobre áreas de restrição ambiental.

7 SEGURANÇA PÚBLICA

A segurança pública é componente essencial no planejamento da Expansão Norte, devendo ser considerada tanto sob o ponto de vista da **infraestrutura urbana preventiva**, quanto da **presença institucional e comunitária**. A seguir, são elencadas as diretrizes estruturais e operacionais para garantir a segurança da nova zona urbana:

7.1. Infraestrutura institucional

- Previsão de instalação de **Posto de Apoio da Brigada Militar** em área institucional, preferencialmente junto à via de maior fluxo (Rua Mauá ou RS-115);

7.2. Desenho urbano e prevenção situacional

- Organização dos quarteirões com boa **visibilidade e permeabilidade visual**, evitando fundos cegos e becos estreitos;
- **Iluminação pública eficiente** com luminárias LED e postes com sensor de presença em pontos estratégicos;
- **Praças e áreas públicas com fruição ativa**, evitando espaços ociosos ou degradados.

7.3. Monitoramento e tecnologia

- Incentivo à instalação de **câmeras de videomonitoramento** em pontos de maior fluxo e nas entradas principais do bairro;

7.4. Integração com a comunidade

- Criação de **núcleos comunitários de segurança** e incentivo à participação ativa da população;
- Ações preventivas junto às escolas, com apoio da Patrulha Escolar;
- Apoio à construção de um ambiente urbano acolhedor, com **mobilização comunitária para proteção dos espaços públicos**.

7.5. Justificativa territorial

- A proximidade com a **RS-115**, com tráfego intenso, e a presença de **núcleos consolidados e ocupações irregulares** na região, exigem atenção redobrada para o ordenamento e a presença do Estado;
- A implementação da segurança deve ser planejada desde a fase inicial de ocupação, evitando a formação de bolsões de vulnerabilidade.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

8. CONCLUSÃO

O presente relatório técnico detalhou a análise e as diretrizes para a expansão urbana da Zona Norte do município de Três Coroas, Rio Grande do Sul, uma área de aproximadamente 3,72 km² estrategicamente localizada entre a Estrada Moreira, a Rua Visconde de Mauá e a rodovia RS-115. O estudo confirmou o elevado potencial da região para a integração de usos residenciais, comerciais, turísticos e industriais.

A caracterização da Zona Norte revelou uma topografia variada, a presença do Arroio Moreira e seus afluentes com suas respectivas Áreas de Preservação Permanente (APPs), e a existência de núcleos de ocupação informal já consolidados. O diagnóstico inicial apontou a necessidade de investimentos em infraestrutura básica, como esgotamento sanitário e pavimentação, mas também destacou a parcial existência de rede elétrica e acesso viário.

As diretrizes de uso e ocupação do solo foram estabelecidas com base em parâmetros urbanísticos flexíveis, que permitem o adensamento controlado e a diversidade de usos, respeitando as restrições ambientais e geotécnicas. A capacidade de absorção populacional ficou estimada entre 2.240 e 11.198 habitantes (já considerando a subtração de área de movimentação de massa), demonstra o potencial da área para atender à demanda habitacional, inclusive para programas de habitação popular.

Do ponto de vista econômico, a expansão da Zona Norte projeta uma significativa geração de renda para o município, tanto na fase de implantação das obras (com estimativa de até R\$ 21 milhões em ISSQN) na fase operacional, com uma previsão anual de R\$ 3,5 milhões em IPTU. Além disso, a área tem potencial para gerar empregos diretos permanentes, impulsionando a massa salarial local e o consumo.

A projeção de infraestrutura pública necessária, incluindo escolas, UBS, praças e, totaliza um investimento estimado de R\$ 24,7 milhões. Esses custos, embora expressivos, são justificados pelo retorno econômico e social esperado, além da melhoria da qualidade de vida dos futuros moradores.

A sustentabilidade ambiental e a segurança pública foram abordadas como pilares fundamentais do planejamento. A preservação das APPs, o aproveitamento da drenagem natural, o controle da permeabilidade do solo, a gestão de resíduos e a eficiência energética são diretrizes que visam mitigar impactos e promover um ambiente urbano resiliente. Da mesma forma, a previsão de infraestrutura institucional de segurança, aliada a um desenho urbano preventivo e ao monitoramento tecnológico, busca garantir um ambiente seguro para a comunidade.

Em suma, a expansão urbana da Zona Norte de Três Coroas representa uma iniciativa viável e estratégica para o desenvolvimento municipal. Ao ordenar a ocupação, promover a diversificação de usos e atrair investimentos, o projeto não apenas atenderá à demanda por moradia e atividades econômicas, mas também





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

fortalecerá a arrecadação municipal e contribuirá para a qualidade de vida da população, consolidando a região como um polo de apoio logístico e turístico para a região.

9. RECOMENDAÇÕES

9.1 Estudos Técnicos Detalhados

- Realizar um levantamento topográfico e um mapa de declividade para uma definição precisa da área útil e para subsidiar o planejamento de infraestrutura e definição das áreas.
- Conduzir um parecer ambiental aprofundado sobre as áreas de APPs, encostas, cursos d'água, vegetação nativa e demais pontos pertinentes, garantindo a conformidade e mitigação de impactos.
- Laudo Geológico de estabilidade da região.

9.2 Planejamento de Infraestrutura e Mobilidade

- Desenvolver um estudo detalhado da ocupação, infraestrutura e mobilidade urbana, definindo os parâmetros de vias, acessos e circulação interna na nova zona, bem como as ligações com o restante da área urbana. É crucial considerar a concessão da EGR na RS-115 para garantir acessos seguros e eficientes.

9.3 Análise Jurídica e Administrativa

- Obter uma avaliação e parecer jurídico sobre a área de expansão e os instrumentos legais necessários para sua implementação.
- Submeter a proposta a audiência pública e ao Conselho do Plano Diretor, garantindo a participação da comunidade e a validação técnica.

9.4 Atração de Investimentos e Legislação

- Desenvolver um plano de atração de investimentos para a nova Zona de Expansão Norte, que pode incluir políticas de incentivos fiscais e divulgação da área.
- Elaborar o Projeto de Lei necessário para a conversão da área e estabelecimento das novas diretrizes urbanísticas.

Três Coroas, RS, 26 de janeiro de 2026.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

JUSTIFICATIVA PROJETO DE LEI Nº 001, DE 26 DE JANEIRO DE 2026.

A presente proposição fundamenta-se em estudo técnico detalhado, elaborado pelo Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente e Planejamento, que avaliou as condições geográficas, ambientais, econômicas, urbanísticas e sociais das áreas que se pretende expandir.

O diagnóstico identificou-as como áreas estratégicas para o desenvolvimento urbano ordenado, alinhado às diretrizes do Plano Diretor Municipal e às demandas emergentes da população.

A ampliação do perímetro urbano com a inclusão das Zonas de Expansão Urbana Sul e Norte tem por principais objetivos:

- a) atender a demanda por novos empreendimentos habitacionais e de infraestrutura urbana, considerando o crescimento demográfico e a necessidade de promover o acesso à moradia adequada e melhoria da qualidade de vida;
- b) permitir a instalação de empreendimentos de interesse público e social, compatíveis com a ocupação ordenada do território;
- c) regularizar ocupações já consolidadas em áreas contíguas ao perímetro urbano, garantindo a prestação de serviços públicos essenciais (água, esgoto, energia, coleta de resíduos, transporte);
- d) promover o desenvolvimento econômico local, estimulando a implantação de atividades produtivas e de comércio que contribuam para a geração de emprego e renda;
- e) evitar a ocupação irregular de áreas rurais sem o devido controle urbanístico e ambiental;
- f) fomentar o desenvolvimento sustentável e proteger o meio ambiente por meio do controle do uso;
- g) aumentar a arrecadação municipal.

Nos termos do art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, compete aos Municípios promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

A Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade –, em seus arts. 2º e 4º, também estabelece que a política urbana deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, cabendo ao Poder Público Municipal definir o perímetro urbano e promover sua revisão sempre que o crescimento populacional, as demandas habitacionais ou a instalação de atividades econômicas assim o exigirem, mediante lei específica (art. 42-B do Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Municipal).

A ampliação proposta respeita as diretrizes do Plano Diretor Municipal e demais legislações correlatas, observando as zonas de proteção ambiental, áreas de preservação permanente e restrições de uso do solo.

A nova delimitação considera, ainda, a capacidade de suporte da infraestrutura existente e a previsão de expansão dos serviços públicos, garantindo que o crescimento ocorra de forma planejada, sustentável e compatível com a função social da propriedade.

Especificamente quanto à expansão do perímetro urbano municipal na porção sul da Rodovia Estadual RS115, que faz divisa entre municípios, o presente projeto de lei objetiva também uma correção ao atual Plano Diretor, pois boa parte desse trecho já era classificado como urbano – vide as Leis Municipais nº 580/1983 e nº 3.111/2011 –, porém, por uma falha no estudo realizado quando da sua elaboração – Lei Municipal nº 3.616/2016 –, foi suprimida tal extensão do perímetro urbano.

É de se esclarecer também que a inclusão dessa extensão territorial no perímetro urbano movimentará uma das poucas áreas estratégicas e atrativas que restam no Município, que podem acomodar a instalação de indústrias de médio e grande porte, tendo o levantamento feito pelos técnicos do setor de engenharia e arquitetura da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Meio Ambiente concluído se tratar de área propícia para expansão urbana, já que está localizada ao longo da rodovia e muito próxima aos núcleos urbanos já existentes.

Os benefícios para a população serão substanciais e imediatos possibilitando novos empreendimentos que fortalecerão a economia local.

