

**UFMS**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL  
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO  
CÂMPUS DE TRÊS LAGOAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO  
MESTRADO EM GEOGRAFIA**

**EVOLUÇÃO URBANA: ELABORAÇÃO E APLICABILIDADE  
DO PLANO DIRETOR DA CIDADE DE TRÊS LAGOAS/MS**

**OTONY ÁVILA ORNELLAS**

Três Lagoas/MS  
2013

**OTONY ÁVILA ORNELLAS**

**EVOLUÇÃO URBANA: ELABORAÇÃO E APLICABILIDADE  
DO PLANO DIRETOR DA CIDADE DE TRÊS LAGOAS/MS**

Dissertação apresentada junto ao Programa de Pós-Graduação – Mestrado em Geografia/ CPTL/UFMS – Área de Concentração Análise Geoambiental e Produção do Território, como exigência final para obtenção do Título de Mestre de em Geografia, sob a orientação do Prof. Dr. Arnaldo Yoso Sakamoto.

Três Lagoas/MS  
2013

Ornellas, Otony Ávila

O74e Evolução urbana: elaboração e aplicabilidade do plano diretor da cidade de Três Lagoas/MS / Otony Ávila Ornellas – Três Lagoas, MS: UFMS, 2013.

126 f. : il. ; 30 cm.

Dissertação (Mestrado em Geografia) – Campus de Três Lagoas, Universidade Federal de Mato Grosso do Sul.

1. Urbanização. 2. Uso e ocupação do solo. 3. Plano Diretor.  
I. Título.

CDD (22) – 918.171

Catálogo na publicação.

**OTONY ÁVILA ORNELLAS**

**EVOLUÇÃO URBANA: ELABORAÇÃO E APLICABILIDADE  
DO PLANO DIRETOR DA CIDADE DE TRÊS LAGOAS/MS**

*Trabalho apresentado à banca examinadora em:  
03 de abril de 2013.*

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Dr. Arnaldo Yoso Sakamoto  
Universidade Federal de Mato Grosso do Sul - UFMS  
**Orientador**

---

Prof. Dr. Tito Carlos Machado de Oliveira  
Universidade Federal de Mato Grosso do Sul - UFMS  
**Membro da banca**

---

Prof. Dr. Marçal Rogério Rizzo  
Universidade Federal de Mato Grosso do Sul - UFMS  
**Membro da banca**

Três Lagoas/MS  
2013

## **DEDICATÓRIA**

*Dedico esse trabalho as “mulheres” da minha vida  
Minha Mãe Dona Regina-Razão da minha existência  
Minha Esposa Elaine-Razão do meu viver  
Minha Filha Luiza-Razão da minha Vida  
Minhas irmãs Virgínia e Clara-Razão dos meus acertos  
A Geografia-que deve ser mulher  
Se não fosse não seria um ciência tão fantástica que é.*

*Ao Meu Pai Otonho,  
Meu Irmão Sadir,  
Minha Irmã Jurema  
(in memoriam)*

## AGRADECIMENTOS

Ao Prof. Dr. Arnaldo Yoso Sakamoto, pela sua competência e constante compreensão em todas as fases da pesquisa.

A todos os professores, técnicos e amigos da UFMS/CPTL que sempre estiveram prontos para colaborar, Edma, China, Marcelino, Patrícia, Wallace, Luiza, André e outros...

Um agradecimento todo especial e cheio de bons fluídos geográficos a toda galera da “Turma 2011/2012” do Programa, que sempre colaborou e interagiu mutuamente nos trabalhos, estudos, dúvidas e até nas confraternizações e viagens.... sentirei falta disso.

Ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul pela oportunidade.

À Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul.

À Prefeitura Municipal de Três Lagoas, em especial aos colegas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

À Prefeita Márcia Moura e Sr. Wlamir Arantes pela compreensão, incentivo e contribuição durante todas as etapas do trabalho.

À Família Zaguir que não conta história... é a própria história.

Ao senhor Cláudio Totó pela atenção e com quem aprendi uma “boiada” de fatos históricos e pitorescos da nossa Três Lagoas.

Ao Sr. Marco Garcia pela cordialidade de compreender minha ausência em atividades dia-a-dia de trabalho.

Ao amigo Zé Carlos de Moraes, cadista maluco, mas muito eficiente. A Brasilmar também cadista que me socorreu nas horas difíceis.

Aos colegas da Escola AFXT, do querido Arapuá que me apoiaram em minhas faltas em especial Tia “Joci”, “Val” e aos alunos a quem devo desculpas.

A todos aqueles que, embora não citados, auxiliaram na execução desta pesquisa contribuindo direta ou indiretamente para o desenvolvimento da ciência e da informação.

## RESUMO

A urbanização é um processo irreversível, uma vez que a própria dinâmica evolutiva do capital promove a busca de espaços para reprodução, promovendo cada vez mais a apropriação e ocupação do solo urbano, principalmente em países em desenvolvimento, dentre os quais o Brasil. Quase em sua totalidade, esse crescimento urbano não vem acompanhado de desenvolvimento social e ambiental. Isso mostra que existiu, existe e a princípio continuará existindo grande carência de um Planejamento Urbano eficiente e adequado para evitar ou amenizar os mais diversos tipos de problemas urbanos. Uma das principais ferramentas adotadas para esse fim são os chamados Planos Diretores, que já foram utopicamente chamados de planos “mágicos”, e, depois de um incalculável número de fracassos, são vistos por muitos apenas como uma ferramenta de zoneamento muito aquém daquilo que o faça merecer o título de “plano”. Conhecer a história de um município desde sua gênese, a formação de seu plano urbanístico, os principais atores e períodos desse processo deve ser somado às características físicas e às fragilidades e potencialidades do ambiente para assim mensurar de forma inequívoca os reais efeitos da urbanização consolidada e aquela prognosticada. Esse trabalho busca mostrar a evolução urbana do município de Três Lagoas/MS desde sua fundação até os dias atuais, a trajetória de sua legislação urbana e uma avaliação crítica sobre a aplicabilidade da Lei do Plano Diretor desse município.

**Palavras-Chave:** Urbanização, Uso e ocupação do solo, Plano Diretor.

## ABSTRACT

Urbanization is an irreversible process since the evolutionary dynamics of capital promotes the search for spaces to play increasingly promoting ownership and occupation of urban land, especially in developing countries, among them Brazil, almost in its entirety this urban growth is not accompanied by social and environmental development. This shows that existed, exists and will exist beginning of a great lack Urban Planning efficient and appropriate to prevent or mitigate the various types of urban problems. One of the main tools adopted for this purpose are called Master Plans that have been utopian plans called "magical" and after an incalculable number of failures are seen by many as just a tool far short of what zoning does deserve the title "plan". Knowing the history of a town since its genesis, formation of its urban plan, the principal actors and periods of this process should be added to the physical characteristics and strengths and weaknesses of the environment, so as to unambiguously measure's actual effects of urbanization and consolidated that predicted. This paper seeks to show the evolution of the urban municipality of Três Lagoas/MS since its founding to the present day, the trajectory of their urban legislation and a critical assessment of the applicability of the Law of the Master Plan that municipality

**Keywords:** Urbanization, Use and occupation of land, the Master Plan

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b>	Mapa de localização do município de Três Lagoas-MS .....	22
<b>Figura 2</b>	Área doada pelo fundador Antônio Trajano dos Santos – 1910.	25
<b>Figura 3</b>	Serviço de <i>ferry-boat</i> .....	31
	Localização aproximada do acampamento dos operários da	
<b>Figura 4</b>	NOB – 1910.....	34
<b>Figura 5</b>	Primeiro plano urbanístico e área doada pelo governo e área doada pela Presidência do Estado de MT em 1912.....	39
<b>Figura 6</b>	Foto aérea parcial de Três Lagoas-MS na década de 1940 .....	40
<b>Figura 7</b>	Segundo plano urbanístico de Três Lagoas e áreas doadas pela Presidência do Estado de MT em 1912.....	42
<b>Figura 8</b>	Loteamentos existentes até o período de 1965 .....	43
<b>Figura 9</b>	Foto aérea do núcleo urbano da de Três Lagoas em 1965 .....	45
<b>Figura 10</b>	Loteamentos no período de 1920 a 2010 .....	47
<b>Figura 11</b>	Plano urbanístico atual de Três Lagoas-MS .....	54
<b>Figura 12</b>	Primeira conferência para elaboração do Plano Diretor .....	63
<b>Figura 13</b>	Reunião do Comitê do Plano Diretor de Três Lagoas-MS .....	65
<b>Figura 14</b>	Reunião da Equipe técnica do Plano Diretor com legislativo municipal .....	67
<b>Figura 15</b>	Audiência pública na Câmara Municipal de Três Lagoas–MS ..	67
<b>Figura 16</b>	Vista do complexo lacustre de Três Lagoas-MS .....	73
<b>Figura 17</b>	Zoneamento urbano segundo a Lei nº 2.083/2006 .....	74
<b>Figura 18</b>	Ciclo da metodologia PEIR .....	79
<b>Figura 19</b>	Mapa da área estudada - ZEIAS 01, 10, 11 e 12 .....	81
<b>Figura 20</b>	Área das ZEIAS 01, 10, 11 e 12 .....	82
<b>Figura 21</b>	Proposta de matriz PEIR .....	83
<b>Figura 22</b>	Dados do Crescimento econômico: evolução de Três Lagoas ..	87
<b>Figura 23</b>	Blocos-diagramas ilustrando a gênese do complexo lacustre de Três Lagoas .....	88
<b>Figura 24</b>	Vista aérea do núcleo urbano de Três Lagoas-MS .....	89
<b>Figura 25</b>	Mapa do escoamento subterrâneo .....	91
<b>Figura 26</b>	Mapa do escoamento superficial .....	92
<b>Figura 27</b>	Processos erosivos em trecho da Rua Egídio Thomé	93

<b>Figura 28</b>	Trecho da Rua Eurydice C. Cruz (empoçamento) .....	94
<b>Figura 29</b>	Imagem parcial ZEIS-2 e ZEIAs 10, 11 e 12 .....	97
<b>Figura 30</b>	Imagem parcial ZEIS-2 e ZEIAs 10, 11 e 12 .....	97
<b>Figura 31</b>	Ruas alagadas no Bairro Parque São Carlos .....	98
	Impactos diretos e indiretos da área estudada (ZEIS-2 e ZEIAs	
<b>Figura 32</b>	10, 11 e 12 .....	99
<b>Figura 33</b>	Foto descritiva da área estudada .....	101

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1</b>	Principais impactos diretos e indiretos da área estudada .....	107
-----------------	--	-----

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1</b>	Loteamentos aprovados no período de 1920 a 2010 .....	46
<b>Gráfico 2</b>	Evolução da população no período de 1920 a 2010 .....	84

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

<b>TL</b>	Município de Três Lagoas
<b>MS</b>	Estado de Mato Grosso do Sul
<b>MT</b>	Estado de Mato Grosso
<b>ZEIA</b>	Zona Especial de Interesse Ambiental
<b>ZEIS</b>	Zona Especial de Interesse Social
<b>GEO</b>	Global Environment Outlook
<b>PEIR</b>	Matriz Pressão-Estado-Impacto-Resposta
<b>CEFNOB</b>	Companhia Estrada de Ferro Noroeste do Brasil
<b>N.O.B.</b>	Estrada de Ferro Noroeste do Brasil
<b>PMTL</b>	Prefeitura Municipal de Três Lagoas
<b>PD</b>	Plano Diretor
<b>PDDU</b>	Plano de Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
<b>UTAM</b>	União Três-lagoense das Associações de Moradores de Bairro
<b>CMDU</b>	Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo
<b>GDU</b>	Guia de Diretrizes Urbanísticas
<b>SIMMOV</b>	Sistema de Mapeamento Móvel
<b>ZU</b>	Zona Urbana
<b>ZEU</b>	Zona de Expansão Urbana
<b>ZL</b>	Zona das Lagoas
<b>Art.</b>	Artigo
<b>IPTU</b>	Imposto Predial Territorial Urbano
<b>PNUMA</b>	Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente
<b>SMDE</b>	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
<b>SMP</b>	Sistema Municipal de Planejamento
<b>CESP</b>	Companhia Energética do Estado de São Paulo
<b>FAPEC</b>	Fundação de Apoio a Pesquisa e Extensão (UFMS)
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<b>SEC</b>	Secretaria

## SUMÁRIO

	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	15
<b>1</b>	<b>CONSIDERAÇÕES HISTÓRICAS INICIAIS SOBRE TRÊS LAGOAS/MS</b> .....	18
	<b>LAGOAS/MS</b> .....	18
1.1.	A gênese do município .....	18
1.2.	Princípio da ocupação efetiva .....	20
1.3.	Início da concepção do núcleo urbano .....	23
1.4.	Breve história da chegada da ferrovia a Mato Grosso .....	26
1.5.	A chegada da ferrovia ao município .....	29
<b>2</b>	<b>A FORMAÇÃO DO NÚCLEO URBANO DE TRÊS LAGOAS/MS</b> .....	33
2.1.	Primeiro plano urbanístico .....	37
2.2.	Evolução do planejamento urbano .....	48
2.3.	Elaboração dos planos diretores do município .....	55
<b>3</b>	<b>RELEVÂNCIA TÉCNICA E PRÁTICA DO PLANO DIRETOR DE TRÊS LAGOAS/MS</b> .....	78
3.1.	Aplicação da metodologia Global Environment Outlook (GEO) .....	78
3.1.1.	Pressão: dinâmica demográfica .....	83
3.1.2.	Pressão: o uso e ocupação do solo .....	85
3.1.3.	Pressão: crescimento e mudança na matriz econômica .....	88
3.2.	Estado: degradação ambiental do complexo lacustre urbano das Zeias 01, 10 e parte da 12 .....	88
3.2.1.	Vulnerabilidades do complexo lacustre urbano .....	90
3.2.2.	Impactos provocados pelo escoamento superficial .....	93
3.3.	Estado/impacto: exemplos de vulnerabilidades e degradação ambiental das Zeias 11 e 12 e porção oeste da cidade .....	95
3.4.	Respostas: Plano Diretor como instrumento político-administrativo ....	101
	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	108
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	112
	<b>ANEXOS</b> .....	123

## INTRODUÇÃO

Na iminência de completar 100 anos de emancipação política, o município de Três Lagoas/MS vivencia o principal momento de crescimento econômico da sua história; programa de incentivos fiscais, atração de capital, globalização e “capital mundial da celulose” são termos rotineiramente mencionados, o que deixa claro uma mudança substancial naquela que até bem pouco tempo era chamada de “capital do gado”.

Considerando a atestada carência de estudos sobre a história e o desenvolvimento da urbanização em Três Lagoas, bem como a ausência de reflexões que se amparem em modernas técnicas científicas, a seleção do objeto de pesquisa contempla duas vertentes fundamentais que a justificam.

Há mais de 15 anos o presente pesquisador exerce a função de Geógrafo na Prefeitura Municipal de Três Lagoas, atuando principalmente na área de planejamento urbano. Essa experiência profissional proporcionou verificar a evidente necessidade, de um lado, de resgatar com maior carga de documentos históricos a origem e o desenvolvimento do município e, de outro, a elaboração, discussão e aceitação de um Plano Diretor em comum acordo tanto da parte do poder municipal quanto dos mais diversos segmentos da sociedade. Salienta-se, entretanto, que a experiência profissional na instituição mencionada não interferiu sobremaneira na realização da pesquisa, tendo em vista o necessário distanciamento científico para melhor observação dos fatos.

No âmbito da Geografia, particularmente no campo da Dinâmica Ambiental e Planejamento, investigações acerca do real impacto de um Plano Diretor no planejamento urbano vêm demonstrando a pertinência de melhor elaborar e conduzir esse mecanismo de interferência na política e na realidade de um município como forma de influir para um crescimento ordenado, eticamente saudável e igualitário para todos.

Dentro dessa perspectiva, analisar em que medida o Plano Diretor de uma cidade, no condizente ao uso e ocupação do solo, corresponde ou não à adequada realidade física do município aponta para a perspectiva de contribuir para se pensar sobre maneiras viáveis de tornar essa ferramenta um instrumento político-social atuante que reflita positivamente em todos os segmentos que compõem a

sociedade. Não favorecendo, por exemplo, a sempre histórica relação desigual entre elite econômica e população pobre, que propicia, entre outros aspectos, uma indevida apropriação do espaço urbano pelo capital.

Como informa o título desta dissertação, “Evolução urbana: elaboração e aplicabilidade do Plano Diretor da cidade de Três Lagoas/MS”, o objetivo deste trabalho é focalizar o planejamento urbano como recurso eficiente e eficaz na ordenação do uso e ocupação do solo no processo de urbanização de Três Lagoas. A metodologia escolhida sedimenta-se no resgate de documentação inédita sobre a origem do município, acrescida inclusive de entrevistas com personalidades da história da cidade, e, por outro lado, do modelo GEO Cidades que mede, a partir de um estudo de caso, com a utilização da matriz PEIR (Pressão-Impacto-Estado-Resposta), a real condição de uso e ocupação do solo. Para efeito do estudo de caso aludido, foi selecionada uma área da porção oeste do núcleo urbano que sofre os efeitos negativos de um processo de urbanização sem o devido planejamento.

O presente trabalho está ordenado em três capítulos que, em seu conjunto, possibilitam constatar os elementos abordados nesta introdução. O primeiro capítulo compreende a parte histórica da gênese do município de Três Lagoas, a formação de seu núcleo urbano, seu plano urbanístico, principais períodos de urbanização e também analisa leis municipais sancionadas que, direta ou indiretamente, estão vinculadas ao planejamento urbano e influenciaram de alguma forma na urbanização desse município. As etapas da formação do núcleo urbano e a consolidação e o crescimento da urbanização desde 1910 até 2010 estão apresentadas por meio de mapas.

Todo crescimento urbano aumenta o processo de uso e ocupação do solo, uma vez que existe a necessidade de atender cada vez mais a demanda da sociedade e do capital. O segundo capítulo trata do planejamento urbano como o principal recurso técnico e político para enfrentar esse processo, visando minimizar os efeitos negativos e propor a garantia de qualidade de vida dos munícipes. Nesse contexto, uma das principais ferramentas é o Plano Diretor.

Descreve-se todo o processo de elaboração do Plano Diretor do município (Lei nº2083/2006), atentando-se à metodologia aplicada, à participação da comunidade e dos diversos seguimentos da sociedade e às suas principais características de zoneamento, normatizações, regulamentações e disciplinamento do uso e ocupação do solo. Entre outros elementos, destaca-se a área da bacia de

contribuição do complexo lacustre que contempla as ZEIAs 01, 10, 11 e 12, ZL e a ZEIS 02.

Visando mensurar de forma científica a aplicabilidade da Lei do Plano Diretor, o terceiro capítulo aborda a utilização da metodologia Global Environment Outlook (GEO), de acordo com o Manual para Elaboração de Relatório GEO Cidades, com a aplicação parcial da matriz Pressão-Estado-Impacto-Resposta (PEIR).

Apesar de utilizar apenas parcialmente essa metodologia, foi possível detectar as principais Pressões que provocam Impactos e promovem um Estado de problemas relacionado ao uso e ocupação do solo urbano em Três Lagoas. Constitui-se como principal Resposta, o Plano Diretor que, nesse caso, é avaliado de forma crítica e técnica, procurando desvendar as suas potencialidades e fragilidades, juntamente com sua eficácia e deficiência. Porém, principalmente a verdadeira identidade e aplicabilidade do Plano Diretor dentro de uma visão futurista que não seja contrária ao crescimento urbano e, ao mesmo tempo, que se mantenha primordialmente atenta aos possíveis resultados negativos caso o processo não ocorra de forma planejada.

Espera-se que este trabalho contribua como subsídio prático e reflexivo para o meio acadêmico e para todos envolvidos com questões sobre o tema abordado.

# 1 CONSIDERAÇÕES HISTÓRICAS INICIAIS SOBRE TRÊS LAGOAS/MS

## 1.1. A gênese do município

A origem do município de Três Lagoas está diretamente atrelada ao processo de ocupação da porção leste do Estado de Mato Grosso, atualmente Mato Grosso do Sul. A formação do município de Paranaíba, no início da segunda metade do século XIX, foi a gênese e o fator preponderante dessa ocupação. Mais do que uma correlação, existe, de certa forma, uma relação de descendência de Três Lagoas para com o Município de Paranaíba. Campestrini (2002) relata a importância desse município na história do Estado de Mato Grosso.

Paranaíba é a segunda cidade mais antiga do estado, pois sua data de emancipação política é de 4 de julho de 1857, pela lei Estadual nº 5. Naqueles anos de 1857, além de Paranaíba, havia Corumbá e, assim, o território do mato Grosso do Sul dividia-se em dois gigantescos municípios, com mais de 175 mil km<sup>2</sup>, cada um [...] (CAMPESTRINI, 2002, p. 43).

Somente no final da década de 1820 vieram os primeiros colonizadores, oriundos de Minas Gerais. Tratava-se das famílias Garcia Leal, Rodrigues da Costa, Correia Neves, Barbosa e Lopes, tendo à frente José Garcia Leal, Januário Garcia Leal Sobrinho e Luís Correia Neves. Os Garcia Leal e seus agregados criaram, assim, o arraial de Sete Fogos, hoje Paranaíba, ao norte da área de Três Lagoas.

A ocupação inicial por esses colonizadores da área onde atualmente é o município de Paranaíba é relatada no roteiro de uma picada levada a efeito por Joaquim Francisco Lopes (CAMPESTRINI, 2007), por determinação do presidente da província de Mato Grosso, José Antônio Pimenta Bueno.

[...] Entrada para o Sertão da Paranaíba – fui convidado pelo sr. Sousa, seguimos em fins de julho, entrei com dois animais e quatro cães veadeiros, alcançamos os srs. Garcias na Paranaíba, fazendo canoas a nossa espera, pois nos convidou para a dita entrada; descobriu o sertão no ano de 28, perdendo os ditos Garcias dois anos de entrada sem poderem descobrir; saltamos a dita Paranaíba em lugar largo, e manso mato, cerradões e pântanos; saindo nos campos de Santa Ana, apartamo-nos em três bandeiras, a do Sousa constava de onze pessoas, e vinte e quatro animais, na qual eu me achei. Entremos por cima a ganhar águas do Sucuriú e voltemos das águas do dito nas cabeceiras denominado Pantano, e fundou-se

duas fazendas, uma para Inácio Furtado, e outra para Domingos Rodrigues, por não termos conhecimento do sertão, apatranhemos e voltemos para nossas casas. Fez despesa nesta viagem 37\$000 rs. [...]. (CAMPESTRINI, 2002, p.101).

No ano de 1867, ainda durante a guerra do Paraguai, o Visconde de Taunay viajava de Aquidauana ao Rio de Janeiro para levar à corte notícias sobre a Retirada da Laguna. Vindo do sertão de Camapuã, atravessou a nado o alto Rio Verde entre a latitude das atuais cidades de Paranaíba e Inocência. Transitava, desta forma, de noroeste a norte do atual município de Três Lagoas. Conforme ele descreve em seu livro *Reminiscências*.

[...] no dia 30 de junho de 1867 estávamos no vasto rancho do Sr. José Pereira, bom mineiro que nos acolheu otimamente e era o primeiro morador que encontrávamos à saída do sertão bruto de Camapuã e à entrada do de Santana do Paranaíba, um pouco mais habitado, próximo já da vila de Santana do Paranaíba [...]. (TAUNAY, 1923, on-line).

Ao apontar que José Pereira fora o primeiro habitante que encontrara na área de Paranaíba, mesmo estando este muito próximo àquela cidade, as anotações de Taunay deixam claro que, em 1867, a frente pioneira de Paranaíba somente se encontrava ao redor daquela cidade, ou seja, muito distante de sequer habitar a atual área do município de Três Lagoas, mais ao sul.

Esse fato não quer dizer, no entanto, que a região treslagoense já não estivesse sendo explorada pelos pioneiros de Paranaíba. Pelo contrário, José Garcia Leal, considerado "o principal homem do sertão", possuía "inúmeras posses" nos rios Sucuriú e Verde, motivo pelo qual os índios Ofaiés se afastaram da região para evitar confrontos. Essas posses, entretanto, não eram habitadas, ou sequer trabalhadas. Utilizavam-se os campos naturais de cerrado para se criar gado de maneira extensiva. José Garcia Leal ou seus agregados e empregados somente tinham de visitar o local a cada dois meses para encher de sal os coxos e costear o gado. Januário Garcia Leal Sobrinho empregava o mesmo esquema de criação de gado ao norte de Paranaíba, em terras goianas.

Com o fim da Guerra do Paraguai, os sertanistas e colonizadores voltaram ao centro e oeste de Mato Grosso do Sul, reunindo o restante dos rebanhos a novos povoadores.

Foi somente nos anos de 1880, entretanto, que passaram ao sul do município de Paranaíba, ou seja, ao atual município de Três Lagoas, seus três fundadores e também mais antigos habitantes: Luís Correia Neves Filho, o mais antigo, que se instalou nas proximidades do Ribeirão Beltrão, ao norte do Rio Sucuriú, com sua esposa, Claudina Correia Neves; Antônio Trajano dos Santos, que se instalou na região entre o Ribeirão Palmito e o Rio Sucuriú, a qual chamou de Fazenda das Alagoas, em razão das três grandes lagoas ali existentes; e Protázio Garcia Leal, neto de Januário Garcia Leal, que se instalou na região da Piaba, às margens do Rio Verde, em terras próximas às de seu tio-avô, José Garcia Leal.

Aos poucos, ainda, colonizadores gradativamente foram espalhando-se pela margem dos ribeirões Palmito, Moeda, Piaba, Pombo, Campo Triste e Brioso - deixavam a área de Paranaíba e se aventuravam ao sul, para a região do Rio Sucuriú.

## 1.2. Princípio da ocupação efetiva

A família Garcia Leal permaneceu atuante em todo o século XIX, tanto que, em 1884, Protázio Garcia Leal (neto de Januário Garcia Leal) participou de uma expedição aos sertões da margem direita do Sucuriú, marcando seu papel no processo histórico regional como um dos fundadores do município de Três Lagoas. No artigo “Como era lindo o meu sertão”, Sá Carvalho publicou parte da entrevista concedida por Protázio em 1943, na qual ele elucida suas ações, ideias e planos naquele período.

[...] Não havia em absoluto estradas ou caminhos. De exploração em exploração, atingiram uma zona de capim-mimoso, já em águas do rio Verde, onde denominaram Piaba, da encosta de uma serra, no divisor de águas dos rios Sucuriú e Verde. Na vertente do Sucuriú, encontra-se uma posse antiga denominada Campo Triste, feita há muitos anos pelo avô de Protázio, o primitivo Januário Garcia Leal [...]. (SÁ CARVALHO, 2005, on-line).

Em meados de 1884, Protázio fundou a Fazenda Piaba levando inicialmente o gado “composto de doze vacas mansas e dois touros seus e mais cinquenta vacas arrendadas de seus sobrinhos Bibiano e Francisco. [...]. Trouxe dessa vez também algum sal e poucas ferramentas, para o início do arranchamento”

(SÁ CARVALHO, 2005). Protázio revelou, na entrevista à Sá Carvalho, que não foi morar logo em seguida na fazenda, limitando-se a ir, a cada dois meses, levar sal e costear seu gado. Mudou-se de vez em 1888, conforme transcreve o autor.

[...] Em janeiro de 1888, ajustou dois carros-de-bois, com Vicente Lata e João Machado, para sua mudança completa. Carregou-os com seus móveis rústicos, fiandeira, tear de tecer, ferramentas usuais, mantimentos, sementes, mudas de árvores frutíferas, etc. Completou o carregamento, aplicando apensos aos carros, jacás de galinhas, engradados de leitões e de gatos. Com sua mulher, seus enteados e seus filhos, a cavalo, engarupados alguns deles, e mais um camarada, Manuel Pinto, com sua mulher e dois filhos, seguiram a marcha dos carros. (SÁ CARVALHO, 2005, on-line).

Na abertura desse novo caminho, Protázio descobriu as três grandes lagoas, onde seria futuramente a cidade de Três Lagoas. É preciso observar ainda outra onda expansionista que alcançou o sertão desbravado por Protázio.

O mineiro Antônio Trajano dos Santos afazendou-se nas Três Lagoas descobertas por Protázio; Delfino Antônio dos Santos, irmão deste, afazendou-se nos varjões do rio Sucuriú; Antônio Paulino, genro de Necésio Ferreira de Melo, afazendou-se no ribeirão Campo Triste; Manuel Garcia Leal fundou retiro no rio Pombo, afluente do rio Verde; e muitos mais. (SÁ CARVALHO, 2005, on-line).

Ao discorrer sobre o surgimento do município de Três Lagoas, município localizado na porção leste do Estado de Mato Grosso do Sul (Figura 1), Adão Valdemir Levorato, na obra *Três Lagoas: dama em preto e branco (1918-1964)*, destacou o entrante Antônio Trajano dos Santos, mineiro, natural de Ventania, que penetrou em Mato Grosso em 1870.

**Figura 01 – localização do município de Três Lagoas**

### 1.3. Início da concepção do núcleo urbano

Antônio Trajano dos Santos nasceu no ano de 1854, em Ventania, município de Passos-MG. Chegou à Província de Mato Grosso em 1870, aos 16 anos, e fixou-se inicialmente em Santana do Paranaíba até que, em 1887, se dirigiu para a região onde seria formada a cidade de Três Lagoas. Segundo Levorato (1999), o roteiro básico de Antônio Trajano na área onde futuramente seria Três Lagoas foi:

Primeiramente no Campo Triste, cuja moradia era chamada de “Retiro das Telhas”, com sua esposa Maria Lucinda Garcia de Freitas transferindo-se depois para o Palmito, e em 1893 ele adquire de João Elias e Cândido Roldão a posse da “Fazenda das Alagoas”. Registrando-a em Santana do Paranaíba com os seguintes limites: por este até a barra do Palmito; por este acima até a mata do Pamito, dividindo-se com este até o Sucuriú e por este abaixo até o ponto de partida. (LEVORATO, 1999, p. 21).

Naquela época, o futuro fundador de Três Lagoas cedia uma pequena faixa de terra a todos os peregrinos dispostos a se estabelecerem por ali. Esta atitude, somada ao sucesso da criação de gado, fez com que um povoado começasse a surgir nas cercanias da propriedade de Trajano.

No início do século, entre 1902 e 1905, cerca de 700 pessoas se estabeleciam nos arredores da Lagoa Maior. Já existiam, inclusive, algumas casas comerciais. Diversas benfeitorias surgiram em função da venda de gado, considerado o primeiro ciclo econômico da região, como é citado por Oliveira (2009).

Antonio Trajano teve uma visão futurista foi a sua terra e trouxe 400 reses para sua fazenda, e estendeu convites a outros pecuaristas pra instalar residências na região, depois, quando o local passou a denominar-se Vila, resolver fazer doação de uma área de suas terras. A área foi consequência do povoamento na circular da lagoa e o rápido crescimento da vila Formigueiro. (OLIVEIRA, 2009, p. 33).

Antônio Trajano era católico e devoto de Santo Antônio. Essa devoção fez com que ele doasse uma parte de sua propriedade para a formação do Patrimônio de Santo Antônio das Alagoas, primeiro nome da futura cidade. Mais tarde, no local onde antes havia uma capela dedicada a Santo Antônio foi construída uma igreja, a “Igrejinha de Santo Antônio”.

Existem divergências quanto ao tamanho da área doada por Antônio Trajano. Ovídio Lopes de Oliveira (2009, p.34) afirma haver comentários de que a doação foi de 40,00 alqueires goianos, mas há quem diga que foram 20 alqueires goianos.

A mais confiável versão é a da Diocese de Três Lagoas que informa ter sido doada uma área de 58 hectares e 80 ares de terras desmembradas da Fazenda “Alagoas”, localizada desde o lugar onde existe a igreja Santo Antônio, passando pela Praça da Bandeira, até encontrar as margens da Lagoa Grande.

Se limitarmos um perímetro entre a Rua Duque de Caxias, a Circular da Lagoa, e a Avenida Capitão Olinto Mancini com a Linha férrea (Figura 2) chegaremos a um total de área bem próximo aos 58 hectares e 80 ares citados, algo que não conseguiríamos se utilizássemos as outras medidas.

Outro aspecto a ser citado é o fato da existência de escritura primitiva, registrada em cartório, cuja proprietária é a Diocese de Três Lagoas. Esse documento ratifica citações da carta dessa instituição datada de 06 de Julho de 1984 que informa ser detentora, desde 1910, da posse dessa área doada pelo fundador do município.

Vale salientar que, em paralelo a esse processo, já havia ocupação de algumas áreas no entorno das lagoas, com maior ênfase na Lagoa Maior, bem como a instalação do acampamento dos operários que trabalhavam na construção da Estrada de Ferro Noroeste do Brasil – também localizado próximo à Lagoa Maior, tendo, na época, a denominação de “Formigueiro”.