No entanto, em virtude do compromisso assumido no Termo de Cooperação para Licenciamento Florestal no Bioma Mata Atlântica com a SEMA/FEPAM e da





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Resolução CONSEMA Nº 372/2018 (e suas alterações), enquanto a área permanecer rural o Município não poderá licenciar empreendimentos deste porte e desta natureza no local.

Diante do exposto, considerando que há amparo jurídico e legal, interesse público comprovado para a ampliação do perímetro urbano nas áreas delimitadas, bem como que tal medida está em consonância com os princípios da legalidade, eficiência, desenvolvimento sustentável e função social da cidade e da propriedade, previstos na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, contamos desde já com a costumeira atenção dos nobres Edis e aguardamos a aprovação deste Projeto por essa Casa.

O presente Projeto de Lei vem acompanhado de estudos técnicos urbanísticos, ambientais e de infraestrutura, demonstrando a viabilidade da expansão e sua compatibilidade com os objetivos do desenvolvimento sustentável do Município, bem como da lista de presentes nas audiências públicas realizadas na Câmara de Vereadores e os respectivos Editais de Comunicação à População.

Prefeitura Municipal de Três Coroas, 26 de janeiro de 2026.


FABIEL CRISTÓVÃO PORT
Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

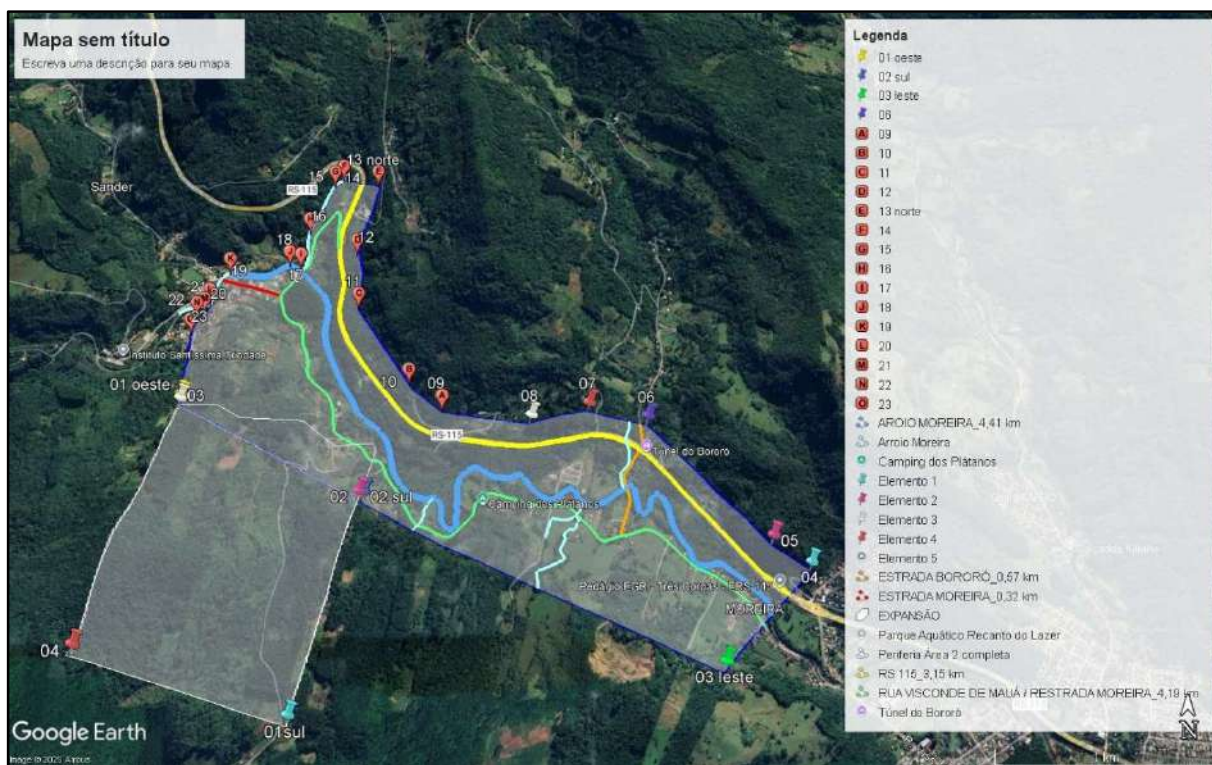
EDITAL DE EXPANSÃO URBANA

O presente edital, comunica os dados referentes as regiões de intervenção para expansão urbana, localizados no município de Três Coroas.

EXPANSÃO NORTE (TRECHO 01 E 02)

A expansão norte, abrange as regiões do Bairro Moreira, ERS 115, acessos pela Rua Visconde de Mauá, acessos pela Rua do Orfanato e área verde. As demarcações das zonas em vigência de ampliação de perímetro urbano, seguem no mapa abaixo.

Mapa Expansão Norte:





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

COORDENADAS GEOGRAFICAS EXPANSÃO NORTE (TRECHO 01)

As coordenadas georreferenciadas da área ampliada, numeradas de 01 (um) à 23 (vinte e três) e locadas em sentido horário, estão em formato UTM da Projeção Universal Transversal de Mercator, sob Datum SIRGAS2000, descritas no memorial disposto no Anexo II desta lei, conforme segue: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01 extremidade Oeste, de coordenadas 29° 28'39.80"S e 50°49'52.77"O; segue em linha reta, mais ou menos 970 metros, até o vértice 02, extremidade Sul, de coordenadas 29° 28'54.44"S e 50° 49'20.28"O; segue passando pelas Afluentes 04 e 06 do Arroio Moreira, até o vértice 03, extremidade Leste, de coordenadas 29° 29'19.31"S e 50° 48'17.97"O; deste, segue mais ou menos 626 metros até o vértice 04, passando pela Rua Visconde de Mauá estrada moreira, pelo Arroio de Moreira e pela RS- 115, ao Norte, de coordenadas 29°32'18.50"S e 50°46'0.53"O; segue até o vértice 05 de coordenadas 29° 29'19.31"S e 50° 48'17.97"O; seguindo até o vértice 06, de coordenadas 29° 28'42.15"S e 50° 48'30.58"O; deste, segue passando pela Estrada do Bororó e pela Afluente 03 do Arroio Moreira até vértice 07, de coordenadas 29° 28'40.32"S e 50° 48'41.09"O; seguindo até o vértice 08, de coordenadas 29° 28'42.35"S e 50° 48'51.40"O; deste segue mais ou menos 410 metros até o vértice 09, a Oeste, de coordenadas 29° 28'40.69"S e 50° 49'6.69"O; seguindo até o vértice 10, de coordenadas 29° 28'36.31"S e 50° 49'12.91"O; deste segue até o vértice 11, de coordenadas 29° 28'23.70"S e 50° 49'22.88"O; segue até o vértice 12, de coordenadas 29° 28'14.51"S e 50° 49'23.83"O; deste segue mais ou menos 334 metros até a extremidade Norte, vértice 13, de coordenadas 29° 28'2.68"S e 50° 49'20.53"O; e segue em linha reta, passando pela RS-115, mais ou menos 214 metros, até o vértice 14, de coordenadas 29° 28'0.77"S e 50° 49'27.60"O; seguindo até o vértice 15, de coordenadas 29° 28'1.85"S e 50° 49'29.21"O; segue confrontando com a Afluente 02 do Arroio Moreira, até o vértice 16, de coordenadas 29° 28'9.99"S e 50° 49'33.48"O; e deste segue ainda, confrontando a Afluente 02 do Arroio Moreira



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

até o vértice 17, de coordenadas $29^{\circ} 28'16.07''S$ e $50^{\circ} 49'34.73''O$; segue confrontando o Arroio Moreira, até o vértice 18 de coordenadas $29^{\circ} 28'15.62''S$ e $50^{\circ} 49'36.86''O$; deste segue ainda confrontando o Arroio Moreira, a Oeste, até o vértice 19, de coordenadas $29^{\circ} 28'16.89''S$ e $50^{\circ} 49'47.86''O$; o qual a partir desse segue confrontando a Afluente01 do Arroio Moreira e passando pela Estrada de Moreira, até o vértice 20, de coordenadas $29^{\circ} 28'22.32''S$ e $50^{\circ} 49'50.89''O$; seguindo até o vértice 21, de coordenadas $29^{\circ} 28'23.92''S$ e $50^{\circ} 49'51.66''O$; segue até o vértice 22, de coordenadas $29^{\circ} 28'24.61''S$ e $50^{\circ} 49'53.06''O$; deste segue mais ou menos 100 metros, até o vértice 23, de coordenadas $29^{\circ} 28'27.56''S$ e $50^{\circ} 49'53.64''O$; seguindo, em linha reta, até a extremidade Oeste, vértice 01, de coordenadas $29^{\circ} 28'39.80''S$ e $50^{\circ} 49'52.77''O$, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão Georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº $51^{\circ}00'$, fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

COORDENADAS GEOGRAFICAS EXPANSÃO NORTE (TRECHO 02)

As coordenadas georreferenciadas da área ampliada, numeradas de 01 (um) à 4 (quatro) e locadas em sentido horário, estão em formato UTM da Projeção Universal Transversal de Mercator, sob Datum SIRGAS2000, descritas no memorial disposto no Anexo II desta lei, conforme segue: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01 extremidade Sul, de coordenadas $29^{\circ} 29'26.77''S$ e $50^{\circ} 49'29.34''O$; segue em linha reta mais ou menos 1018 metros, ao Norte, até o vértice 02, de coordenadas $29^{\circ} 28'54.44''S$ e $50^{\circ} 49'21.00''O$; deste segue em linha reta até o vértice 03, a Oeste, de coordenadas $29^{\circ} 28'40.39''S$ e $50^{\circ} 49'52.79''O$; seguindo até a extremidade Oeste, vértice 04, de coordenadas $29^{\circ} 29'17.47''S$ e $50^{\circ} 50'1.48''O$, ponto inicial da



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

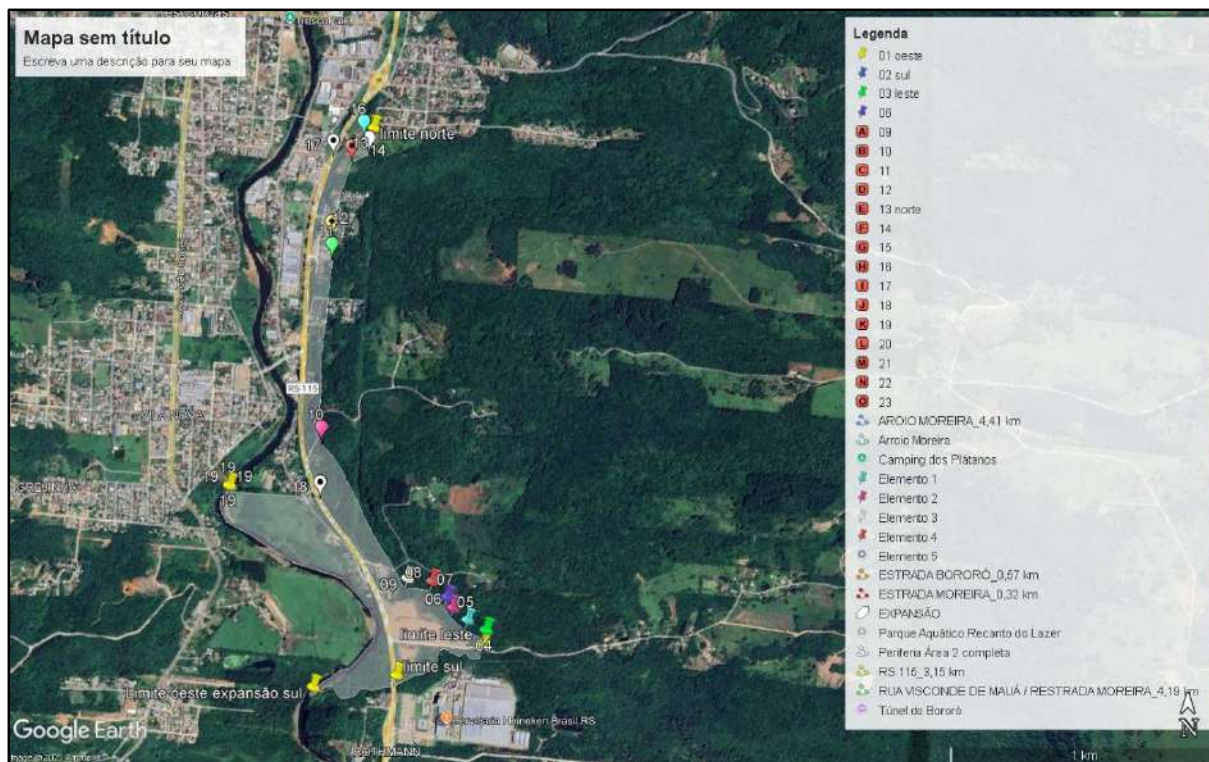
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão Georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

EXPANSÃO SUL

A expansão sul, abrange as regiões da RS 115, loteamento Leuck e SEMACO, acesso para área verde pela Rua Henrique Juergensen e área verde nas proximidades do leito do rio Paranhana e da edificação industrial (Cervejaria Haineken). As demarcações das zonas em vigência de ampliação de perímetro urbano, seguem no mapa abaixo.

Mapa Expansão Sul:





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

COORDENADAS GEOGRAFICAS EXPANSÃO SUL

As coordenadas georreferenciadas da área ampliada, numeradas de 01 (um) à 20 (vinte) e locadas em sentido horário, estão em formato UTM da Projeção Universal Transversal de Mercator, sob Datum SIRGAS2000, descritas no memorial disposto no Anexo II desta lei, conforme segue: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01 extremidade Oeste, de coordenadas 29°32'26.13"S e 50°46'26.78"O; segue confrontando-se o curso do arroio Kampff até a rodovia RS-115 no vértice 02 Sul, de coordenadas 29°32'24.57"S e 50°46'14.13"O; e segue ainda confrontando-se do arroio Kampff até o vértice 03, Leste, de coordenadas 29°32'20.42"S e 50°46'1.03"O; deste, segue mais ou menos 90 metros até o vértice 04, ao Norte, de coordenadas 29°32'18.50"S e 50°46'0.53"O; segue até o vértice 05 de coordenadas 29°32'17.21"S e 50°46'3.33"O; seguindo até o vértice 06, de coordenadas 29°32'15.59"S e 50°46'5.53"O; deste, segue até o vértice 07, de coordenadas 29°32'14.13"S e 50°46'6.25"O; seguindo até o vértice 08, de coordenadas 29°32'12.00"S e 50°46'8.41"O; deste segue mais ou menos 108 metros até o vértice 09, a Oeste, de coordenadas 29°32'11.76"S e 50°46'12.36"O; seguindo mais ou menos 668 metros até o vértice 10, de coordenadas 29°31'52.75"S e 50°46'24.62"O; deste segue em linha reta ao Norte, até o vértice 11, de coordenadas 29°31'28.80"S e 50°46'23.16"O; seguindo até o vértice 12, de coordenadas 29°31'25.94"S e 50°46'23.21"O; deste segue mais ou menos 316 metros ao Norte, até o vértice 13, de coordenadas 29°31'16.10"S e 50°46'20.17"O; segue um pouco ao Leste, até o vértice 14, de coordenadas 29°31'15.05"S e 50°46'17.58"O; e deste segue mais ou menos 73 metros até a extremidade Norte, vértice 15, de coordenadas 29°31'12.78"S e 50°46'17.43"O; deste segue a Oeste, até o vértice 16, de coordenadas 29°31'12.73"S e 50°46'18.46"O; seguindo até o vértice 17, de coordenadas 29°31'15.25"S e 50°46'23.15"O; e segue confrontando a rodovia RS-115, ao Sul, até o vértice 18 de coordenadas 29°32'0.01"S e 50°46'25.03"O; deste segue em linha reta a Oeste, por mais ou menos 388 metros, até o vértice 19, de coordenadas 29°31'59.59"S e 50°46'39.40"O; o qual a partir desse segue contornando o Rio Paranhana, até a



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

extremidade Oeste, vértice 20, de coordenadas $29^{\circ}32'26.13''\text{S}$ e $50^{\circ}46'26.78''\text{O}$, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão Georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº $51^{\circ}00'$, fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

Três Coroas, RS, 27 de outubro de 2025

Prefeitura Municipal de Três Coroas



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

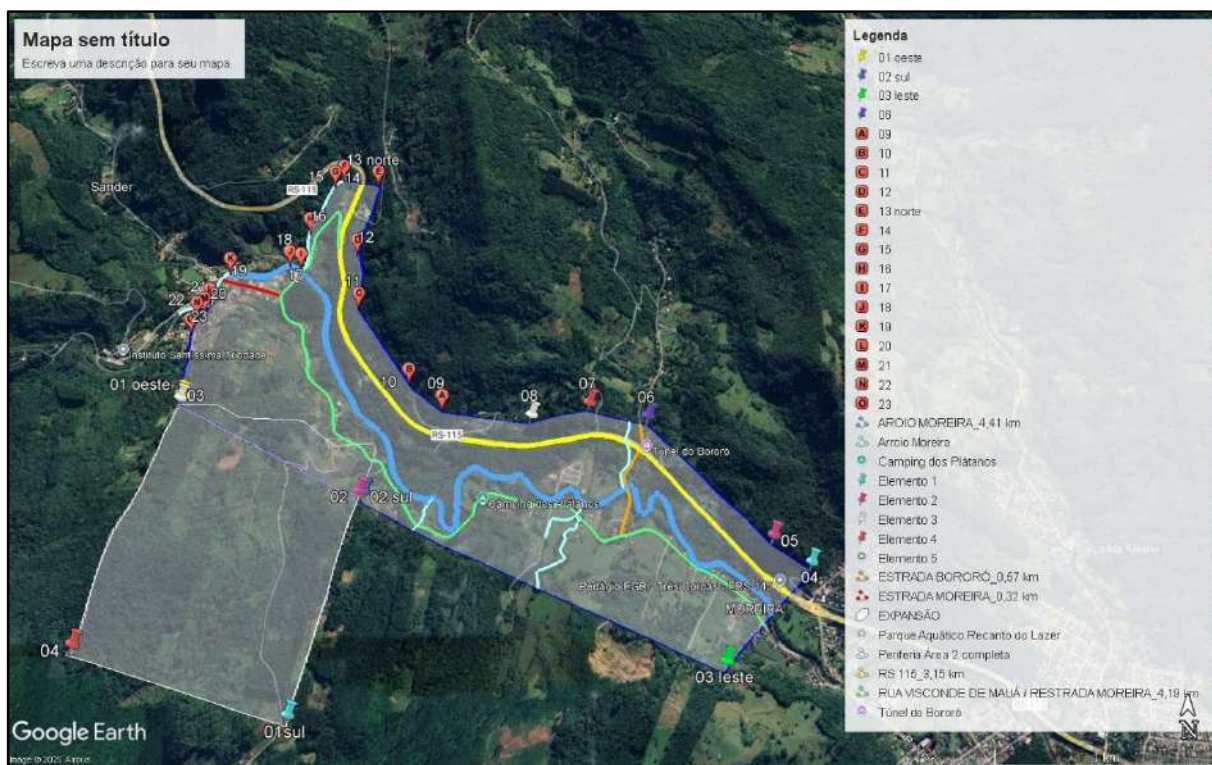
EDITAL DE EXPANSÃO URBANA

O presente edital, comunica os dados referentes as regiões de intervenção para expansão urbana, localizados no município de Três Coroas.