Figura 2 – Mapa da área doada pelo fundador Antonio Trajano dos Santos

#### 1.4. Breve história da chegada da ferrovia a Mato Grosso

Da mesma forma como a origem do município de Três Lagoas está diretamente atrelada ao processo de ocupação da porção leste do Estado de Mato Grosso, conseqüentemente descendente do município de Paranaíba, o núcleo urbano de Três Lagoas em termos de história, localização e planejamento urbanístico foi extremamente condicionado à implantação da Companhia Estrada de Ferro Noroeste do Brasil (CEFNOB).

Para fundamentação teórica e uma melhor abordagem histórica da chegada da ferrovia a Mato Grosso, será utilizada a obra de Ângelo Arruda, *“História da arquitetura de Mato Grosso do Sul: origens e trajetórias”*.

A história da estrada de ferro no Brasil inicia-se, segundo os historiadores brasileiros, quando, no período de Regência Una, em 31 de outubro de 1835, Diogo Feijó promulgou uma lei autorizando a construção de uma estrada de ferro para interligar a cidade do Rio de Janeiro a São Paulo e Minas Gerais. Nesse mesmo ano, foi inaugurada uma importante linha de ferro na Inglaterra, entre as cidades de Stoklon e Darlington num percurso de 25 km.

Para compreender esse processo faz-se necessário relatar as etapas da história da Ferrovia no Brasil, com ênfase à Ferrovia Noroeste do Brasil que foi fundamental para concepção do núcleo urbano do município.

A ligação do Estado de Mato Grosso ao litoral brasileiro sempre foi uma das grandes preocupações nacionais, e, já nos meados do século XIX, começou-se a discutir um meio rápido e seguro de comunicação com aquela remota região oeste do país. O único caminho era pelas águas dos rios Paraguai e Prata, atravessando e contornando outros países, numa viagem extremamente demorada e incerta, com duração estimada de mais de trinta dias desde o Rio de Janeiro a Mato Grosso.

Foram realizados inúmeros estudos sobre a implantação de projetos de ferrovia no Brasil, principalmente no último quarto do século XIX, devido a certo empenho do governo central somado a interesses da engenharia brasileira. Nesse caso, persistiu o interesse de ligação entre Rio de Janeiro e Mato Grosso, conforme Arruda (2009, p. 104).

Os estudos da concessão do Decreto nº4.851, de 1871, foram apresentados em 10 de junho de 1878. A linha, que seria mista e que

foi batizada com o nome de Isabel, em homenagem à princesa que assinara o decreto da concessão, partiria de Curitiba, seguiria o Vale do Tibagi, que abandonaria no quilômetro 185, ganhando pelo Bitumirim, Santana e Ivahizinho as águas do rio Ivahi, e, acompanhando-as, atingiria Pau dos coroados. Desse ponto em diante seria utilizada a navegação dos rios Ivahi, Paraná, Ivinhema, Brilhante até o Porto das Sete Voltas. Nova estrada de ferro partiria desse ponto em direção a Miranda, seguindo o Vale do Brilhante e depois Nioaque. (ARRUDA, 2009 p. 104).

Em sua obra, Arruda (2009) cita que nessa época todos os projetos convergiam para uma comunicação através da Província do Paraná. Porém, surge uma nova corrente de ideias interessada em deslocar essa orientação.

Em 9 de julho de 1873, o ministro da agricultura, Comércio e Obras públicas, José Fernandes da Costa Pereira, encarregou o engenheiro F.A. Pimenta Bueno dos estudos de uma linha férrea que de Limeira ou Rio Claro se dirigisse a Santana do Paranaíba, no Leste de Mato Grosso do Sul, com o fim de determinar os pontos forçados do traçado [...]. (ARRUDA, 2009, p. 104).

Nesse sentido, Arruda (2009), aponta para o contexto dos projetos que eram destinados à região na época.

Em razão de uma divergência entre a Companhia Paulista e o engenheiro Pimenta Bueno, e tendo em vista a indicação de traçados diferentes para Mato Grosso, pelas companhias Mojiana e Sorocabana e por diversos engenheiros, o governo decidiu designar uma comissão que examinasse os diversos projetos apresentados ou indicados e opinasse pelo traçado preferível para execução de tão importante melhoramento nacional, fosse a via de comunicação contínua ou mista. (ARRUDA, 2009, p. 106).

Como esclarece Arruda (2009, p. 106), “assim dessa data em diante, generalizou-se a convicção de que o caminho para Mato Grosso deveria atravessar São Paulo e passar pelas vizinhanças de Santana do Paranaíba, com Santos como ponto inicial”.

Esses acontecimentos somados a diversos interesses políticos, econômicos e estratégicos se consolidam como Decreto n° 862, de 16 de outubro de 1890, que “concede privilégio, garantia de juros e mais favores para o estabelecimento de um sistema de viação geral ligando diversos Estados da União à Capital Federal”, e continua:

[...] Considerando que é de alta conveniência estreitar os laços de relações políticas e comerciais dos diferentes Estados do Brasil entre si e com a Capital Federal; Considerando que destarte para a comunhão brasileira acentua-se a homogeneidade de interesses, penhor da integridade nacional; Considerando que, além de justo, é conveniente abrir as riquíssimas zonas de Goyaz e Matto Grosso ao comercio e á indústriá, trazendo-as ao convívio do progresso e alargando o campo de fecunda imigração que traz rápido e eficaz concurso á grandeza nacional [...]; Art. 1º Decretar o estabelecimento das seguintes linhas férreas e fluviais, fazendo as concessões respectivas: 2º Ao Banco União de S. Paulo, ou á empresa que organizar, de uma estrada de ferro que partindo do ponto mais conveniente, entre Uberaba e S. Pedro de Uberabinha, do prolongamento da estrada Mogyana, precedentemente indicado, dirija-se á vila de Coxim no Estado de Matto Grosso, passando nas imediações ou abaixo da foz do rio Meia Ponte no Estado de Goyaz [...]. (BRASIL, Decreto nº 862, de 16 de outubro de 1890, on-line).

Esse processo de concessão ao Banco União de São Paulo instituído pelo Governo Provisório foi o embrião da origem da Noroeste do Brasil. Já o Decreto nº 5.266, de 30 de julho de 1904, transferiu essa concessão para a Companhia Estrada de Ferro Noroeste do Brasil, com várias modificações no respectivo contrato. No mesmo ano, o Decreto nº 5.349, de 18 de outubro de 1904, substituiu a linha de Uberaba a Coxim por Bauru a Cuiabá, sendo aprovados pelo Decreto nº 5.710, de 10 de outubro de 1905, os estudos definitivos dos primeiros 100 quilômetros. O Decreto nº 5.349, de 18 de outubro de 1904, determina:

[...] Autoriza a revisão das concessões das Estradas de Ferro de Uberaba a Coxim e de Catalão a Palmas. Art. 1º Fica autorizada a revisão das concessões das Estradas de Ferro de Uberaba a Coxim e de Catalão a Palmas, constantes dos decretos n. 862, de 16 de outubro de 1890, n. 1127, de 8 de novembro de 1892, e n. 5266, de 30 de julho do corrente ano, segundo as bases que se seguem: II. A linha férrea de Uberaba a Coxim, de que é cessionária a Companhia de Estradas de Ferro Noroeste do Brasil, terá o seu traçado alterado de modo a partir de Bauru, ou de onde for mais conveniente no prolongamento da Estrada de Ferro Sorocabana, e terminar na cidade de Cuiabá; devendo seguir pelo vale do Tietê em direção a Itapura, atravessar o rio Paraná, entre o salto do Urubú-Pungá e o porto do Taboado, e, passando por Bauru, acompanhar a serra deste nome até o seu ponto terminal. (BRASIL, Decreto nº 5.349, de 18 de outubro de 1904, on-line).

Em 1907, foram autorizadas novas modificações, que foram ratificadas pelo Decreto nº 6.899, de 24 de março de 1908. A concessão ficou limitada a Estrada de Bauru a Itapura, adaptando-se do segundo trecho Itapura-Porto

Esperança-Corumbá e não mais Bauru a Cuiabá. O Decreto n° 6.463, de 25 de abril de 1907, em seu texto determinava o seguinte:

[...] Aprova as clausulas para a revisão do contrato da Companhia de Estradas de Ferro Noroeste do Brasil e modificação do traçado Bauru-Cuiabá. Artigo único. Ficam aprovadas as clausulas que com este baixam assignados pelo Ministro de Estado dos Negócios da Industria, Viação e Obras Publicas, para a revisão do contrato da Companhia de Estradas de Ferro Noroeste do Brasil, celebrado nos termos do decreto n. 5349, de 18 de outubro de 1904, e modificação do traçado Bauru-Cuiabá. A Estrada de Ferro Bauru-Cuiabá, objeto do contrato vigente da Companhia de Estradas do Ferro Noroeste do Brasil, celebrado nos termos do decreto n. 5349, de 18 de outubro de 1904, terá, o seu traçado alterado, a partir do quilômetro 309, de modo a terminar em Corumbá, procurando a travessia preferível do rio Paraná nas imediações da corredeira do Jupia, o passando por Aquidauana ou por outro ponto mais conveniente no curso francamente navegável do rio Aquidauana, ou do afluente seu [...]. (BRASIL, Decreto n° 6.463, de 25 de abril de 1907, on-line).

Nesse momento, a posição e localização do núcleo urbano do município de Três Lagoas começam a ser definidos, uma vez que esse processo só foi ratificado com a implantação da linha férrea, tornando-se o parâmetro básico para implantação da planta urbana.

### 1.5. A chegada da ferrovia ao município

Estudos definitivos da linha de Itapura a Corumbá foram aprovados pelo Decreto n° 8.071, de 16 de junho de 1910.

O Presidente da Republica dos Estados Unidos do Brasil, decreta: Artigo único. Ficam aprovados os estudos definitivos da linha de Itapura a Corumbá e a fronteira da Bolívia, nos trechos de 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª secções, na extensão de 845<sup>k</sup>. 385,70, que com os trechos já aprovados pelos decretos nos. 6.930 e 7.020, de 23 de abril e 4 de junho de 1908, completam a extensão total de 965<sup>k</sup>.785,70, bem assim as plantas e orçamentos daqueles trechos na importância de 69.270:235\$750, que com este baixam, rubricados pelo diretor geral de Obras e Viação da Secretaria de Estado dos Negócios da Viação e Obras Publicas. (BRASIL, Decreto n° 8.071, de 16 de junho de 1910, on-line).

Pelo Decreto nº 7.585, de 7 de outubro de 1909, haviam sido aprovados o projeto e o orçamento de uma grande ponte de 950 metros sobre o rio Paraná, atravessando-o no Jupuíá<sup>1</sup>.

[...] Artigo único. Fica aprovado o projeto da ponte sobre o rio Paraná, no Jupuíá, secção de Matto Grosso, de Corumbá ao rio Paraná, com dois vãos de 50m, o na margem esquerda, uma viga continua de 350m, 0 e 10 vãos de 50m, o na margem direita, atingindo a 2.397,298, toneladas o peso total das superestruturas metálicas, assim como o respectivo orçamento, na importância de 2.689:469\$904. (BRASIL, Decreto nº 7.585, de 7 de outubro de 1909, on-line).

No Decreto nº 6.899, de 24 de março de 1908, o prazo máximo para abertura ao tráfego de todo o trecho Itapura-Porto Esperança era de 30 de setembro de 1910. Entretanto, pelo Decreto nº 3.588, de 8 de novembro de 1910, esse prazo foi prorrogado por 18 meses, ficando ajustado, também que o valor da ponte sobre o rio Paraná constaria de medição especial, não entrando no cálculo do preço quilométrico. No início da década de 1910, os trilhos da Estrada de Ferro Noroeste do Brasil (N.O.B.) atingem a região, representando a mais importante frente pioneira para o Oeste.

A estação de Jupuíá foi inaugurada em 1910, no Estado de São Paulo, às margens do rio Paraná. Era na época o ponto final da linha, na verdade, o ponto onde chegava o trem na margem paulista, sendo estabelecido, provisoriamente, um serviço de *ferry-boat* (Figura 3) para travessia do rio

Segundo Coaraci e Matos (2005),

A estação do lado paulista chegou a se chamar *Rebojo do Jupuíá*. Ali os passageiros que vinham de *Bauru* desciam do trem - a linha da Noroeste paulista acabava ali - e tomavam o barco para atravessar o rio e pegar o trem do outro lado. Apenas cargas seguiam com o trem nas balsas que atravessavam o rio. Em outubro de 1926, com a inauguração (com 17 anos de atraso) da ponte *Francisco Sá*, sobre o rio, a estação de *Jupuíá* foi fechada do lado paulista e aberta, com o mesmo nome, na margem matogrossense do rio, passando a ser então a primeira estação do lado do Mato Grosso. Portanto, existiram duas *Jupuíás* - a paulista, até 1926, e a matogrossense, de 1926 até hoje. (CAMARGO; MATOS, 2005, on-line).

---

<sup>1</sup> Área localizada à margem direita do Rio Paraná a 7 km a leste do atual núcleo urbano de Três Lagoas.

**Figura 3** – Serviço de *ferry-boat* na antiga estação de Jupιά.



Fonte: Site Estações Ferroviárias do Brasil.

Para embasamento teórico e uma melhor análise histórica resumida da implantação ferroviária no município de Três Lagoas, será utilizada informações de [estacoesferroviarias.com.br](http://estacoesferroviarias.com.br) on-line, “*Estações Ferroviárias do Brasil*”.

A estação de Três Lagoas foi inaugurada em 31 de dezembro de 1912, consolidando-se como uma das primeiras estações a serem finalizadas no então Estado de Mato Grosso. Faz parte da linha E. F. Itapura-Corumbá, que foi aberta também a partir de 1912.

Em 1917, a ferrovia é fundida no trecho da Estrada de Ferro Noroeste do Brasil (N.O.B.), que fazia o trecho paulista Bauru-Itapura.

Cerca de três prédios diferentes foram finalizados para esta estação que sediou um município que estava crescendo com a ferrovia. Anos depois, em 1952, é finalizada a ligação até a cidade de Corumbá, na fronteira com a Bolívia e, no ano seguinte, é concluído o ramal ferroviário de Ponta Porã com a inauguração da estação da cidade homônima.

Em 1975, a linha é incorporada como uma subdivisão da Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima (RFFSA). Em 1984, a estação seguia operando com grande movimentação de passageiros e de cargas. No ano 1996 a ferrovia é privatizada e entregue em concessão à Ferrovia Novoeste S. A. Em 2005, a estação seguia em atividade como escritório da Novoeste, incluindo notícias e boletins da ferrovia. O pátio de manobras também segue movimentado com um galpão para

reparos. Desde 2006, a concessão pertence à ALL Operações Ferroviárias. A partir do ano 2010 começou a construção de uma variante que vai passar fora da cidade.

Ainda na década de 1910, antes mesmo da emancipação política oficial de Três Lagoas, o engenheiro Oscar Guimarães, funcionário da Estrada de Ferro Noroeste do Brasil, planejou e projetou o traçado urbano treslagoense. Apesar de o plano nunca ter sido reeditado ou expandido, Três Lagoas ainda se destaca por seu planejamento urbano entre outras cidades de igual porte.

## 2 A FORMAÇÃO DO NÚCLEO URBANO DE TRÊS LAGOAS/MS

O primeiro acampamento de trabalhadores da então N.O.B., próximo à Lagoa Maior, em 1909, no local denominado como “Formigueiro” (Figura 4), foi efetivamente o princípio de uma ocupação com características de formação urbana. Todavia, não se pode deixar de lembrar os relatos de uma ocupação já iniciada no entorno da Lagoa Maior, incentivada principalmente pelo fundador do município Antônio Trajano dos Santos.

Nesse período é que Antônio Trajano dos Santos realiza a doação de parte de sua propriedade denominada Fazenda Alagoas para a formação do que ele chamava de Patrimônio de Santo Antônio das Alagoas, decorrente da sua devoção por Santo Antônio. Vale salientar que esse era um processo ou prática usual nesse período, como relata Ghirardello (2002, p. 125): “Um fazendeiro ou grupo deles doava terras rurais à igreja católica, que passaria a zelar pelo futuro povoado, sob a proteção religiosa de um santo determinado pelo doador [...]”.

Conforme já enunciado, há divergências quanto ao tamanho da área doada por Antônio Trajano. Ovídio Lopes de Oliveira (2009, p. 36) afirma sobre a indefinição, se teriam sido 40,00 alqueires goianos ou 20 alqueires goianos.

Nesse trabalho, defende-se que a versão mais confiável é a da Diocese de Três Lagoas que delimita o quantitativo de 58 hectares e 80 ares, pois são as medidas que mais se aproximam da realidade espacial do município, conforme já foi elucidado (Figura 4).