EXPANSÃO NORTE (TRECHO 01 E 02)

A expansão norte, abrange as regiões do Bairro Moreira, ERS 115, acessos pela Rua Visconde de Mauá, acessos pela Rua do Orfanato e área verde. As demarcações das zonas em vigência de ampliação de perímetro urbano, seguem no mapa abaixo.

Mapa Expansão Norte:





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

COORDENADAS GEOGRAFICAS EXPANSÃO NORTE (TRECHO 01)

As coordenadas georreferenciadas da área ampliada, numeradas de 01 (um) à 23 (vinte e três) e locadas em sentido horário, estão em formato UTM da Projeção Universal Transversal de Mercator, sob Datum SIRGAS2000, descritas no memorial disposto no Anexo II desta lei, conforme segue: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01 extremidade Oeste, de coordenadas 29° 28'39.80"S e 50°49'52.77"O; segue em linha reta, mais ou menos 970 metros, até o vértice 02, extremidade Sul, de coordenadas 29° 28'54.44"S e 50° 49'20.28"O; segue passando pelas Afluentes 04 e 06 do Arroio Moreira, até o vértice 03, extremidade Leste, de coordenadas 29° 29'19.31"S e 50° 48'17.97"O; deste, segue mais ou menos 626 metros até o vértice 04, passando pela Rua Visconde de Mauá estrada moreira, pelo Arroio de Moreira e pela RS- 115, ao Norte, de coordenadas 29°32'18.50"S e 50°46'0.53"O; segue até o vértice 05 de coordenadas 29° 29'19.31"S e 50° 48'17.97"O; seguindo até o vértice 06, de coordenadas 29° 28'42.15"S e 50° 48'30.58"O; deste, segue passando pela Estrada do Bororó e pela Afluente 03 do Arroio Moreira até vértice 07, de coordenadas 29° 28'40.32"S e 50° 48'41.09"O; seguindo até o vértice 08, de coordenadas 29° 28'42.35"S e 50° 48'51.40"O; deste segue mais ou menos 410 metros até o vértice 09, a Oeste, de coordenadas 29° 28'40.69"S e 50° 49'6.69"O; seguindo até o vértice 10, de coordenadas 29° 28'36.31"S e 50° 49'12.91"O; deste segue até o vértice 11, de coordenadas 29° 28'23.70"S e 50° 49'22.88"O; segue até o vértice 12, de coordenadas 29° 28'14.51"S e 50° 49'23.83"O; deste segue mais ou menos 334 metros até a extremidade Norte, vértice 13, de coordenadas 29° 28'2.68"S e 50° 49'20.53"O; e segue em linha reta, passando pela RS-115, mais ou menos 214 metros, até o vértice 14, de coordenadas 29° 28'0.77"S e 50° 49'27.60"O; seguindo até o vértice 15, de coordenadas 29° 28'1.85"S e 50° 49'29.21"O; segue confrontando com a Afluente 02 do Arroio Moreira, até o vértice 16, de coordenadas 29° 28'9.99"S e 50° 49'33.48"O; e deste segue ainda, confrontando a Afluente 02 do Arroio Moreira



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

até o vértice 17, de coordenadas $29^{\circ} 28'16.07''S$ e $50^{\circ} 49'34.73''O$; segue confrontando o Arroio Moreira, até o vértice 18 de coordenadas $29^{\circ} 28'15.62''S$ e $50^{\circ} 49'36.86''O$; deste segue ainda confrontando o Arroio Moreira, a Oeste, até o vértice 19, de coordenadas $29^{\circ} 28'16.89''S$ e $50^{\circ} 49'47.86''O$; o qual a partir desse segue confrontando a Afluente01 do Arroio Moreira e passando pela Estrada de Moreira, até o vértice 20, de coordenadas $29^{\circ} 28'22.32''S$ e $50^{\circ} 49'50.89''O$; seguindo até o vértice 21, de coordenadas $29^{\circ} 28'23.92''S$ e $50^{\circ} 49'51.66''O$; segue até o vértice 22, de coordenadas $29^{\circ} 28'24.61''S$ e $50^{\circ} 49'53.06''O$; deste segue mais ou menos 100 metros, até o vértice 23, de coordenadas $29^{\circ} 28'27.56''S$ e $50^{\circ} 49'53.64''O$; seguindo, em linha reta, até a extremidade Oeste, vértice 01, de coordenadas $29^{\circ} 28'39.80''S$ e $50^{\circ} 49'52.77''O$, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão Georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº $51^{\circ}00'$, fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

COORDENADAS GEOGRAFICAS EXPANSÃO NORTE (TRECHO 02)

As coordenadas georreferenciadas da área ampliada, numeradas de 01 (um) à 4 (quatro) e locadas em sentido horário, estão em formato UTM da Projeção Universal Transversal de Mercator, sob Datum SIRGAS2000, descritas no memorial disposto no Anexo II desta lei, conforme segue: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01 extremidade Sul, de coordenadas $29^{\circ} 29'26.77''S$ e $50^{\circ} 49'29.34''O$; segue em linha reta mais ou menos 1018 metros, ao Norte, até o vértice 02, de coordenadas $29^{\circ} 28'54.44''S$ e $50^{\circ} 49'21.00''O$; deste segue em linha reta até o vértice 03, a Oeste, de coordenadas $29^{\circ} 28'40.39''S$ e $50^{\circ} 49'52.79''O$; seguindo até a extremidade Oeste, vértice 04, de coordenadas $29^{\circ} 29'17.47''S$ e $50^{\circ} 50'1.48''O$, ponto inicial da



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

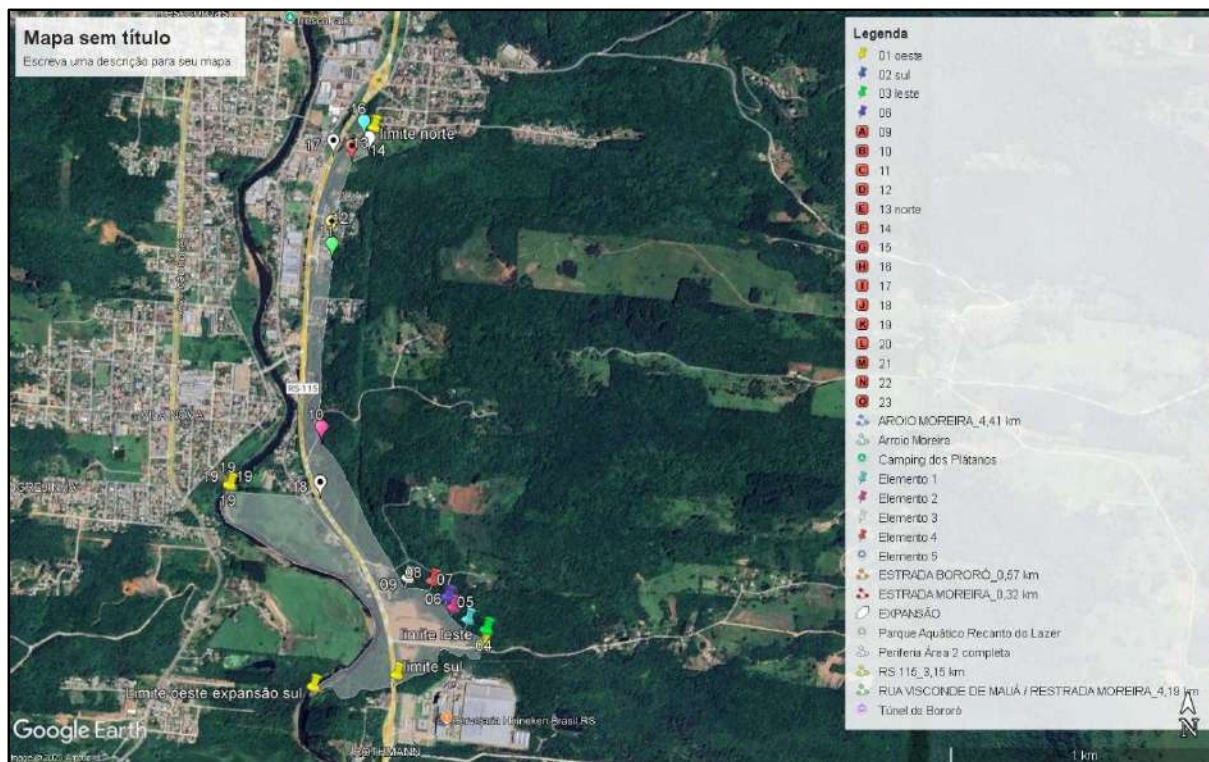
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão Georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

EXPANSÃO SUL

A expansão sul, abrange as regiões da RS 115, loteamento Leuck e SEMACO, acesso para área verde pela Rua Henrique Juergensen e área verde nas proximidades do leito do rio Paranhana e da edificação industrial (Cervejaria Haineken). As demarcações das zonas em vigência de ampliação de perímetro urbano, seguem no mapa abaixo.

Mapa Expansão Sul:





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

COORDENADAS GEOGRAFICAS EXPANSÃO SUL

As coordenadas georreferenciadas da área ampliada, numeradas de 01 (um) à 20 (vinte) e locadas em sentido horário, estão em formato UTM da Projeção Universal Transversal de Mercator, sob Datum SIRGAS2000, descritas no memorial disposto no Anexo II desta lei, conforme segue: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01 extremidade Oeste, de coordenadas 29°32'26.13"S e 50°46'26.78"O; segue confrontando-se o curso do arroio Kampff até a rodovia RS-115 no vértice 02 Sul, de coordenadas 29°32'24.57"S e 50°46'14.13"O; e segue ainda confrontando-se do arroio Kampff até o vértice 03, Leste, de coordenadas 29°32'20.42"S e 50°46'1.03"O; deste, segue mais ou menos 90 metros até o vértice 04, ao Norte, de coordenadas 29°32'18.50"S e 50°46'0.53"O; segue até o vértice 05 de coordenadas 29°32'17.21"S e 50°46'3.33"O; seguindo até o vértice 06, de coordenadas 29°32'15.59"S e 50°46'5.53"O; deste, segue até o vértice 07, de coordenadas 29°32'14.13"S e 50°46'6.25"O; seguindo até o vértice 08, de coordenadas 29°32'12.00"S e 50°46'8.41"O; deste segue mais ou menos 108 metros até o vértice 09, a Oeste, de coordenadas 29°32'11.76"S e 50°46'12.36"O; seguindo mais ou menos 668 metros até o vértice 10, de coordenadas 29°31'52.75"S e 50°46'24.62"O; deste segue em linha reta ao Norte, até o vértice 11, de coordenadas 29°31'28.80"S e 50°46'23.16"O; seguindo até o vértice 12, de coordenadas 29°31'25.94"S e 50°46'23.21"O; deste segue mais ou menos 316 metros ao Norte, até o vértice 13, de coordenadas 29°31'16.10"S e 50°46'20.17"O; segue um pouco ao Leste, até o vértice 14, de coordenadas 29°31'15.05"S e 50°46'17.58"O; e deste segue mais ou menos 73 metros até a extremidade Norte, vértice 15, de coordenadas 29°31'12.78"S e 50°46'17.43"O; deste segue a Oeste, até o vértice 16, de coordenadas 29°31'12.73"S e 50°46'18.46"O; seguindo até o vértice 17, de coordenadas 29°31'15.25"S e 50°46'23.15"O; e segue confrontando a rodovia RS-115, ao Sul, até o vértice 18 de coordenadas 29°32'0.01"S e 50°46'25.03"O; deste segue em linha reta a Oeste, por mais ou menos 388 metros, até o vértice 19, de coordenadas 29°31'59.59"S e 50°46'39.40"O; o qual a partir desse segue contornando o Rio Paranhana, até a



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

extremidade Oeste, vértice 20, de coordenadas $29^{\circ}32'26.13''\text{S}$ e $50^{\circ}46'26.78''\text{O}$, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão Georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº $51^{\circ}00'$, fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

Três Coroas, RS, 27 de outubro de 2025

Prefeitura Municipal de Três Coroas

ado,
amas
m o setor

RF)

tracheques

ou

oradores do

o do Cadastro Único
o CRAS)



Destaque nas feiras científicas dos seus municípios, alunos de escolas de Igrejinha e Três Coroas, no Vale do Paranhana, foram selecionados para apresentar os seus trabalhos na Mostra Internacional de Ciência e Tecnologia (Mostratec - Liberato Júnior).

O evento, realizado pela Fundação Liberato, Novo Hamburgo, foi realizada entre os dias 27 e 30 de outubro; entre os seus principais objetivos do evento - estimular a imaginação e a curiosidade dos estudantes através da pesquisa científica e tecnológica.

Os trabalhos selecionados na Categoria 2, reuniu alunos do 4º ao 6º ano.

Confira detalhes dos projetos de Três Coroas e Igrejinha:

TRÊS COROAS

Projeto: ATRÁS DA BELEZA SE ESCONDE O PERIGO;

Escola: Emef Águas Brancas;

Alunos: Manuela Amaral de Mello, Manuela Melhorini e Nicolas Bernardo Ludwig;

Orientadora: Fabrícia Carolina Trott.

IGREJINHA - Projeto: MICRO OU MACRO? O QUE OS MICROPLÁSTICOS CAUSAM NO CORPO DO SER HUMANO; Escola: Emef Prefeito João Darcy Rheinheimer; Alunos: Brayan de Souza, Valentina Panisson e Vitória Flores; Orientadora: Luciana Polli Buhler.

Prefeitura Municipal de TRÊS COROAS

INFORMATIVO

um
cia o
nfantil



e reúne edu-
m sua curio-
equenos an-
ntas, condu-
am informa-
senvolveram
ram respeito
antil e o tra-
s, mostrando
a e criadora

EDITAL DE COMUNICAÇÃO À POPULAÇÃO – AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

O Município de Três Coroas, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Meio Ambiente, informa que realizou, nos dias 24 de julho e 19 de agosto de 2025, audiências públicas destinadas à apresentação e discussão da proposta de ampliação do perímetro urbano municipal, abrangendo as seguintes regiões:

- **Norte:** Bairro Moreira, ERS-115, acessos pela Rua Visconde de Mauá, Rua do Orfanato e Área Verde;
- **Sul:** RS-115, Loteamento Leuck e Semaco, com acesso à área verde pela Rua Henrique Juergensen, bem como área verde nas proximidades do leito do rio Paranhana e da edificação industrial (Cervejaria Heineken).

As audiências foram realizadas em atendimento ao disposto no art. 40, §4º, da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

O projeto encontra-se disponível para consulta pública no site oficial da Prefeitura (<https://www.trescoroas.rs.gov.br>) e nas dependências da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Meio Ambiente, localizada na Avenida João Corrêa, nº 380, Centro, Três Coroas/RS, de segunda a quinta-feira, das 12h às 19h, e nas sextas-feiras, das 9h às 16h.

Os moradores e proprietários das áreas abrangidas poderão encaminhar sugestões ou observações até o dia 1º de dezembro de 2025, pelos e-mails planejamento@pmtrescoroas.com.br e engenharia@pmtrescoroas.com.br, ou diretamente na Secretaria. Prefeitura de Três Coroas, 06 de novembro de 2025.

Prefeitura de Três Coroas, 06 de novembro de 2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

AUDIÊNCIA PÚBLICA-EXPANSÃO URBANA- REGIÃO NORTE

TRÊS COROAS-RS, 05 DE AGOSTO DE 2025.

NOME:	Vitoria By de Souza	CPF:	50844512087
NOME:	Volnei Ricardo Rhoden	CPF:	01388345042
NOME:	Geisica Mueller Rhoden	CPF:	025.519.160-03
NOME:	Mônica da Silva Bachor	CPF:	033.836.590-70
NOME:	MATHEUS HENRIQUE WENDLAND	CPF:	038.795.590-90
NOME:	RAFAEL Augusto Brocker	CPF:	665.126.380-34
NOME:	EVERALDO CARDOSO SMITHYA	CPF:	768041190-53
NOME:	ALBERTO DIESEL	CPF:	341.017.300-59
NOME:	Nilton Port.	CPF:	003109400-79
NOME:	Alexandra Lauffer	CPF:	996.2928 608973920-00
NOME:	Emerson B. Kleinow	CPF:	011.102.03012
NOME:	Raúllo Cavellino	CPF:	60802260063
NOME:	RENATO J.B. BICCA (RECANTO DO LAGO)	CPF:	082309600-97
NOME:	Marisete Brummensauer	CPF:	436.605.760-34
NOME:	Beatriz Schuffel	CPF:	523344300-06
NOME:	Osérgio R. Machado	CPF:	243672300-15
NOME:	Vagner Einfeld	CPF:	82575410010
NOME:	Pamela Brocke	CPF:	962787570-87
NOME:	Ilda Hanauer	CPF:	73303062900
NOME:	Antonio Fernandes ATZ	CPF:	
NOME:	Marilete Bang	CPF:	
NOME:	Fernando Jaeger Soares	CPF:	43878751015
NOME:	Joacik Mussol	CPF:	5068333193
NOME:	Sandra Sandra	CPF:	92108199004
NOME:	Alfredo F. Ripper	CPF:	993057150
NOME:	William dos Santos Wealwa	CPF:	029.615.760-84
NOME:	Lechi Pedro Ott	CPF:	39061819000
NOME:	GINESIO ROENNAU	CPF:	41630846025
NOME:	Diana E. Machado	CPF:	
NOME:	Helena Wolf	CPF:	58022601001
NOME:	Joice dos Santos	CPF:	99121432015
NOME:	João Vilson Borel	CPF:	04159945003
NOME:	Jekerson A. R. Schäfer	CPF:	01147554005
NOME:	Glauco PEREIRA Gomes	CPF:	01702665089
NOME:	Barcelino Dreier	CPF:	096728950-06
NOME:	Juliana Kisch	CPF:	822.297.320-72
NOME:	Amilton Kusch	CPF:	865.478.80 -96
NOME:	Carla Pereira da Silva	CPF:	





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Câmara Municipal de Vereadores de Três Coroas
Elisa Cristina Scheffer Pires
Oficial Legislativa
Matrícula : 21.136 - 4/1

Recebido
18/2/2026
17h50min

Ofício nº 055/2026

Três Coroas, RS, 18 de fevereiro de 2026.

A Exma. Senhora
MARISA DA ROSA AZEVEDO
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

Aos excelentíssimos senhores vereadores

Assunto: Assunto: Inclusão da Zona Mista de Expansão (ZME) no anexo I do Projeto de Lei nº 001/2026.