Figura 4: Mapa de localização do acampamento dos operários da N.O.B.

**ESPAÇO PARA MAPA EM A3 – RETIRAR PÁGINA APÓS IMPRESSÃO**

Outro aspecto a ser mencionado é a informação da Diocese de Três Lagoas que, em carta datada de 06 de Julho de 1984, declara ser detentora, desde 1910, da posse dessa área doada pelo fundador do Município, Antônio Trajano dos Santos. Oliveira (2009) transcreve a referida cópia da carta da Diocese de Três Lagoas.

Em 17 de maio de 1910, O Sr. Antônio Trajano dos Santos e a sua mulher doavam ao Patrimônio de Sta. Ana do Paranaíba territorialmente a região de Três Lagoas pertencida a Paróquia Sta. Ana do Paranaíba, existente desde 1835 de uma área de 58 hectares e 80 ares, de terras desmembradas da Fazenda “Alagoas”. Este terreno foi doado para ser construída uma igreja em homenagem a Santo Antônio, o que foi concretizado atempo. Em 1912 o Governo do estado de Mato Grosso, através da câmara municipal de Paranaíba, concedeu ao município de Três Lagoas uma área enorme de 3.600 hectares, para a fundação da cidade, ignorando a existência dentro da área concedida, dos 58 hectares e 80 ares escriturados pela igreja no ano de 1910. Estas terras da igreja localizavam-se desde o lugar onde existe a igreja Santo Antônio, passando pela Praça da Bandeira até encontrar as margens da Lagoa grande. Apenas em 1928, através do título de concessão da prefeitura de Três Lagoas 871, a igreja recebeu com indenização dos termos ocupados pelo município um para de apenas 24 hectares e 40 ares fora do centro da cidade no atual bairro Vila Nova, atrás do quartel do exército, ficando o município com uma área de 40 ares sem indenizar a igreja. Do total das 24 quadras recebidas como indenização, 19 foram sendo vendidas para custear obras dentro e fora da cidade de Três Lagoas. Restaram apenas 3 quadras (de 62 a 66), sendo que em junho de 1984, as quadras 64, 65 e parte da quadra 66 foram cedidas para 100 famílias pobres após uma invasão programada por gente poderosa da cidade de Três Lagoas [...]. (OLIVEIRA, 2009, p. 46).

A confirmação desse processo é complexa devido à carência de documentos e pelo o fato de que, praticamente no mesmo período, foi oficializado pela Presidência do Estado de Mato Grosso, através do Decreto nº 311, de 9 de abril de 1912, e reservado para patrimônio da povoação de Três Lagoas, um lote de 3.659 hectares conforme transcrição abaixo.

[...] Denominação do imóvel: Três Lagoas. Característica e confrontações: Lote de terras com a superfície de 3.659 hectares, reservado para patrimônio da povoação de Três Lagoas pelo Decreto da Presidência do estado n. 311 de 9 de abril de 1912, confinado ao Norte com propriedade da empresa companhia feira do gado de Três Lagoas e coma Fazenda Varginha a herança de Delfino Pereira do Santos; ao poente com a fazenda Córrego do Pinto, pertencente a diversos; ao sul com o leito da estrada de ferro Noroeste do Brasil e

ao nascente coma referida propriedade da Companhia Feira do gado de Três Lagoas estando o perímetro demarcado por 50 marcos dispostos pela forma declara no título. Título definitivo expedido em 13 de março de 1922 pela repartição de terras, Minas, colonização do estado, subscrito pelo diretor da repartição agrimensor Otávio Vasconcelos Neves, assinado pelo Presidente do Estado Coronel Pedro Celestino Corrêa, e pelo secretario da agricultura Dr. Carlos Borralho (Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Três Lagoas, 1922)<sup>2</sup>.

O contrato dessa área teve como condição servir o lote concedido de patrimônio à povoação de Três Lagoas, que se formava no tempo da concessão. A averbação por certidão expedida pela Secretaria da Prefeitura Municipal desta cidade data de 18 de agosto de 1977.

O processo do Decreto nº 311, de 9 de abril de 1912, se sobrepõe à doação da área do fundador. Isso pode ser comprovado no livro<sup>3</sup> de registro de título de concessão de terras que tem seu termo de abertura assinado pelo então intendente Affonso Garcia Prado em 8 de outubro de 1915, sendo que a data da primeira concessão pela intendência de Três Lagoas foi em 9 de outubro de 1915 e a última em 21 dezembro de 1918.

Todos eles foram especificados como registro de título uma vez que a Intendência não oferecia escritura e nem matrícula; apenas registrava os títulos. Além disso, muitos desses títulos com escrituras e títulos de concessão obtidos em Santana do Paranaíba, já que Três Lagoas foi constituída como distrito desse município em 12 de junho de 1914, pela Lei Estadual nº 656.

Como a data de título mais antiga registrada nesse livro é do mês de julho de 1912 é deduzível que esse é um processo de ratificação do Decreto nº 311, de 9 de abril de 1912, que doou para patrimônio da povoação de Três Lagoas um lote de 3.659 hectares para promover a formação da cidade. Também mostra que existiu um contínuo processo de ocupação do solo urbano do município no período compreendido entre 1912 a 1915, quando houve a emancipação política de Três Lagoas/MS.

O Sr. Jamil Zaguir, o mais antigo comerciante de Três Lagoas, em entrevista concedida em 20 de agosto de 2012, relata características da formação do núcleo urbano de Três Lagoas.

---

<sup>2</sup> Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Três Lagoas – MS, Transcrição registrada no Livro 3-A, f.33 N. de ordem: 462 de 22 de junho de 1922. Circunscrição de Três Lagoas-MS.

<sup>3</sup> Livro de registro de título de concessão de terras data de abertura em 8 de outubro de 1915.

Meu pai Dib Zaguir chegou em Três Lagoas e adquiriu de uns sírios que tinham chegado aqui em 1911, uma propriedade tipo salão comercial de tábuas localizado na esquina da Rua Paranaíba e Rua João Carrato no centro no ano de 1913. A compra dessa propriedade foi realizada com pagamento de 500 mil réis pelo terreno mais 300 mil de réis pelo salão comercial. [...] E não era só meu pai que tinha comércio tinha outras casas comerciais como é o caso da Casa Portuguesa e muitas outras [...]. (ZAGUIR, entrevista, Três Lagoas 20 de agosto de 2012).

Esse fato, somado ao registro de títulos de concessão e outros documentos, sustenta a veracidade de uma ocupação e formação do núcleo urbano no início da primeira década de uma forma definida. Dessa forma, atesta-se a existência de um traçado planejado, tendo como referência a linha férrea, tanto que essa propriedade aludida por Jamil Zaguir está absolutamente localizada e adequada ao traçado urbano atual, demonstrando a existência de um plano urbanístico definido já nesse período.

## 2.1. Primeiro plano urbanístico

O plano inicial do município foi traçado pelo engenheiro Oscar Teixeira Guimarães e sua demarcação executada pelo agrônomo Justino Rangel de França. Essa expansão foi formulada por um sistema ortogonal desenvolvido através de vias largas, com uma distribuição urbana tipo plano xadrez, exceto em algumas áreas ou loteamentos que não seguiram este tipo de distribuição espacial.

Esse tipo de projeto onde o princípio do sistema viário e divisão do solo urbano eram definidos pelo alinhamento da via férrea, preferencialmente onde seria construído a estação ferroviária, foi comum em locais onde se implantava a ferrovia, como comenta Ghirardello (2002, p. 187) sobre a estação de Presidente Alves, no município de Bauru/SP.

(...) A *Estação de Presidente Alves*, quilômetro 71 da CEFNOB, foi locada na cota 557,20 m de altitude em relação ao nível do mar, e a aproximadamente trezentos metros de distância do Córrego Presidente Alves, numa meia-encosta. A esplanada possui a dimensão aproximada de 90 m de largura x 250 m de comprimento. A área da ferrovia claramente deu a base para o traçado da povoação, efetivada no ano de 1907, que, pela simplicidade, é nitidamente trabalho de agrimensor. Seu arruamento constitui-se basicamente de traçado em xadrez sem preocupação com a

homogeneidade na dimensão de todas as quadras, embora a maioria delas perfaça a dimensão de 88 m x 88 m. (GHIRARDELLO, 2002, p. 187).

Não foi encontrado exemplar da primeira planta urbanística da cidade, em nenhum arquivo pesquisado. Contudo, existem indícios concretos de sua existência como, por exemplo, a preocupação de que a mesma fosse aprovada como consta na Lei nº 6, de 10 de setembro de 1915.

[...] Art. 1º - Considerando que a planta topográfica organizada para edificação desta Vila satisfaz todas as exigências das normas modernas e demais condições necessárias ao seu desenvolvimento e bem estar da população proponho que a mesma seja aprovada e adaptada para as edificações existentes e futuras, observando-se para estas as condições exigidas pela arquitetura a normas modernas que deverão ser regulamentadas [...]. (TRÊS LAGOAS, Lei nº 6, de 10 de setembro de 1915).

Inicialmente, foram demarcados aproximadamente 40 quarteirões (Figura 5) de 10.000m<sup>2</sup> (100,00 X 100,00 m) dispostos de forma ortogonal e em frente à estação ferroviária, onde existe a preocupação inicial da criação de grandes avenidas tipo *bulevar* de 40 m de largura e ruas secundárias de 20 metros de largura.

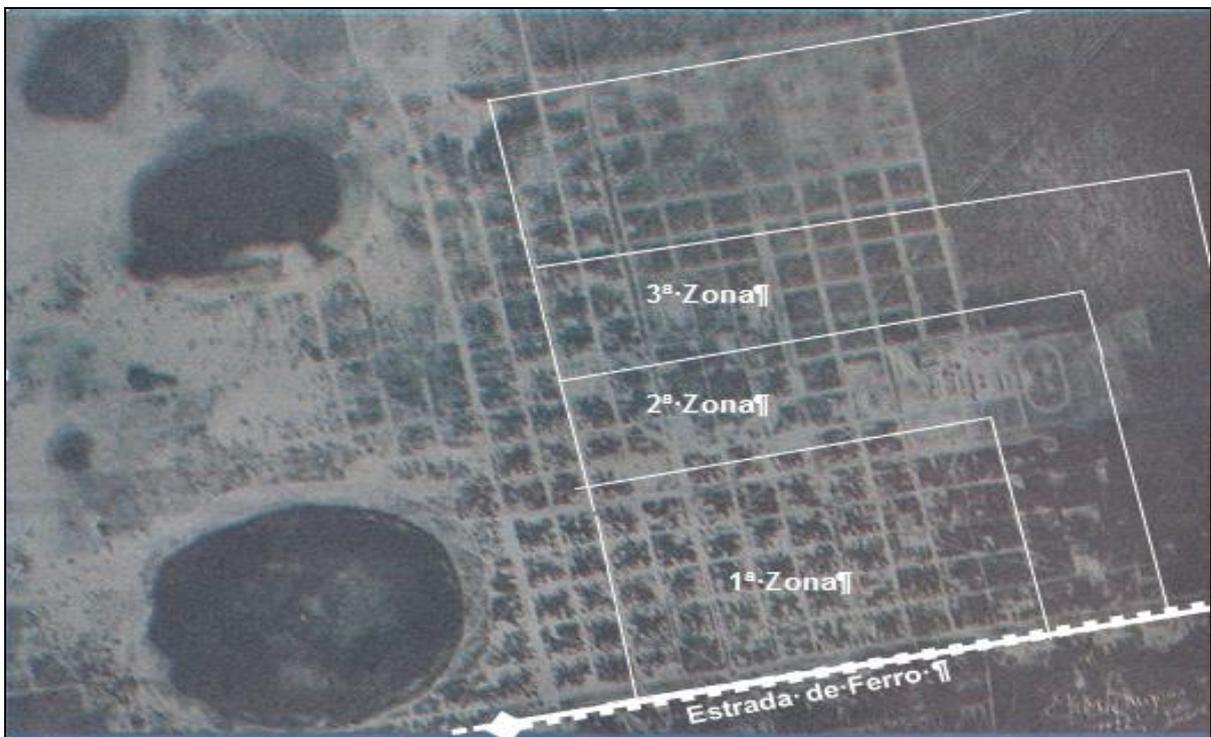
Figura 5: Mapa do primeiro plano urbanístico de e área doada pelo governo de MT em 1912– REMOVER página após impressão

Posteriormente, essa demarcação foi ampliada utilizando uma denominação com as chamadas: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª zonas (Figura 6), cada uma dessas zonas correspondia a uma “faixa” de quarteirões, todos numerados e tendo a primeira zona localizada na área central e as demais em sequência periférica (Figuras 6 e 7). O montante não dividido em quadras foi transformado nos chamados Lotes Suburbanos com medida média de 96.000m<sup>2</sup> (310 X 310 m).

A elaboração desse mapa foi realizada tendo como base o mais antigo material cartográfico do arquivo da Prefeitura Municipal de Três Lagoas (PMTL). Trata-se de um exemplar em papel vegetal<sup>4</sup>, com a escala 1:10.000.

Após confecção, os dados foram ratificados com as informações do livro de registro de títulos de concessão que citam lotes localizados em quadras das referidas zonas, não existindo nenhum exemplo de registro que conteste a localização ou numeração das quadras das referidas zonas urbanas.

**Figura 6** – Foto aérea parcial no núcleo urbano Três Lagoas/MS na década de 1940, em detalhe projeções dos perímetros das 1ª, 2ª e 3ª zonas.



Fonte: Hemeroteca do IHG-MS.

<sup>4</sup> Trata-se do material cartográfico mais antigo do Arquivo Municipal da Prefeitura Municipal de Três Lagoas, Setor de Desenhos e Projetos com data indefinida, provavelmente final da década de 1950.

A posição geográfica do Município dentro do antigo Estado de Mato Grosso privilegiou a entrada de gêneros produzidos pelo Estado de São Paulo através da ferrovia. Este fato favoreceu o crescimento da cidade e o Estado viu-se obrigado a transferir uma área de 3.667 ha ao sul da ferrovia. Esta área foi subdividida em lotes de 4,8ha para uso da produção de hortifrutigranjeiros, sendo mais tarde loteadas em quadras de 1,0ha obedecendo ao traçado existente. Nesse momento surge o que podemos chamar de segundo plano urbanístico da cidade (Figura 7).

Figura 7: - Mapa do segundo plano urbanístico e ocupação no período de 1940

Mapa dos loteamentos existentes em Três Lagoas na década de 1960 –  
Remover página após impressão

Figura 8 – Mapa urbano de Três Lagoas em 1965

A confirmação do processo de urbanização de Três Lagoas se consolida através da transcrição de número de ordem 3.149-A, de 15 de janeiro de 1940, conforme registro no Cartório do 1º. Ofício de Registro de Imóveis de Três Lagoas.

[...] Denominação do imóvel: Patrimônio de Três Lagoas. Característica e confrontações: Lote de terras com a superfície de 3.665 hectares, reservado para patrimônio da povoação de Três Lagoas o qual tem a configuração de um polígono irregular, achando os respectivos marcos colocados: 1º a margem da Estrada de Ferro Noroeste do Brasil, distante 150 metro do quilômetro 479 [...] Título definitivo de domínio expedido pela Repartição de Terras do Estado de Mato Grosso em 7 de dezembro de 1939, e assinado pelo Interventor Estadual Dr. Júlio Muller [...] (Cartório do 1º. Ofício de Registro de Imóveis de Três Lagoas, 1940)<sup>5</sup>.

Entre o final da década de 1940 e o início da década de 1950, a mancha urbana de Três Lagoas era representada pelo quadrilátero formado pelas avenidas Rosário Congro, Olinto Mancini, Filinto Muller, Eloy Chaves e ocupações espaçadas como a do bairro Santa Luzia. Espaço resultante do antigo núcleo de trabalhadores da rede ferroviária, áreas onde hoje são os Bairros: Lapa, Vila Nova, Interlagos, imediações da Lagoa Maior e uma pequena ocupação da porção sul da cidade, principalmente nas circunvizinhanças da Esplanada da N.O.B.

Nesse período, o aeroporto municipal era localizado nessa área da cidade, até ser desativado e transferido, no início na década de 1960, para o local onde se encontra atualmente. Essa área foi posteriormente loteada e vendida pela Prefeitura Municipal dando origem ao bairro Santos Dumont.

No período de 1950 a 1960, foram aprovados 16 novos loteamentos, o que demonstra a tendência de crescimento urbano na época.

Esse crescimento é efetivado quando, no período de 1960 a 1970, foram implantados 26 novos loteamentos (Figura 9) com uma taxa de urbanização da ordem de 74%. O Jardim Alvorada surgiu em 1960, loteado por particulares e, devido à construção da Usina Hidrelétrica de Jupia, houve um surto de desenvolvimento desta região. Surgem também pequenos loteamentos em outras partes do núcleo urbano (Gráfico 1).

---

<sup>5</sup> Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Três Lagoas – MS, Transcrição registrada no Livro 3-G, f.108. de ordem: 3.149-A de 15 de janeiro de 1940. Circunscrição: Município de Três Lagoas-MS

**Figura 9** – Foto aérea do núcleo urbano de Três Lagoas em 1965. Em detalhe o traçado urbano e a construção da Usina Hidrelétrica de Jupia.

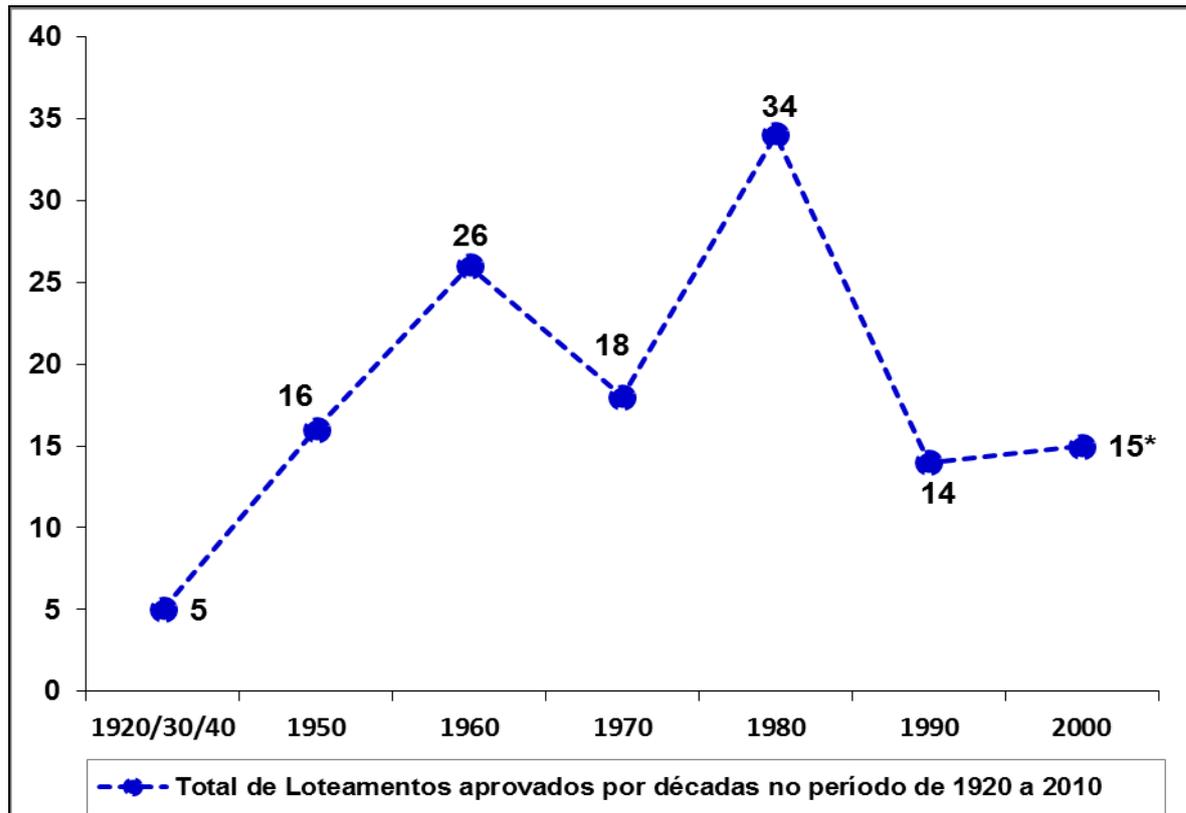


Fonte: LABORAN-UFMS-CPTL.

De 1970 a 1980, houve uma queda na concordância de novos loteamentos sendo aprovados 18 empreendimentos, valendo salientar que, nesse período, foram sancionadas a Lei nº 377, de 31 de maio de 1972, e a Lei nº 481, de 27 de junho de 1978, que regulamentavam projetos de loteamentos. No entanto, o período de maior aprovação de projetos de loteamentos foi entre 1980 e 1990, quando foram implantados 34 projetos de loteamentos(Gráfico 1).

Vale salientar que, mesmo após essas duas leis terem sido sancionadas, a implementação de infraestrutura básica obrigatória como saneamento, iluminação pública e guias, na sua grande maioria não era executada por parte dos loteadores, bem como não eram cobradas de forma concisa por parte do poder público no processo de aprovação e implantação de novos loteamentos.

Outra falha comum na aprovação dos loteamentos desse período circunscreve-se ao não cumprimento da obrigação de dispor-se de um percentual da área loteada para a implantação de área verde e área institucional. Todo esse processo, somado à ausência de uma política de planejamento urbano, gerou inúmeros problemas até hoje sentidos na organização sócio espacial da cidade, bem como em investimento de recursos públicos para sanar pendências privadas.

**Gráfico 1 – Loteamentos aprovados no período de 1920 a 2010.**

Fonte: Cattanio (1974) e Prefeitura Municipal de Três Lagoas/MS (2011).

No período de 1990 a 2000, ocorreu uma queda no total de projetos, sendo aprovados nesse período 14 loteamentos e, por fim, o último período estudado que compreende desde o ano de 2000 ao de 2010. Vale salientar que a partir de outubro de 2006 passou a vigorar as normas e diretrizes da Lei nº 2083/2006 que instituiu o Plano Diretor (PD) do Município de Três Lagoas. Loteamentos como Nova Três Lagoas, Setsul, Conjunto Habitacional Violetas, foram projetados e aprovados de acordo com as exigências da referida lei (Figura 10).

Outro aspecto a ser mencionado relaciona-se à aprovação de projetos de condomínios fechados, como é o caso do Portal das Águas, Village do Lago e Recanto das Palmeiras, mostrando uma nova tendência do uso e ocupação do solo, inclusive inúmeros projetos de mini condomínios horizontais nas mais diversas áreas da cidade.

Desde o ano de 2007, com o início da construção da Fibria Celulose S/A, o mercado imobiliário da cidade entrou em um processo de grande aquecimento e especulação que perdura até os dias de hoje. Tal constatação revela que o processo de uso e ocupação do solo tende a se intensificar.

Figura 10 – Mapa do plano urbanístico de Três Lagoas/MS no período de 1920 a 2010.

## 2.2. Evolução do planejamento urbano

Apesar da existência de diversas obras que explanam sobre a história do município de Três Lagoas, existem poucos trabalhos ou relatos concisos sobre leis, normas ou diretrizes eminentemente voltadas para o planejamento urbano dessa cidade. Normalmente, encontramos apenas referências sobre o projeto urbano inicial.

Conforme já enunciado, o plano inicial do município foi traçado pelo engenheiro Oscar Teixeira Guimarães e sua demarcação executada pelo agrônomo Justino Rangel de França. Plano esse formulado por um sistema ortogonal desenvolvido através de vias largas, com uma distribuição urbana tipo plano xadrez.

Esse tipo de plano urbano teve sua origem nos remotos tempos das cidades de Mohenjo Daro e Harappa no Vale do Indo, porém, o grande destaque histórico, foi Hipódamos de Mileto que criou na Grécia, no século V a.C, várias cidades utilizando o desenho da malha ortogonal como padrão de traçado urbano (MENEZES, 2008, p. 20).

Como esse modelo ressurgiu durante o Renascimento e na era dos descobrimentos, obviamente esse padrão foi utilizado pelos europeus nas construções de núcleos urbanos em suas colônias. Kohlsdorf (1982) citado por Menezes (2008 p. 22) afirma que boa parte das cidades construídas nas Américas foi criada com base na estrutura ortogonal, devido à praticidade.

Portanto, a gênese do sistema ortogonal urbano de Três Lagoas foi elaborada seguindo o modelo tradicional da época, bem como dentro do processo técnico habitual em que o urbanista deveria projetar a cidade. Vale lembrar que esse tipo de projeto de sistema viário e divisão do solo urbano foram perfeitamente adequados ao alinhamento da via férrea, em especial onde se localizava a esplanada.

Ghirardello (2002, p.13) comenta que “esse tipo de projeto onde o princípio do sistema viário e divisão do solo urbano eram definidos pelo alinhamento da via férrea, preferencialmente onde seria construída a estação ferroviária foi comum em locais onde se implantava a ferrovia” e prossegue:

Os trilhos da Companhia Estrada de Ferro Noroeste do Brasil procuraram, como medida da economia, os terrenos mais favoráveis para as implantações e desenvolvimento, mesmo tendo como

traçado mais longo e sinuoso. Ao aproximar-se do local indicado para implantação da estação e em razão das características dos serviços nesta, procurava-se assentar o feixe de trilhos, linha tronco e desvios, em terrenos planos que permitissem uma longa linha reta. Ao iniciar o arruamento desses povoados, foi tomada por base, em todos os casos, a longa reta originada pela linha da ferrovia, ou mesmo os limites de divisa da esplanada. Verifica-se que a ferrovia, além de possibilitar vida econômica ao futuro povoado, garantindo acessibilidade e escoamento da futura produção, gerou o próprio desenho urbano. (GHIRARDELLO, 2002, p. 169).

O projeto original de Oscar Guimarães possui alguns elementos em destaque, além da existência de vias paralelas ou perpendiculares à ferrovia, como, por exemplo, a padronização de quadras de 100 X 100m, inexistência de vias diagonais à ferrovia, avenidas tipo bulevares com canteiros centrais entre as duas vias de tráfego entre outros.

Esse projeto igualmente a outros da época, possui vários pontos que podem ser questionados e até mesmo criticados, em especial o seu intuito de “produzir” uma cidade idealizada. No entanto, existem evidências claras que o mesmo possuía elementos suficientes para poder caracterizá-lo como uma forma de planejamento de um núcleo urbano, sendo posteriormente proposto como projeto de lei e aprovado, conforme cita a Lei nº 6, de 10 de setembro de 1915:

[...] Art. 1º - Considerando que a planta topográfica organizada para edificação desta Vila satisfaz todas as exigências das normas modernas e demais condições necessárias ao seu desenvolvimento e bem estar da população proponho que a mesma seja aprovada e adaptada para as edificações existentes e futuras, observando-se para estas as condições exigidas pela arquitetura a normas modernas que deverão ser regulamentadas [...]. (TRÊS LAGOAS, Lei nº 6, de 10 de setembro de 1915).

Vale ressaltar que a criação, implantação e oficialização desse projeto urbano foram conduzidas dentro de um processo extremamente diferente da forma de como se pensa atualmente a questão do planejamento urbano, como afirma Saboya (2008), em seu artigo intitulado “O que é Plano Diretor”.

[...] Havia, portanto, a concepção de plano como um *design* físico, um projeto de cidade a ser alcançado dentro de um certo período de tempo. A cidade não era vista como um organismo em evolução, ou, ao menos, os instrumentos de intervenção sobre a cidade não levavam em consideração a evolução do sistema urbano, apenas seu estado final [...]. (SABOYA, 2008, on-line).

Nesse mesmo trabalho, Saboya destaca uma fala do conceituado urbanista Nigel Taylor: “teorias sobre o planejamento urbano nessa época estavam usualmente preocupadas com projetos ou planos visionários que mostravam como a cidade ideal deveria ser espacialmente organizada”.

Villaça (2005, p.10) afirma que a história do planejamento urbano no Brasil conta primeiramente com projetos de zoneamento desde o final do século XIX, enquanto a forma de planejamento urbano com a ideia de plano diretor só surgiu por volta de 1930 com o Plano Aguache. Portanto, isso demonstra que o princípio do planejamento urbano da cidade de Três Lagoas estava devidamente situado dentro do contexto da época.

Posteriormente, a administração pública municipal de Três Lagoas aprovou outras leis que, ainda que aparentemente não estivessem baseadas em diagnósticos científicos, apresentavam uma conotação de planejamento urbano. Todavia, sempre dentro do padrão autoaplicável e baseada no intuito de acompanhar o princípio de formação e crescimento do núcleo urbano, por exemplo.

[...] Art. 1º ninguém poderá edificar ou reedificar dentro do perímetro urbano sem submeter a aprovação prévia da intendência municipal à planta ou espaço da edificação e construir ou reconstruir. [...] Art. 6º É proibido edificar ou reedificar em terrenos que passam ser prolongados as ruas de não nodo a não impedir o seu livre prolongamento [...]. (TRÊS LAGOAS, Lei nº 13, de 28 de novembro de 1915); Art. 1º Ficam proibidas dentro do perímetro urbano instalações de estabelecimentos insalubres como sejam, curtumes, salgas de peixes, fábrica de sabão [...]. (TRÊS LAGOAS, Lei nº 20 de 6 de março de 1917); Art. 1º fica o intendente geral autorizado a reservar a quadra 29 da 3ª Zona urbana para fim exclusivo de um campo de desporto. [...]. (TRÊS LAGOAS, Resolução nº 34, de 30 de novembro de 1921).

Paulo Santos (2001, p. 22), em sua obra *Formação de cidades no Brasil colonial*, afirma que “a cidade não obedecia rigidamente a um plano prévio, mas nem por isso se pode dizer que tudo seguisse a esmo”. Outra forma pela qual o poder público municipal influenciou na evolução do processo de urbanização da cidade de Três Lagoas, e que refletiu direta e indiretamente nas futuras ações do planejamento urbano, foram as doações de áreas públicas municipais para atender a interesses tanto do setor público como da iniciativa privada, por exemplo:

[...] Art. 1º Fica o Intendente Geral do Município autorizado a reservar os terrenos ainda não aforados, marginais a lagôa mais próxima da cidade e a entrar em acordo com os proprietários dos já aforados para a troca ou compra dos mesmos, afim de ser construída um avenida em torno dessa lagôa. [...]. (TRÊS LAGOAS, Resolução nº 33, de 30 e 3 novembro de 1921) ; [...] Art. 1º Fica doado a Panair do Brasil SA, com sede no Rio de Janeiro um terreno com área de 45.444,80 metros quadrado constituídos doas quarteirões 93, 94, 95 e 96 da segunda zona urbana. [...]. (TRÊS LAGOAS, Decreto nº 28, de 24 de novembro de 1944) ; [...] Art. 1º Fica a Prefeitura Municipal autorizada a doar ao governo Federal, os terrenos contíguos ao Quartel 33B. C. nesta cidade sediado, com área total de 270.000m<sup>2</sup> [...] (TRÊS LAGOAS, Decreto Lei nº 31, de 4 de dezembro de 1944)<sup>6</sup>. [...] Art. 1º São concedidos a Estrada de Ferro Noroeste do Brasil, por aforamento perpétuo e doação do município, isento de quaisquer impostos e taxas municipais atuais e futuras, para neles ser construída uma vila operária, os terrenos devolutos contíguos compondo uma área total de 469.100,00m<sup>2</sup> [...]. (TRÊS LAGOAS, Decreto Lei nº 51, 24 de março de 1947) ; [...] Art. 1º Fica o sr. Prefeito Municipal autorizado a doar o terreno de trinta e quatro por trinta e sete metros (34 X 37), com área total de mil e duzentos e cinquenta e oito (1.258) metros quadrados da Praça Santo Antônio, esquina da Rua Elmano Soares com a Paranaíba, ao Banco do Brasil SA. [...]. (TRÊS LAGOAS, Resolução nº 100, de 21 de agosto de 1952) ; [...] Art. 1º Fica o senhor Prefeito Municipal autorizado a receber escritura de doação de 55 (cinquenta e cinco) lotes de terreno do loteamento “Novo Jardim Aeroporto”, pertencente ao Sr. Theodoro Mendes. Art. 2º Os lotes acima referidos serão aforados aos interessados na constituição de casas para mudança da zona de meretrício. (TRÊS LAGOAS, Resolução nº 258, de 25 de outubro de 1965)<sup>7</sup>. [...] ; Art. 1º Fica o Snr. Prefeito Municipal autorizado a fechar a Rua Ametista no trecho entre as ruas, Bela Vista e Araguaia, unindo os quarteirões 73 e 94 [...]. Art. 2º Fica ainda o Snr. Prefeito Municipal autorizado a doas a Associação Atlética Banco do Brasil uma área de dois mil metros quadrados que fica no trecho fechado, na Rua Ametista [...] (TRÊS LAGOAS, Resolução nº 07, de 26 de maio de 1971) ; [...] . Art. 1º Fica o poder executivo do Município autorizado a doar À Companhia de Habitação Popular de mato Grosso do Sul (COHAB-MS) uma área de terrenos situada na 5ª zona urbana, sem benfeitoria, de propriedade do município [...] a qual mede 81.900,00m<sup>2</sup> [...]. Art. 2º A área de que trata o Artigo 1º se destina à construção, por intermédio daquela empresa, de um conjunto residencial [...]. (TRÊS LAGOAS, Lei nº 563, de 25 de novembro de 1980).