Cumprimentando cordialmente Vossas Excelências, vimos por meio deste encaminhar proposta de acréscimo ao anexo I do Projeto de Lei nº 001/2026, que dispõe sobre a ampliação do perímetro urbano do Município de Três Coroas, incluindo as Zonas de Expansão Urbana Sul e Norte.

A presente inclusão visa instituir, dentro do perímetro da Zona de Expansão Urbana Sul, a Zona Mista de Expansão (ZME), destinada aos usos residencial, comercial e de serviços, promovendo a diversificação de usos, a regularização de edificações e o adensamento populacional ordenado.

A criação da ZME complementa o planejamento anteriormente proposto para a área, sendo proposta após a realização de audiência pública, em atenção às manifestações da comunidade e às contribuições técnicas apresentadas, permitindo maior flexibilidade urbanística em trechos consolidados ou com vocação mista.

Colocamo-nos à disposição para demais esclarecimentos e aproveitamos a oportunidade para renovar nossos votos de estima e consideração.

FABIEL CRISTÓVÃO PORT

Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Complementação ao ANEXO I

Criação da Zona Mista de Expansão (ZME) no perímetro da Expansão Urbana Sul.

Fica instituído, dentro do perímetro da Zona de Expansão Urbana Sul, a **Zona Mista de Expansão (ZME)**, destinada ao uso residencial, comercial e de serviços, visando promover a diversificação de usos, a regularização de edificações e o adensamento populacional ordenado.

Parágrafo Único. O regime urbanístico da Zona Mista de Expansão (ZME) obedecerá aos seguintes índices e parâmetros construtivos:

Parâmetro Urbanístico	Índice / Dimensão
Parcelamento Mínimo (Lote)	300,00 m ²
Taxa de Ocupação (T.O.)	70%
Índice de Aproveitamento (I.A.) Básico	1,20
Índice de Aproveitamento (I.A.) Máximo	1,80
Taxa de Permeabilidade (T.P.)	25%
Recuo Frontal Obrigatório	4,00 metros
Recuo Lateral Obrigatório	1,50 metros
Altura Máxima (Gabarito)	9,00 metros

1. **Lote de 300m²:** Permite terrenos menores e mais acessíveis do que o padrão industrial (que era de 1.000m² no projeto original para indústrias), facilitando a construção e regularização de casas e pequenos comércios.
2. **Taxa de Ocupação de 70%:** É um índice alto, permitindo que o proprietário utilize uma grande parte do terreno para a construção térrea, otimizando o espaço.
3. **Índice de Aproveitamento (1,2 a 1,8):**
 - o O índice 1,2 significa que em um lote de 300m², pode-se construir até 360m² de área total (somando os andares) sem custos extras.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- O índice 1,8 permite chegar a 540m² de construção, ideal para prédios baixos ou sobrados comerciais, desde que respeitada a altura máxima.
- 4. **Altura Máxima de 9 metros:** Isso equivale, em média, a **3 pavimentos** (Térreo + 2 andares), o que preserva a paisagem e evita a "verticalização" excessiva (prédios altos) nesta área específica.
- 5. **Permeabilidade (25%):** Garante que 1/4 do terreno seja mantido com solo natural (grama/jardim) para absorver a água da chuva, essencial para a drenagem urbana.

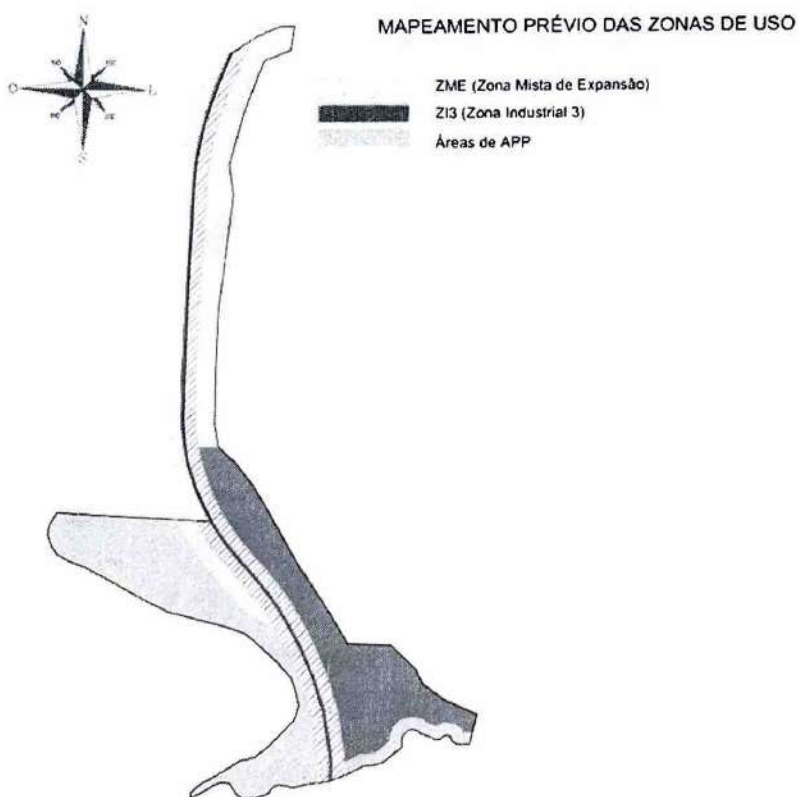


Figura 1: Zoneamento Zona de Expansão Sul

Três Coroas, RS, 18 de fevereiro de 2026



Fabiel Cristovão Port
Prefeito Municipal de Três Coroas



AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

Z O N A D E E X P A N S ã O
U R B A N A S U L E N O R T E

MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS



PREFEITURA DE
TRÊS COROAS
Gestão 2025-2028
Planejando o Futuro, evoluindo no presente

OBJETIVO GERAL

1. ORDENAMENTO TERRITORIAL

- O QUE SIGNIFICA: PREPARAR TRÊS COROAS PARA O FUTURO, GARANTINDO QUE A CIDADE CRESÇA DE FORMA PLANEJADA E NÃO DE MANEIRA DESORDENADA.
- NA PRÁTICA: A LEI DEFINE EXATAMENTE ONDE E COMO A CIDADE PODE CRESCER, EVITANDO CONSTRUÇÕES IRREGULARES EM ÁREAS INADEQUADAS E GARANTINDO QUE O DESENVOLVIMENTO SIGA AS REGRAS DO PLANO DIRETOR.

2. REGULARIZAÇÃO E INFRAESTRUTURA

- O QUE SIGNIFICA: TRANSFORMAR ÁREAS QUE HOJE SÃO LEGALMENTE RURAIS EM ÁREAS URBANAS, RECONHECENDO A REALIDADE LOCAL.
- NA PRÁTICA: NA ZONA NORTE (QUE JÁ POSSUI CERCA DE 250 EDIFICAÇÕES), A MUDANÇA PERMITE QUE A PREFEITURA LEVE INFRAESTRUTURA URBANA OFICIAL PARA AS FAMÍLIAS, COMO ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO, ÁGUA TRATADA, SANEAMENTO BÁSICO E COLETA DE LIXO REGULAR.

MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS



PREFEITURA DE
TRÊS COROAS
Gestão 2025-2028
Planejando o Futuro, evoluindo no presente

OBJETIVO GERAL

3. DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E EMPREGOS

- O QUE SIGNIFICA: CRIAR ESPAÇO LEGAL E ESTRUTURADO PARA ATRAIR NOVAS EMPRESAS E INVESTIDORES.
- NA PRÁTICA: AO DEFINIR ÁREAS ESPECÍFICAS PARA INDÚSTRIAS, COMÉRCIOS E GALPÕES (PRINCIPALMENTE AO LONGO DAS RODOVIAS COMO A RS-115), O MUNICÍPIO GANHA CAPACIDADE DE GERAR NOVOS EMPREGOS, AUMENTAR A RENDA DA POPULAÇÃO E FORTALECER A ECONOMIA LOCAL ATRAVÉS DE INCENTIVOS FISCAIS.

4. PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE

- O QUE SIGNIFICA: GARANTIR QUE O PROGRESSO NÃO DESTRUA AS RIQUEZAS NATURAIS DE TRÊS COROAS.
- NA PRÁTICA: A EXPANSÃO TRAZ REGRAS RÍGIDAS. AO TRAZER ESSAS ÁREAS PARA O PERÍMETRO URBANO, A PREFEITURA PASSA A TER MAIOR CONTROLE SOBRE A PRESERVAÇÃO DAS MARGENS DOS RIOS (ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APPS), GESTÃO DE RESÍDUOS E PERMEABILIDADE DO SOLO (PARA EVITAR ENCHENTES).

MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS



PREFEITURA DE
TRÊS COROAS
Gestão 2025-2028
Planejando o Futuro, evoluindo no presente

OBJETIVO GERAL

5. SEGURANÇA JURÍDICA E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

- O QUE SIGNIFICA: DAR GARANTIAS LEGAIS PARA QUEM MORA OU QUER INVESTIR NESTAS REGIÕES.
- NA PRÁTICA: COM OS TERRENOS REGULARIZADOS COMO URBANOS, OS PROPRIETÁRIOS CONSEGUEM ESCRITURAS, FINANCIAMENTOS BANCÁRIOS (COMO O MINHA CASA MINHA VIDA) E ALVARÁS DE FUNCIONAMENTO PARA NEGÓCIOS COM MUITO MAIS FACILIDADE, VALORIZANDO OS IMÓVEIS DE TODA A REGIÃO.

MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS



PREFEITURA DE
TRÊS COROAS
Gestão 2025-2028
Planejando o Futuro, evoluindo no presente

IMPOSTO: IPTU x ITR

O PRINCÍPIO:

O USO DO IMÓVEL (DESTINAÇÃO) É MAIS IMPORTANTE QUE A LOCALIZAÇÃO.