<sup>6</sup> Essa lei instituiu o surgimento de uma quadra com 1.500,00 metros de comprimento, criando assim uma barreira para o tráfego de pessoas e veículos em uma área amplamente urbanizada da cidade.

<sup>7</sup> O prefeito João Dantas Filgueiras, na época da construção da Usina Hidrelétrica de Jupia, atendeu aos anseios da sociedade que exigiu a mudança de local da zona de meretrício que se localizava na área central da cidade.

Somado a esse processo, a administração pública municipal de Três Lagoas/MS aprovou outras leis com aspectos mais característicos aos de conceitos de diretrizes para um planejamento do uso e ocupação do solo:

[...] Art. 1º Fica o intendente Municipal autorizado a mandar demarcar a área concedida pelo governo do estado com patrimônio da Vila, dividindo-a em lotes suburbanos a fim de serem explorados [...] (TRÊS LAGOAS, Lei nº 25, de 29 de fevereiro de 1919) ; [...] Art. 1º fica o intendente geral autorizado a reservar os terrenos não aforados marginais à lagoa mais próxima a cidade e a entrar em acordo com os proprietários dos já aforados pra troca ou compra dos mesmos a fim de ser construída uma avenida no entorno da lagoa [...] (TRÊS LAGOAS, Resolução nº 33, de 1 dezembro de 1921)<sup>8</sup> ; [...] Art. 1º fica estabelecida, pela presente Lei, que a colocação de guias e sarjetas que regulem a largura e nivelamento dos passeios [...]. Art. 2º Para Avenidas a largura dos passeios será de 5 metros deixando uma área carroçável de trinta metros. Art. 3º Para as ruas a largura dos passeios será de 4 metros deixando uma área carroçável de doze metros. [...]. (TRÊS LAGOAS, Lei nº 91, 10 de abril de 1957) ; [...] Art. 1º ficam os proprietários de terrenos a fazerem loteamentos sujeitos às seguintes exigências: a) Obedecerem o traçado primitivo da cidade, isto é, o mesmo perímetro urbano com ruas de 20 metros de largura; b) Colocarem água, luz e a construir um prédio para funcionamento de Escola, em terreno medindo 20m para 50m, sendo este prédio doado a prefeitura; c) reservarem, em cada loteamento, um quarteirão para construção de praça ou jardim; [...] (TRÊS LAGOAS, Lei nº 377, de 31 de maio de 1972)<sup>9</sup>.

Como a grande maioria dos municípios do Brasil, durante sua evolução urbana, a cidade de Três Lagoas foi desprovida de ações, políticas públicas ou elementos concisos de planejamento que pudessem ordenar o uso e ocupação do solo urbano a começar pelo abandono do projeto original de Oscar Guimarães, principalmente na ocupação da porção sul da cidade.

Conforme Amaral (2011, on-line) “[...] o planejamento revela o direcionamento, antecipa o futuro para o momento presente. Com o planejamento fica mais fácil saber onde se pode e se quer chegar [...]”.

A respeito do planejamento, o autor, ressalta: “Portanto não é um ato casual. Mas algo pensado, refletido, um procedimento constante que possui regras, normas a serem seguidas para se chegar ao objetivo desejado, em todas as áreas onde é aplicado e principalmente no planejamento urbano, pois desde a antiguidade,

<sup>8</sup> Essa lei demonstra uma preocupação da época em inserir a Lagoa Maior dentro do plano urbanístico da cidade, na forma de uma avenida circular.

<sup>9</sup> Primeira lei de loteamento do município de Três Lagoas.

o planejamento tem sido uma ferramenta usada na construção de fortalezas, castelos, templos e cidades” (AMARAL, 2011, on-line).

A Lei Municipal nº 481, de 27 de junho de 1978, que instituiu a urbanização de terrenos e suas normas ordenadoras, também chamada de “Lei de Loteamento”, foi a primeira a conter vários aspectos característicos dos conceitos de diretrizes para um planejamento do uso e ocupação do solo, ao mesmo tempo em que foi a última com essas propriedades antes da aprovação do Plano Diretor do Município de Três lagoas. e a consequência desse processo resultou a atual configuração urbana (Figura 11).

A chamada Lei de Loteamentos nº 481, de 27 de junho de 1978, além de conter artigos que determinam critérios técnicos como zoneamento, tamanho do lote, arruamento, índice para destinar área verde e área institucional, processo de aprovação entre outros, já contava com itens que mencionavam as obrigações do empreendedor: equilíbrio, conexão e harmonia nas funções do uso do solo. Semelhantes determinações apontam para o início do rompimento do modelo tradicional de pensar a cidade somente como um projeto.

[...] uma mudança da velha ideia de planejamento como a produção de projetos para cidade desejada do futuro para uma nova ideia de planejamento como uma série contínua de controles sobre o desenvolvimento de uma área, auxiliados por mecanismos que buscam simular o processo de desenvolvimento de forma que esse controle possa ser aplicado. (HALL, 2002, p. 6)

Outro aspecto dessa lei que merece destaque foram os critérios urbanísticos para terrenos destinados a fins populares, ou seja, essa lei não se limitava apenas à normatização ou controle urbanístico, mas começava a institucionalizar uma relação entre o urbano e o social – mesmo não apresentando grandes vantagens reais de cunho social e sendo usada de forma indevida pelo setor imobiliário.

Figura 11 – Mapa do atual plano urbanístico de Três Lagoas/MS.

**Plano urbanístico de Três Lagoas – ATUAL – Remover página após impressão**

### 2.3. Elaboração dos planos diretores do município

Villaça (1999, p. 238) atesta que o “[...] zoneamento existe no Brasil há mais de um século, desde o final do século XIX, enquanto que a ideia de plano diretor só surgiu por volta de 1930 com Plano Aguache, para a cidade do Rio de Janeiro” [...]. Seguindo esse raciocínio, Kohlsdorf (2002, p. 27) afirma que os primeiros Planos Diretores foram construídos pela diretoria de saneamento e "eram normalmente planos viários ou de alinhamentos, complementares à legislação referente a construções".

Vários autores fazem referência ao processo de urbanização iniciado no Brasil, principalmente a partir da década de 1940, como um forte motivador para elaboração de diversos tipos de planos urbanos. Posteriormente, essas iniciativas continuaram nas décadas de 1960 e 1970, sendo que a grande maioria não chegou a ser aplicada. Sobre esse plano, Souza (2003) assegura que:

Por um bom tempo o Plano Diretor era apenas familiar aos intelectuais que se trancavam nos seus gabinetes encarregados de elaborar projetos urbanísticos para organização do espaço urbano das cidades. Além disso, planejar o espaço urbano das cidades nesse período ficou caracterizado apenas como função do Estado, que elaborava seus planos urbanos sem a participação da população. (SOUZA, 2003 p.118).

No município de Três Lagoas verificam-se duas tentativas frustradas de elaboração do Plano Diretor, ambas anteriores ao Estatuto da Cidade<sup>10</sup>, porém, sempre pautadas em atender às exigências do artigo 182 da Constituição Federal e a Lei Orgânica do Município a Prefeitura de Três Lagoas. A Constituição Federal, Capítulo II Art. nº 182 da política urbana (1988) institui que:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 1º O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. (BRASIL, 1988).

---

<sup>10</sup> Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Mais conhecida como “Estatuto da Cidade”; Lei nº 1.795 de 16 de julho de 2002 que dispõe sobre a reformulação da lei nº 926, de 02 de abril de 1.990, Lei Orgânica do município de Três Lagoas-MS.

A primeira tentativa de elaboração de um Plano Diretor pela Prefeitura de Três Lagoas foi iniciada no ano de 1991, quando a mesma contratou uma empresa de Arquitetura e Urbanismo que, após o término dos trabalhos, elaborou o “Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Três Lagoas-MS”, também chamado de PDDU.

Com os trabalhos concluídos, o Poder Executivo Municipal encaminhou um projeto de lei à Câmara Municipal, conforme ofício nº 113/SMP/92 de 19 de outubro de 1992, documento no qual o prefeito municipal da época, Miguel Jorge Tabox (1989/92) fez a seguinte manifestação:

Anexo, encaminhamos para apreciação aprovação de Vossa Excelência e nobres vereadores, Projeto de Lei, propondo a criação e instituição do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Três Lagoas, instrumento que irá nortear a Política física territorial do município. [...].(TRÊS LAGOAS, Ofício nº 113/SMP/1992).

Esse projeto de lei possuía três anexos básicos: o Diagnóstico, o Plano de Massa e o Mapa do Plano de Massa, além da proposta de Lei que continha cinco capítulos e onze artigos com objetivos e diretrizes subdivididos em aspectos econômicos, aspectos sociais, infraestrutura e serviços públicos. Ademais, refere-se aos aspectos institucionais de maneira semelhante aos modelos de planos diretores com metodologias tradicionais, como comenta Ferreira (2012), no texto “O Plano Diretor e a construção da cidade democrática”.

[...] A tradição urbanística brasileira, calcada em um Estado estruturado para ratificar a hegemonia das classes dominantes, sempre tratou os planos diretores por um viés tecnicista que os tornavam herméticos à compreensão do cidadão comum, mas eficientes em seu objetivo político de engessar as cidades nos moldes que interessavam às elites [...]. (FERREIRA, 2012, on-line).

Além de inócuo, esse projeto de lei era incompleto, pois encarregava o poder público municipal de desenvolver planos setoriais, elaborar e regulamentar leis, e inúmeras ações de políticas públicas. Outro aspecto importante é que o mesmo foi elaborado sem a participação da comunidade e da sociedade civil organizada, não sendo realizados nem debates ou audiências públicas, ou seja, um projeto sem participação democrática.

Vale salientar que nesse período o país já tinha passado pela transição da ditadura para a democratização do Estado brasileiro e a luta para realização da reforma urbana<sup>11</sup> tinha se materializado em várias ações, inclusive com a Constituição de 1988.

Devido ao fato do projeto de lei ter sido enviado à Câmara Municipal em outubro de 1992, ou seja, no final do último ano da gestão do prefeito Miguel Jorge Tabox, somado a alguns interesses políticos da época, esse projeto não foi aprovado.

Na primeira gestão do ex-prefeito Issam Fares (1997/2000) aconteceu a segunda tentativa de elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de Três Lagoas. Em 1998, a administração municipal contratou o engenheiro Chaia Jacob Neto como consultor para elaboração de um novo PDDU.

O novo projeto de lei apresentado foi exatamente igual ao primeiro, inclusive com os mesmos cinco capítulos e onze artigos, bem como os objetivos e diretrizes constituídos na mesma subdivisão em aspectos econômicos, sociais, infraestrutura e serviços públicos e os aspectos institucionais. Ocorreram apenas algumas alterações pontuais como um novo Plano de Massa e a elaboração de um novo anexo relacionado à hierarquização do sistema viário, conforme proposta de projeto de Lei.

[...] As vias da cidade de Três lagoas ficam classificadas conforme a lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, Código de Trânsito Brasileiro. [...] a) Via de Trânsito Rápido, circulação com velocidade máxima de oitenta quilômetros por hora e caracterizada pela condução do fluxo viário de passagem e circundante ao assentamento urbano. b) Via Arterial, caracterizada com via de penetração ao assentamento urbano, servindo também como elo de ligação entre diversas rodovias estaduais e federais, permitindo velocidade máxima de sessenta quilômetro por hora. [...] (TRÊS LAGOAS, PDDU, 1999).

A principal diferença da segunda para a primeira proposta de PDDU de Três Lagoas foi a participação da comunidade e sociedade civil organizada, não na elaboração, mas num processo de interação e possíveis proposições antes do

---

<sup>11</sup> Com base nos estudos de Eder Roberto da Silva, em seminário sobre habitação realizado no ano de 1963 na cidade de Petrópolis-RJ, surgiu a expressão "reforma urbana". Durante a ditadura militar esse movimento ficou inerte, aflorando posteriormente no processo de redemocratização.

projeto de lei ser enviado à Câmara Municipal, como ilustram algumas reportagens da época.

[...] O 1º encontro para discussão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, promovido pela secretaria de Planejamento da prefeitura municipal aconteceu na noite desta quinta-feira (22), no auditório do Centro municipal de Cultura de Três Lagoas. [...] ; [...] Plínio (Secretário de planejamento) ressaltou ainda que o Plano Diretor é de fundamental importância para determinação do crescimento ordenado da cidade [...]. (SEPLAN ..., 24 a 27 de jul. 1999, p. 6) ; [...] O secretário municipal de Planejamento, Plínio Sampaio Leite Santos reuniu, no Centro Cultural, cerca de 80 representantes de entidades, civis, políticas e militares para apresentar e discutir a primeira versão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano [...] A partir das diretrizes gerais definidas no PDDU, o documento será enviado a Câmara Municipal [...] Uma dos principais questões apontadas na primeira versão do Plano Diretor é quanto à “vocação” do município de Três Lagoas para a industrializa o, fundamentada nas condi oes favoráveis de transporte, energia e localiza o geográfica [...]. (TRÊS LAGOAS ..., 26 jul. 1999, Região, p. 1).

Mesmo estando longe de um verdadeiro processo de participa o democrática, esse foi o primeiro exemplo de projeto de lei urbanística do município de Três Lagoas em que a comunidade p de opinar, ainda que fosse sobre um documento já finalizado. Oliveira e Cavalcanti (2011)<sup>12</sup> comentam:

No Brasil, um dos fatores que contribuíram para as transformações na esfera do planejamento urbano foi as modificações ocorridas em relação à reforma do Estado, proporcionado com a mudança do autoritarismo conservador dos governos militares para a democracia representativa da nova república. Como reflexo dessas transformações, com a cria o e a promulga o da Constitui o em 1988, os municípios brasileiros ganharam mais autonomia no âmbito administrativo e, conseqüentemente, mais liberdade para consubstancia o de políticas públicas voltadas para o espaço urbano. (OLIVEIRA; CAVALCANTI, 2011, on-line).

Posteriormente a esse evento ocorrido no dia 22 de julho de 1999, houve outras duas reuniões, novamente com a participa o de seguimentos da sociedade civil organizada, porém, sem conseguir proposi es ou consenso sobre o projeto. Esse fator ocasionou um desgaste desse processo especialmente político e técnico,

<sup>12</sup> Conforme Ec rio Barreto Santos de Oliveira e Paula Arcoverde Cavalcanti, no artigo “Planejamento Urbano no Brasil”, durante muito tempo, os processos decisórios relacionados   gestão do espaço urbano apenas era de responsabilidade do poder público, ficando a sociedade impossibilitada de participar desses processos. (Geografia Uol, 2011).

o que culminou na decisão do Executivo Municipal de desistir da apresentação desse projeto de lei à Câmara Municipal.

Atendendo às exigências do Artigo 182 da Constituição Federal de 1988 e a Lei nº 1.795, de 16 de julho de 2002, que alterou a Lei Orgânica do Município, a administração municipal da ex-prefeita Simone Nassar Tebet promoveu efetivamente a elaboração do Plano Diretor do Município de Três Lagoas/MS, cumprindo o prazo máximo para elaboração de Planos Diretores que, segundo o Ministério das Cidades, se encerrava no mês de outubro de 2006.

O Conselho das Cidades, no uso de suas atribuições estabelecidas pelo Decreto nº 5.790, de 25 de Maio de 2006, e considerando: que o prazo para atender a obrigação constitucional de aprovação de planos diretores [...] esgota-se no dia 10 do Mês de Outubro de 2006. (INSTITUTO PÓLIS, 2002, p. 87).

Esse processo de elaboração do Plano Diretor se diferenciou das duas iniciativas anteriores pelo fato da concretização da aprovação da lei e também pela metodologia das atividades e a participação da sociedade nas etapas dos trabalhos. Essa participação se deveu principalmente às diretrizes da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade.

O Estatuto abarca um conjunto de princípios no qual está expressa uma concepção de cidade e de planejamento e gestão urbana e uma série de instrumentos que, como apropriada denominação define, são meios para atingir as finalidades desejadas. Entretanto, delegou-se como não poderia deixar de ser para cada município, a partir de processo público e democrático, a explicitação clara destas finalidades. Neste sentido, o Estatuto funciona como uma espécie de caixa de ferramentas para uma política urbana local [...]. (INSTITUTO PÓLIS, 2002, p. 22).