QUEM PAGA ITR?

IMÓVEIS QUE, MESMO NA NOVA ZONA URBANA, MANTÊM EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA, PECUÁRIA OU AGROINDUSTRIAL.

A REGRA :

- O BENEFÍCIO DEPENDE DE PROVA.
- ÔNUS DO PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DEVE DEMONSTRAR À PREFEITURA QUE A TERRA É PRODUTIVA.
- SEM PROVA = IPTU: SE NÃO HOUVER COMPROVAÇÃO DE ATIVIDADE RURAL, INCIDIRÁ O IPTU CONFORME A LEI.

MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS



PREFEITURA DE
TRÊS COROAS
Gestão 2025-2028
Planejando o Futuro, evoluindo no presente



ZONA DE EXPANSÃO URBANA SUL

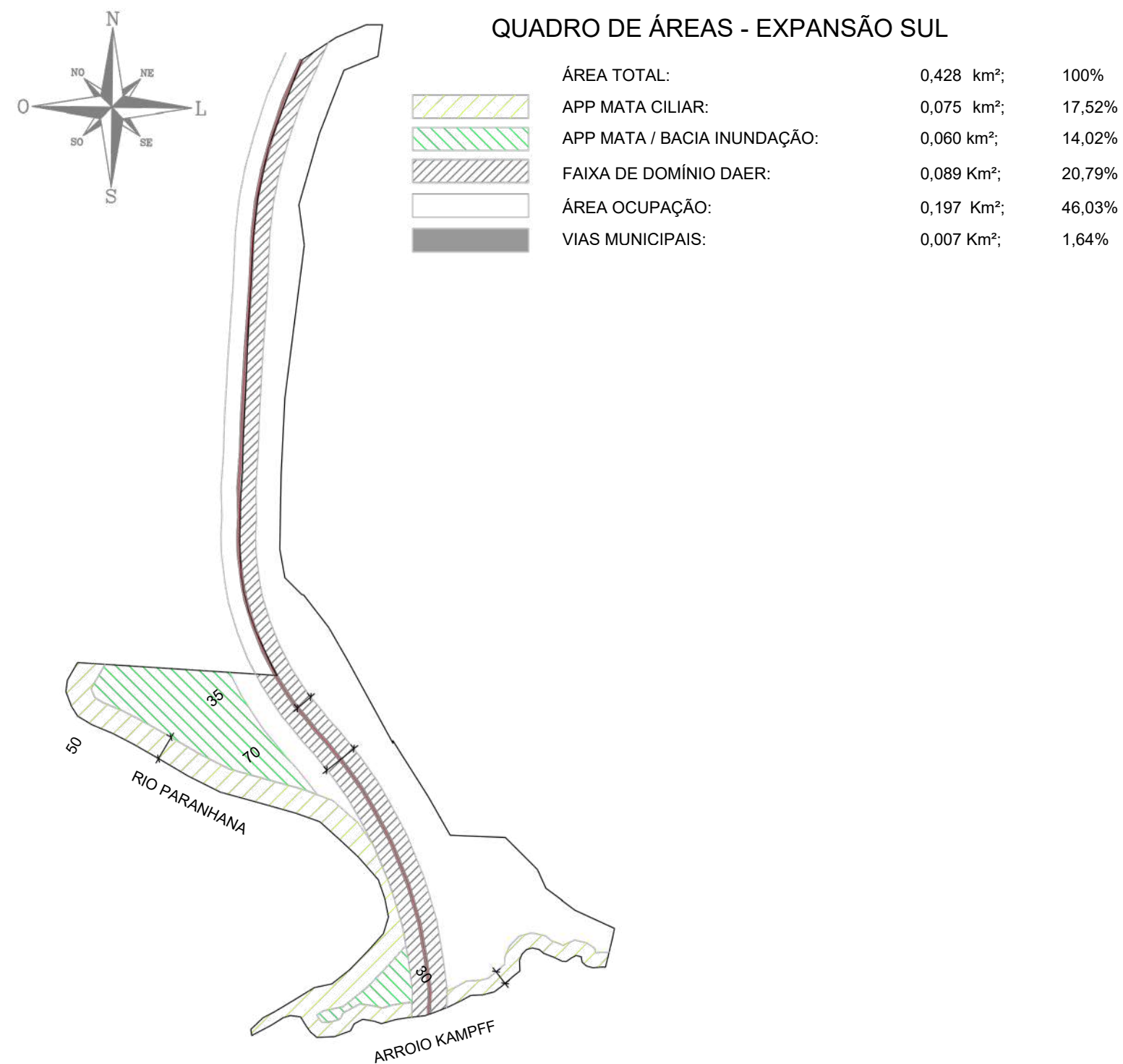
ÁREA APROXIMADA: 42.8560 HECTARES

PERÍMETRO: 428.560,29 M

MAPA



PREFEITURA DE
TRÊS COROAS
Gestão 2025-2028
Planejando o Futuro, evoluindo no presente



ÁREA TOTAL: 0,428 KM² (100%)

APP MATA CILIAR: 0,075 KM² (17,52%)

APP / BACIA DE INUNDAÇÃO: 0,060 (14,02%)

FAIXA DE DOMÍNIO (RS-115): 0,089 KM² (20,79%)

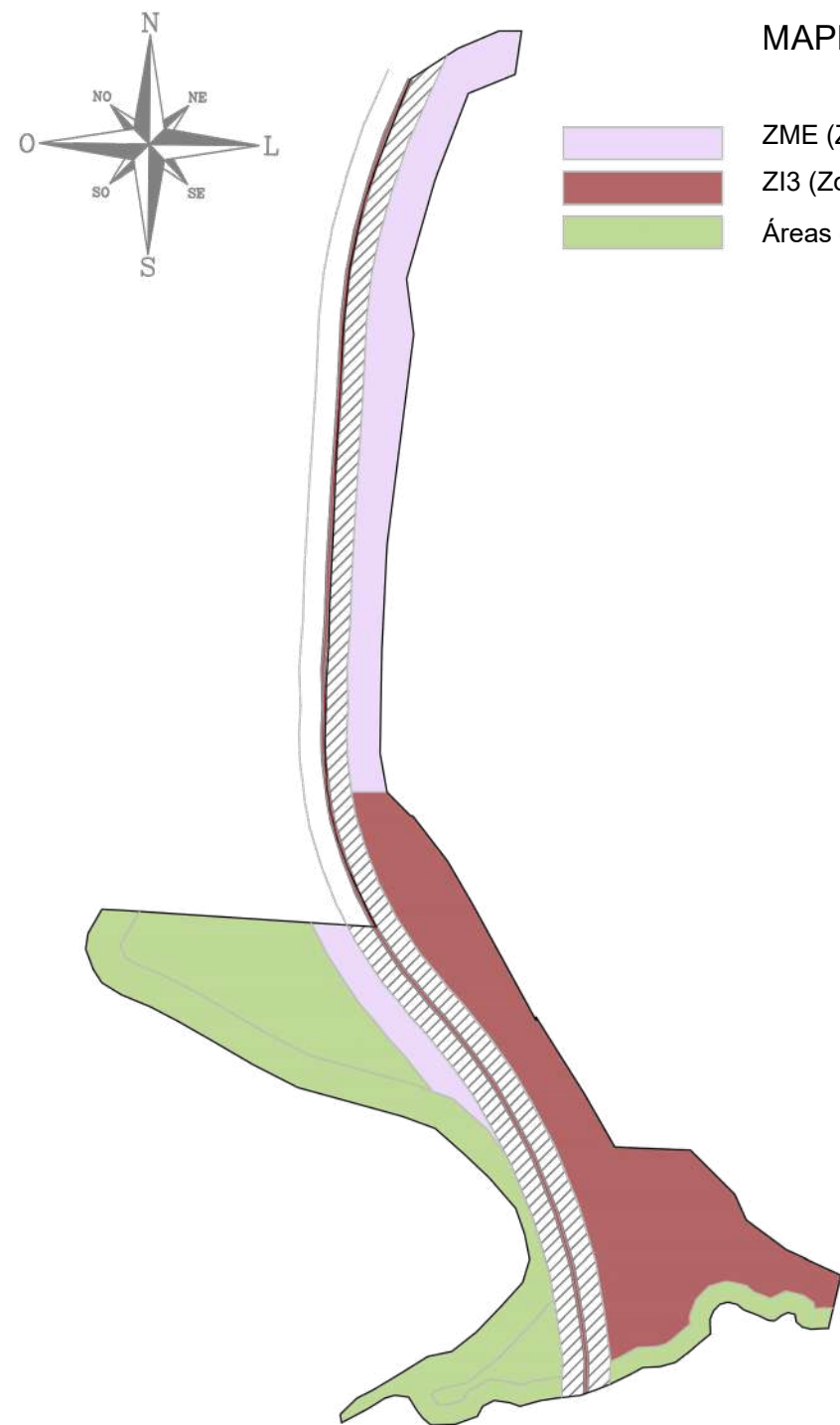
ÁREA DE OCUPAÇÃO (ÚTIL): 0,197 KM² (46,03%)

VIAS MUNICIPAIS EXISTENTES: 0,007 (1,64%)

ZONA RESIDENCIAL DESESTIMULADA NESTA ÁREA

USO ADEQUADO/PROPOSTO: ZONA INDUSTRIAL, COMERCIAL E LOGÍSTICO





Zona	Usos	TO	IA	TP	Tamanho mínimo de lote	Recuos frontal/ lateral	Alturas (máx.)
ZME	Zona Mista de Expansão (média densidade)	70%	1,2 a 1,8	25%	300 m²	4m / 1,5m	9m (3 pavimentos)
ZI3	Zona Industrial 3 (média densidade)	80%	1,5 a 2,0	15%	450 m²	5m / 3m	6m (2 pavimentos)