Na obra do Instituto Pólis, “Estatuto da cidade - guia de implementação pelos municípios e cidadãos”, afirma-se que

durante o processo de consolidação da Constituição de 1988, um movimento multisetorial e de abrangência nacional lutou para incluir no texto constitucional instrumentos que levassem à instauração da função social da cidade e da propriedade no processo de construção das cidades [...]. (INSTITUTO PÓLIS, 2002, p. 22).

Apesar dessa luta resultar em uma Constituição com inédito capítulo voltado à política urbana, fomentando, entre outros aspectos, a participação democrática na gestão urbana e a defesa da função social da cidade e da propriedade, esse processo carecia de uma legislação de complementação e regulamentação concisa e inequívoca dos princípios da Constituição para assim fazerem parte dos planos diretores a serem elaborados.

Iniciou-se, então, na esfera federal, um período de mais de uma década de elaborações, negociações, idas e vindas em torno de um projeto de lei complementar ao capítulo da política urbana da Constituição. Esse projeto de lei (Projeto de Lei nº 5.788/90), que ficou conhecido como estatuto da cidade, foi finalmente aprovado em julho de 2001, e está em vigência a partir de 10 de outubro desse mesmo ano. A partir de agora, o capítulo de política urbana da Constituição de 1988, em combinação como Estatuto da Cidade e o texto da Medida Provisória nº 2.220/01, dão as diretrizes para a política urbana do país, nos níveis federal estadual e municipal (INSTITUTO PÓLIS, 2002, p. 21).

A influência e referência do Estatuto da Cidade no processo de elaboração do Plano Diretor do Município de Três Lagoas são inclusive materializadas no Capítulo I, Dos Princípios Fundamentais da Lei 2083, de 28 de setembro de 2006.

[...] Art. 1º - Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor do Município de Três Lagoas, com fundamento na Constituição Federal, na Constituição Estadual, na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e na Lei Orgânica do Município de Três Lagoas. [...]. (TRÊS LAGOAS, Lei nº 2083, de 28 de setembro de 2006).

A equipe responsável diretamente pela elaboração do Plano Diretor foi composta por um geógrafo, três arquitetos urbanistas, técnicos administrativos e estagiários do curso de Geografia da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS) do Campus de Três Lagoas, todos em consonância com a assessoria da Fundação de Apoio à Pesquisa, ao Ensino e à Cultura (FAPEC/UFMS), contratada pela administração municipal em meados do ano de 2005.

Conforme a proposta de trabalho formulada pela FAPEC/UFMS, os principais objetivos dos trabalhos na elaboração do PD do Município eram: a) institucionalizar o processo permanente de planejamento, através do Plano Diretor,

como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, assegurando o cumprimento da função social da cidade e da propriedade; b) organizar as ações do poder municipal, visando o bem-estar coletivo e a justiça social, instaurar um processo de planejamento compatível com a dinâmica e complexidade local; c) estabelecer diretrizes que garantam a necessária coerência e continuidade nas ações referentes à base econômica da cidade, à localização de atividades, à expansão da área urbana e à proteção do meio ambiente; d) criar instâncias de participação da população para discussão das potencialidades e identificação dos problemas existentes.

Inicialmente, foi realizado um levantamento de dados para subsidiar a chamada “leitura” da cidade, ou seja, “entender” a cidade, seus conflitos e suas potencialidades através da pesquisa e comparação entre dados e informações socioeconômicas, culturais, ambientais e de infraestrutura disponíveis para se conhecer de forma concisa o cenário apresentado. As pesquisas e os trabalhos de campo geraram inúmeros relatórios, mapas, croquis e um considerável banco de dados, sendo que muitos desses dados eram desconhecidos pela administração municipal.

A metodologia do trabalho foi desenvolvida, sob orientação da consultora contratada, como uma proposta que considerava a necessidade de uma abordagem integrada de todos os aspectos que caracterizam a dinâmica urbana de Três Lagoas. Além disso, foi criada uma Unidade Executora Municipal, oficinas de trabalho e ciclos de palestras sobre os problemas urbanos atuais, alternativas de desenvolvimento e gestão pública, com o objetivo de preparar técnicos e dirigentes municipais e a sociedade para a construção partilhada do Plano Diretor.

A participação da comunidade se deu por meio de ações individuais, nas audiências públicas e através do comitê do Plano Diretor do Município de Três Lagoas.

[...] a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. Isto é, a população, organizada ou não, deve participar, acompanhar, contribuir para a formulação e implementação dos programas e projetos que objetivem o desenvolvimento urbano de forma integral. (BERNARDI, 2006, p. 28).

Seguindo diretrizes do Estatuto da Cidade, foi garantida a oitiva da comunidade no processo de elaboração do plano diretor. Referindo-se a esse instrumento, especificamente a Lei 10.257/01, em seu Art. 40. § 4º, cita que no processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipal garantirão:

I. a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade; II. a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos; III. o acesso a qualquer interessado aos documentos e informações produzidos. (INSTITUTO PÓLIS, 2002, p. 107).

O Conselho Nacional das Cidades, em 18 de março de 2005, elaborou a Resolução nº 25 que detalha como deve ser a participação popular na elaboração do Plano Diretor Urbano.

[...] Art. 3º O processo de elaboração, implementação e execução do Plano Diretor deve ser participativo, nos termos do art. 40, § 4º e do art. 43 do Estatuto da Cidade. [...] Art. 4º No processo participativo de elaboração do plano diretor, a publicidade, determinada pelo inciso II, do § 4º do art. 40 do Estatuto da Cidade, deverá conter os seguintes requisitos: I - ampla comunicação pública, em linguagem acessível, através dos meios de comunicação social de massa disponíveis; II- ciência do cronograma e dos locais das reuniões, da apresentação dos estudos e propostas sobre o plano diretor com antecedência de no mínimo 15 dias; III- publicação e divulgação dos resultados dos debates e das propostas adotadas nas diversas etapas do processo; [...] Art. 7º No processo participativo de elaboração do Plano Diretor a promoção das ações de sensibilização, mobilização e capacitação, devem ser voltadas, preferencialmente, para as lideranças comunitárias, movimentos sociais, profissionais especializados, entre outros atores sociais. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005, p. 3).

A administração municipal regulamentou o processo de planejamento e participação comunitária na elaboração do Plano Diretor do município através do Decreto nº 122/05, de 09 de setembro de 2005.

[...] Art. 1º - O Processo de planejamento e de participação da comunidade na elaboração do Plano Diretor de Três Lagoas reger-se-á pelo presente Decreto e, para seus efeitos, ficam asseguradas as seguintes definições: [...] II – Processo de Participação da Comunidade – conjunto de procedimentos que assegura a articulação entre o poder executivo municipal, o Poder legislativo e a Comunidade, no sentido de fazer com que interesses coletivos

consubstanciem as diretrizes e metas do Plano Diretor, cumprindo assim o Estatuto da Cidade. (TRÊS LAGOAS, Decreto nº 122/05, de 09 de setembro de 2005).

No dia 23 de setembro de 2005, a 1ª. Conferência do Plano Diretor teve sua abertura oficial, no salão de convecções do Hotel OT. Durante os discursos das autoridades na abertura oficial, todos foram unânimes em afirmarem sobre a importância do evento, não somente pelo fato de acatar as imposições constitucionais, mas pela oportunidade de se “pensar” a cidade conjuntamente.

**Figura 12** – Primeira Conferência para elaboração do Plano Diretor, grupo de trabalho elaborando proposta para plenária final.



Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas/MS, 2005.

A 1ª. Conferência do Plano Diretor foi realizada no dia 24 de setembro de 2005, no anfiteatro do Campus I da UFMS, sendo que a metodologia dessa conferência se deu com uma abertura oficial e a apresentação de diversos temas sobre a situação urbana do município e, posteriormente, os participantes foram divididos em grupos para realizar os trabalhos das oficinas (Figura 12).

Cada grupo teve livre-arbítrio para elaborar suas propostas e coletar o maior número possível de proposições que depois foram levadas à plenária final e, de uma forma sintetizada, foram aprovadas cinco diretrizes prioritárias, conforme foram divulgadas no *Jornal do Povo*.

1. Priorizar a geração de empregos com a diversidade industrial e o turismo, com qualificação profissional e descentralização da atividade comercial e realizar estudos para novos espaços industriais; 2. Implantar zoneamento urbano, incentivando a ocupação dos vazios urbanos, humanizando a cidade com a criação de instrumentos específicos para o ordenamento do solo, o parcelamento e a desapropriação e especial interesse na mobilidade e acessibilidade e na educação no trânsito; 3. Uma política de proteção ao patrimônio cultural do município e uma política de urbanização do centro e revitalização de fachadas e estudos para um calçadão e plano e ações para resolver o problema de estacionamento; 4. Implantar parques e áreas de lazer para todos, em especial para os idosos. 5. Uma política ambiental com educação, saneamento e drenagem urbana observando os recursos naturais do município. [...]. (CONFERÊNCIA ..., 28 set. 2005, p. 4).

No final da conferência, através de votação direta, ocorreu a escolha dos componentes titulares e suplentes do Comitê do Plano Diretor de Três Lagoas, que também foi criado através do Decreto nº 122/05, de 09 de setembro de 2005.

[...] Art. 2º - Para efeitos deste Decreto, fica criado o Comitê do Plano Diretor de Três Lagoas – CPDIR, órgão colegiado de natureza consultiva, vinculado à secretaria de Finanças e Planejamento, que tem por objetivo emitir pareceres sobre quaisquer propostas oriundas das reuniões e das audiências públicas realizadas e que serão encaminhadas prévia e obrigatoriamente e servirão de subsídios ao Poder Executivo para efeitos do encaminhamento da matéria à Câmara de Vereadores, sem prejuízo dos poderes municipais constituídos. [...]. (TRÊS LAGOAS, Decreto nº 122/05, de 09 de setembro de 2005).

A nomeação dos membros desse comitê ocorreu sob forma do Decreto nº 164/05, de 05 de dezembro de 2005.

[...] Simone N. Tebet, Prefeita Municipal de Três Lagoas, estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições legais conferidas pelo art. 43, inciso V, ambos da Lei Municipal nº 1.795, de 16 de julho de 2002 (Lei Orgânica do Município de Três Lagoas/MS). Considerando o Decreto nº 122/05, de 9 de setembro de 2005, que regulamentou o processo de planejamento e participação comunitária na elaboração do Plano Diretor do Município de Três Lagoas. Decreta: Art. 1º Ficam nomeados para comporem o Comitê do Plano Diretor de Três Lagoas CIPDIR, os seguintes membros: [...]. (TRÊS LAGOAS, Decreto nº 164/05, de 05 de dezembro de 2005).

A composição desse comitê era formada por oito representantes da administração municipal, um representante da Câmara Municipal, um representante

do Ministério Público, de associações e sindicatos diversos, um representante dos empresários e, finalmente, por dois representantes da União Três-lagoense das Associações de Moradores de Bairro (UTAM), todos atuando em conformidade ao regimento elaborado e aprovado pelos próprios membros.

Esse Comitê se reuniu por diversas vezes para opinar e debater, muitas vezes em discussões acaloradas, sobre as propostas dos mais diversos temas relacionados às questões urbanas, em especial às normas e diretrizes para o uso e ocupação do solo (Figura 13).

**Figura 13** – Reunião do Comitê do Plano Diretor de Três Lagoas/MS.



Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas/MS, 2005.

Destacando, ainda, a importância do Plano Diretor como instrumento normativo na aplicação de políticas públicas urbanas por meio da participação popular.

Encerrado o processo de coletas de propostas, discussões reuniões e as mais diversas pesquisas e ações, foi elaborado um anteprojeto apresentado à comunidade em audiência pública no dia 19 de abril de 2006, conforme reportagem publicada no *Jornal do Povo*.

O Anteprojeto de Lei que institui o Plano Diretor do município de Três Lagoas foi apresentado à comunidade, em Audiência Pública, realizada na noite de quarta-feira (19), no auditório da unidade I da UFMS (Universidade Federal de Mato Grosso do Sul).

[...] Na abertura dos trabalhos, foi apresentado resumo do processo de estudos e elaboração do Plano Diretor até chegar ao anteprojeto que começou a ser discutido pela comunidade e será apreciado e votado ainda pela Câmara Municipal, antes de ser sancionado e transformado em Lei. [...]. (PLANO ..., 22 abr. 2006, p. 3).

No dia 12 de Junho de 2006, foi realizada uma sessão solene na Câmara Municipal de Três Lagoas para que fosse entregue o projeto de lei, conforme reportagem do jornal *Hoje MS*,

A Câmara de Vereadores recebeu na noite de segunda-feira (12), o projeto do Plano Diretor de Três Lagoas. A entrega foi realizada em sessão solene, pela Prefeita Simone Tebet (PMDB) ao presidente da Casa de Leis, José Augusto Morila Guerra (PMDB) [...] Conforme o presidente da Câmara, o município tem até 10 de outubro para estar com o projeto aprovado e sancionado. [...]. (CÂMARA ..., 14 jun. 2006, p. 3).

Durante o processo de aprovação do projeto de lei foram realizadas várias reuniões<sup>13</sup> entre os vereadores e a equipe de elaboração do Plano Diretor (Figura 14) para que os membros do Poder Legislativo Municipal conhecessem toda a complexidade do projeto de lei e sugerissem emendas ou inserções.

---

<sup>13</sup> Essas reuniões eram pré-agendadas com a presidência do legislativo local, no período matutino e houve reunião em que os vereadores convidaram alguns dos seguimentos da sociedade como a Associação das Imobiliárias do Município de Três Lagoas-MS

**Figura 14** – Reunião da equipe técnica de elaboração do Plano Diretor com o legislativo municipal.



Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas/MS, 2005.

**Figura 15** – Audiência pública na Câmara Municipal de Três Lagoas/MS.



Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas/MS, 2005.

A Câmara Municipal realizou no dia 30 de agosto de 2006 uma audiência pública sobre o Plano Diretor (Figura 15), desenvolvida em três etapas: a primeira, de manhã, começando quando os vereadores receberam da sociedade as propostas

modificadas e justificadas. Na segunda etapa, os vereadores e os membros do Comitê analisaram essas propostas e, à noite, ocorreu a terceira etapa que foi a plenária final da audiência.

Posteriormente a essa audiência, o Projeto de Lei do Plano Diretor de Três Lagoas foi votado em uma sessão extraordinária no dia 28 de setembro de 2006. A lei foi sancionada em 5 de outubro de 2006, como atesta reportagem do *Jornal do Povo*.

Sancionada esta semana a Lei nº 2.083, que define o Plano Diretor do município de Três Lagoas-MS. Esta Lei está sendo aprovada, no município, 18 anos após a promulgação da Constituição Federal de 1988. [...] O arquiteto Fayed Rizk, responsável pelo Plano afirmou que as emendas do Plano Diretor resumem os desejos de toda a cidade. [...] O arquiteto lembra ainda que os efeitos da grande industrialização esperada nos próximos anos com a implantação da International Paper e Votorantin Celulose, poderiam ser catastróficos sem o Plano Diretor. (SANCIONADA ..., 7 out. 2006, p. 8).

No período de 2006 a 2012, a Lei nº 2083/2006 (Plano Diretor do Município de Três Lagoas/MS) foi alterada onze vezes com o objetivo de atender a necessidades de regulamentação jurídica e/ou técnica, bem como para atender situações urbanísticas e sociais não vislumbradas no período da elaboração dessa lei. O Plano Diretor do Município de Três Lagoas contém itens que contemplam diretrizes de desenvolvimento econômico, turismo, meio ambiente, infraestrutura, patrimônio cultural, acessibilidade e mobilidade, habitação e outros.

Seu Artigo 9º permite que a municipalidade institua instrumentos para a execução da política de desenvolvimento municipal como os de planejamento, tributários, financeiros, jurídicos e administrativos, todos fundamentados em consonâncias com o Art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos: [...] III – planejamento municipal, em especial: a) plano diretor; b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo; c) zoneamento ambiental; [...] IV – institutos tributários e financeiros: a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana IPTU; b) contribuição de melhoria; [...] V – institutos jurídicos e políticos: f) instituição de zonas especiais de interesse social; g) concessão de direito real de uso; [...] VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV). § 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é

própria, observado o disposto nesta Lei.[...]. (TRÊS LAGOAS, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001).

Alguns dos aspectos relevantes desse Plano Diretor são os artigos de ordenamento territorial, muitos deles inéditos até então na legislação de uso e ocupação do solo do Município de Três Lagoas como os anexos: IX – que define os índices urbanísticos para uso do solo; VIII – que é a tabela de exigências urbanísticas para parcelamentos e XI – que trata da tabela de vagas para estacionamento, sendo esses anexos fundamentais para planejamento e ordenação do crescimento do uso e ocupação do solo urbano.