Sander

QUILOMBO

MOREIRA

Ibicacú

ZONA DE EXPANSÃO URBANA NORTE

ÁREA APROXIMADA: 372 HECTARES

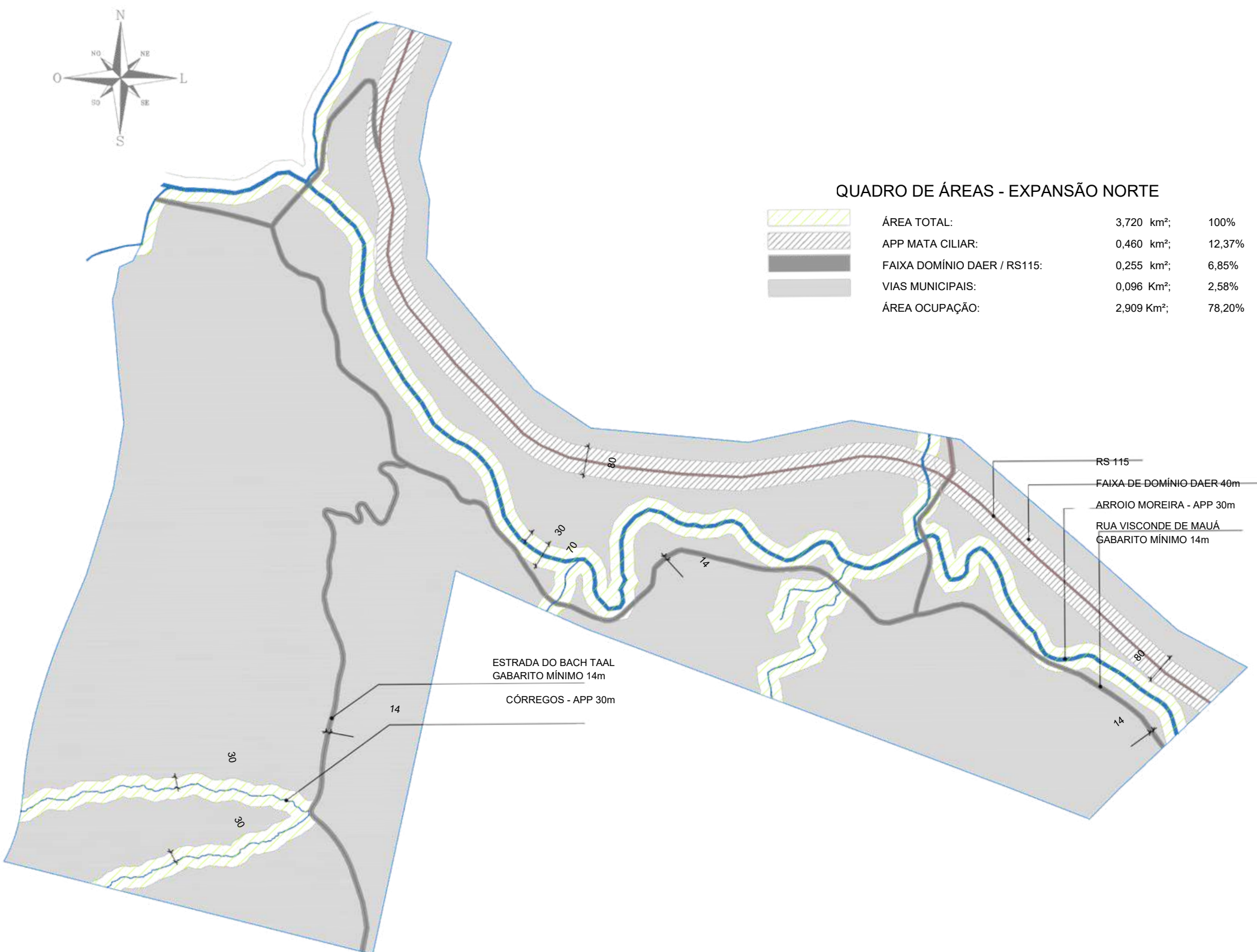
PERÍMETRO: 11.360 M

MAPA



PREFEITURA DE
TRÊS COROAS
Gestão 2025-2028
Planejando o Futuro, evoluindo no presente

QUADRO DE ÁREAS - EXPANSÃO NORTE



ÁREA TOTAL: 3,72 KM² (100%)

APP MATA CILIAR: 0,46KM² (12,37%)

FAIXA DE DOMÍNIO (RS-115): 0,255 KM² (6,85%)

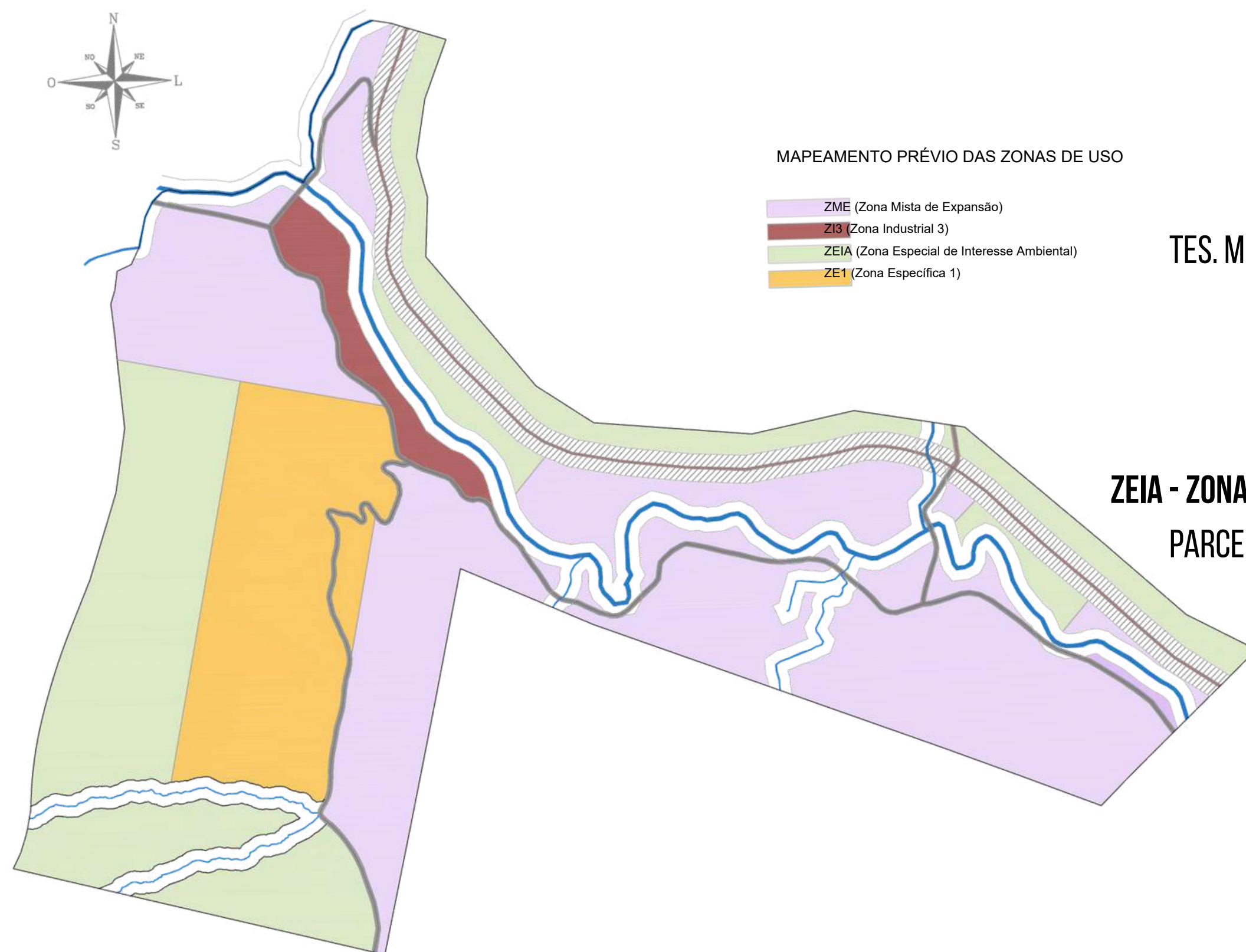
ÁREA DE OCUPAÇÃO (ÚTIL): 2,909KM² (78,20%)

VIAS MUNICIPAIS EXISTENTES: 0,096KM² (2,58%)

USO ADEQUADO/PROPOSTO:

RESIDENCIAL, COMERCIAL, TURÍSTICO, SERVIÇOS E INDUSTRIAL LEVE





ZME - ZONA MISTA DE EXPANSÃO

PARCELAMENTO MÍNIMO:300M²

IA:1,2 A 1,8

TO:70%

TP:25%

ALTURA MAX:9M

TES. MÍN: CONFORME LEGISLAÇÃO

ZI3 - ZONA INDUSTRIAL 3

PARCELAMENTO MÍNIMO:450M²

IA:1,5 A 2,0

TO:80%

TP:15%

ALTURA MAX:6M

TES. MÍN: 15

ZEIA - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMB.

PARCELAMENTO MÍNIMO 1000M²

IA:0,2 A 0,5

TO:10%

TP:85%

ALTURA MAX:3M

ZE1 - ZONA ESPECÍFICA 1

PARCELAMENTO MÍNIMO: 280M²

IA: ATÉ 1,2

TO:ATÉ 66%

TP: MÍN 20%

ALTURA MAX:6M