Em relação ao planejamento, a Lei nº 2.083/2006 estabelece de forma concisa a criação de um Sistema Municipal de Planejamento (SMP) conforme seu Art. 12º.

Art. 12 - O planejamento e a gestão das políticas municipais serão feitos pelo Sistema Municipal de Planejamento – SMP, que é formado: I - pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo – CMDU; II - por um órgão de Planejamento e Gestão Urbana, na estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, como assessoria direta à Chefia do Poder Executivo Municipal; III - pelos setores de Planejamento dos demais órgãos municipais. (TRÊS LAGOAS, Lei nº 2.083/2006).

A forma de institucionalizar a participação da comunidade no planejamento urbano ficou estabelecida com a criação Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo (CMDU), conforme artigo 13º, 14º e 16º da Lei nº 2.083/2006:

Art. 13 - O Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo – CMDU é um órgão colegiado, de natureza consultiva, instância de participação da comunidade, através de suas entidades representativas, no processo de planejamento e gestão urbana. Art. 14 - O Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo – CMDU será constituído: I – por representantes de entidades da sociedade civil organizada e representantes de cada um dos Conselhos Municipais; II – por representantes do Poder Executivo Municipal, em igual número ao dos representantes referidos no inciso I. Art. 16 - Os projetos de lei, bem como os projetos, planos e programas que busquem a realização das diretrizes desta Lei poderão ser encaminhados ao Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo – CMDU, para parecer, que será apreciado sem prejuízo da autonomia dos Poderes Municipais

constituídos e considerado como relevante contribuição indicativa da comunidade. (TRÊS LAGOAS, Lei nº 2.083/2006).

O Comitê de Uso e Ocupação do Solo também foi instituído nessa lei sob a forma de uma equipe multidisciplinar com diferentes especializações funcionais para trabalhar em prol de motivar decisões voltadas ao planejamento urbano fundamentadas nessa Lei conforme Artigo 17º.

Art. 17 - Fica criado o Comitê de Uso e Ocupação do Solo, vinculado ao órgão de Planejamento e Gestão Urbana, formado por técnicos do Poder Executivo. § 1º - Todos os casos de parcelamento, loteamento, de uso e ocupação do solo, omissos ou não enquadráveis nesta Lei e no seu regulamento, serão apreciados pelo Comitê de Uso e Ocupação do Solo, que fundamentará seu parecer, por escrito, com lastro nas diretrizes e objetivas desta Lei. (TRÊS LAGOAS, Lei nº 2.083/2006).

A materialização das decisões do Comitê de Uso e Ocupação do Solo ficou definida através da criação da Guia de Diretrizes Urbanísticas (GDU), conforme Artigo 92º nº 2.083/2006.

Art. 92 - A Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU é um instrumento administrativo do Poder Executivo que fornece informações, à luz da legislação vigente, sobre o parcelamento, o loteamento, o ordenamento do uso e da ocupação do solo, os critérios gerais para a localização de usos geradores de impacto à vizinhança, os empreendimentos de impacto, os usos geradores de tráfego, o licenciamento de atividades em conformidade com a compatibilidade locacional e, quando couber, indicará as obras e equipamentos necessários à adequação do empreendimento urbano ao local. (TRÊS LAGOAS, Lei nº 2.083/2006).

A elaboração do Plano Diretor do Município de Três Lagoas também priorizou fatores como a inserção da função social da cidade e a função social da propriedade, o ordenamento do território do município com a redivisão dos distritos, a criação de zoneamentos e a criação de instrumentos urbanísticos visando privilegiar os interesses coletivos.

Ainda que presentes nas Constituições brasileiras desde a de 1934, foram contemplados de forma incisiva no texto da Constituição Federal de 1988, no Capítulo II, os instrumentos da Política Urbana, expondo que os limites da

propriedade devem estar sujeitos à política adotada por cada cidade, com antevisão no Plano Diretor, conforme Artigo 182, parágrafo 2º.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. [...] § 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (BRASIL, 1988).

A lei n.º 2.083, de 28 de setembro de 2006, que instituiu o Plano Diretor do município de Três Lagoas, em seu artigo Art. 3º, adota as seguintes definições:

I - Função social da cidade - corresponde ao direito à cidade para todos, asseguradas as condições gerais de desenvolvimento econômico com sustentabilidade e a plena realização dos direitos à saúde, à educação, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, aos serviços públicos, à urbanização, à moradia, à informação, à segurança, à mobilidade, à acessibilidade urbana, ao trabalho, à cultura, ao lazer e aos esportes. II - Função social da propriedade - A propriedade cumpre sua função social quando for utilizada seja para habitação, atividades econômicas geradoras de emprego e renda e proteção e/ou preservação do meio ambiente. (TRÊS LAGOAS, Lei n.º 2.083, de 28 de setembro de 2006).

Os Distritos do Município foram divididos em Regiões que, por sua vez, foram divididas em Zonas. Sobre zoneamento Fazano (2001) comenta:

O Zoneamento é uma forma de planejamento físico territorial, é o dispositivo legal que o planejamento urbano tem para a implantação de planos de uso do solo, assegurando a distribuição adequada dos usos do solo em uma área urbana, com padrões urbanísticos que garantam condições mínimas de habitabilidade e sustentação de necessidades básicas. (FAZANO, 2001, p.28).

A implantação desse zoneamento não vislumbrou apenas conceitos, diretrizes e índices para usos e ocupação dessas áreas, mas também baseou-se na identidade e características físicas, sociais, históricas e afetivas das mesmas, partindo do pressuposto da existência de uma cidade real e não apenas daquilo que podemos chamar cidade ideal.

Néry Junior (2002) comenta sobre as proposições e funcionalidade do zoneamento urbano:

O zoneamento foi, desde suas origens, um instrumento de política urbana destinado a mediar os conflitos surgidos na disputa entre vários agentes sociais e econômicos pelo solo urbano e, também, a estabelecer uma localização específica para as diversas atividades urbanas de modo a promover eficiência e funcionalidade no desempenho das cidades. (NÉRY JUNIOR, 2002 – on-line).

A denominação dessas zonas basicamente se apresenta da seguinte forma: Zonas Urbanas I e II, Zona de Interesse Urbanístico, Zonas de Expansão Urbana, Zona Industrial e as Zonas Especiais<sup>14</sup>, como são os casos da Zona Especiais do Centro, Zonas Especiais de Interesse Cultural, Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIAs) e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

O instrumento das Zonas Especiais de Interesse Social está previsto como um dos instrumentos de regularização fundiária alínea “f”, do inciso V do artigo 4º do Estatuto da Cidade. As Zonas Especiais de Interesse Social são destinadas primordialmente à produção e manutenção de habitação de interesse social. [...] Por esse instrumento fica reconhecido, pela ordem jurídica da cidade, que para atender à sua função social as áreas ocupadas pela comunidade de baixa renda devem ser utilizadas para fins de habitação de interesse social. [...]. (INSTITUTO PÓLIS, 2002, p.189).

Sobre Zoneamento ambiental Carvalho e Braga (2005) comentam:

Embora o artigo quatro do Estatuto da Cidade aponte o Zoneamento Ambiental como um dos instrumentos da Política Urbana, os avanços práticos mais significativos introduzidos por esta Lei são evidenciados essencialmente no nível social e no que se refere ao zoneamento urbano, ainda é muito apegado à tradição funcionalista, deixando as questões do ambiente físico em segundo plano. (CARVALHO; BRAGA, 2005, p.7).

Durante a elaboração do zoneamento do Plano Diretor do Município de Três Lagoas/MS, foi definida a necessidade do controle do uso e ocupação da área da bacia de contribuição do complexo lacustre (Figura 16), visando amenizar os

---

<sup>14</sup> De acordo com a Lei nº 2.083/2006 Art. 55, Zonas Especiais são áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, podendo se sobrepor às Regiões, às Zonas Urbanas e às Zonas de Expansão Urbana.

impactos de degradação decorrentes do avanço da urbanização nessa área. Nesse sentido, foram criadas as Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIAs) – áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

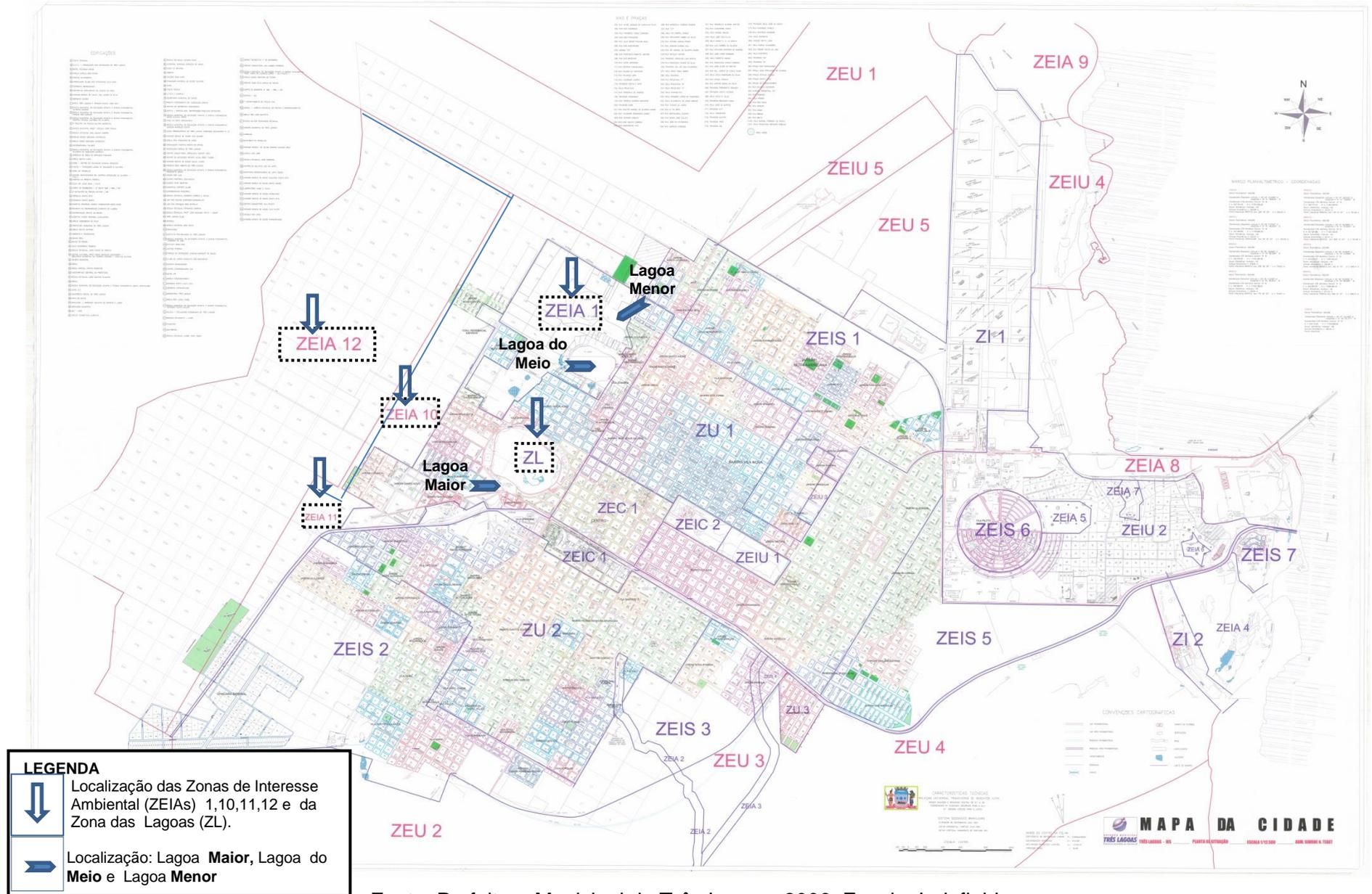
Ficou definida como ZEIA – 01 a área que compreende diretamente o entorno das lagoas do Meio e Menor e a ZEIAs 10 e 12 são as áreas que fazem parte da bacia hidrográfica de contribuição do complexo lacustre (Figura 17). Essas ZEIAs foram as áreas com maiores exigências de restrição para parcelamento e ocupação do solo.

**Figura 16** – Vista do complexo lacustre de Três Lagoas/MS.



Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas/MS, 2008.

**Figura 17 – Zoneamento urbano, segundo a Lei nº 2.083/2006, com destaque para localização das ZEIAS e das Três Lagoas.**



Devido à carência de tempo para realizar estudos mais detalhados e tendo resultados de trabalhos que apontavam para implicações catastróficas caso ocorresse uma intensa ocupação da bacia de contribuição do complexo lacustre, optou-se na época da elaboração do PD por definir para essas áreas os índices de ocupação e de parcelamento que propiciassem uma menor degradação às lagoas.

Na ZEIA 01 não foi permitido parcelamento e o índice de ocupação de no máximo 20% do lote. Na ZEIA 10 foi permitido apenas parcelamento de lote com medida mínima de 1.000m<sup>2</sup>, com testada mínima de 50 metros e com um índice de ocupação de apenas 20%. Na ZEIA 12 as restrições são iguais, exceto a medida mínima do lote que passa para 5.000m<sup>2</sup>, ou seja, não houve a proibição de uso ou ocupação, mas sim exigências que proporcionassem a ocupação sem comprometer de forma muito intensa ou ampliar o já consolidado processo de degradação ambiental dessas lagoas.

Na prática, as principais mudanças pós-sanção da Lei do Plano Diretor de Três Lagoas/MS foram fundamentalmente a normatização para ocupação do solo. Por exemplo, todos os projetos de loteamento só podem ser aprovados se preencherem os requisitos de testada e dimensões mínimas dos lotes, bem como infraestrutura obrigatória conforme zoneamento e, além disso, todo projeto de construção ou ampliação de edificação passou a ser analisado de acordo com os índices e normas impostos por essa lei, ou seja, passou a existir um instrumento legal como ressalta BUENO (2003),

Sem o plano diretor o Município não pode exigir do proprietário que ele cumpra o princípio constitucional da função social da propriedade. Isto porque cabe ao plano diretor – como lei introdutória de normas básicas de planejamento urbano – a delimitação das áreas urbanas onde pode ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsória, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização (arts. 41, III, e 42, I, do Estatuto). (BUENO, 2003, p. 92).

Outra mudança significativa foi em relação ao uso do solo. As liberações de alvarás para funcionamento de atividades comerciais, industriais e prestadoras de serviços passaram a ser concedidas somente com aprovação de Guia de Diretrizes Urbanísticas (GDU), emitida pelo Comitê de Uso e Ocupação do Solo com a liberação pautada nas normas e diretrizes da lei.

Conforme já enunciado, no período de 2006 a 2012, a Lei nº 2083/2006 (Plano Diretor do Município de Três Lagoas/MS) foi alterada quatorze vezes para atender necessidades de regulamentação jurídica e/ou técnica bem como para atender situações urbanísticas e sociais não vislumbradas no período da elaboração dessa lei.

A Lei nº 2.083/2006 que implantou o Plano Diretor do Município de Três Lagoas completou cinco anos de sanção em outubro de 2011 e passou por um processo de revisão seguindo premissas da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, em seu Capítulo III – DO PLANO DIRETOR, art. 40:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. § 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas. § 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo. § 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos. (BRASIL, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001).

Para os trabalhos do processo de revisão do Plano Diretor de Três Lagoas, a administração municipal contou com a participação de uma equipe multidisciplinar de colaboradores composta por engenheiros, arquiteto, geógrafo, técnicos administrativos e outros colaboradores em parceria com a consultoria da empresa Marco Arquitetura, que tinha como principais profissionais os arquitetos e urbanistas Ângelo Arruda e Faiez José Rizk.

Além de pesquisas e levantamentos, foram realizadas reuniões com os mais diversos seguimentos da sociedade civil (CREA/MS, CAU/MS, Polícia Militar, Associação das Imobiliárias, UFMS, Associação Comercial, Federação das Indústrias entre outros) para ouvir os anseios e propostas dos mesmos em relação à Lei do Plano Diretor de Três Lagoas.

Posteriormente, foi realizada a 1ª Audiência Pública para revisão do Plano Diretor em 1º de setembro de 2011, conforme reportagem do site de notícias *Três Lagoas Já*, de 02 de setembro de 2011, que informa que as proposta da comunidade, durante a 1ª Audiência Pública para revisão do Plano Diretor, foram:

(...) Após o intervalo, o público participou da Audiência através da inscrição de sugestões e propostas que foram lidas, serão analisadas e constarão na redação de um relatório com a finalidade de resolver democraticamente o que deve ou não ser redigido na revisão do Plano Diretor. No total foram encaminhadas aproximadamente 70 propostas e sugestões. Confira algumas questões levantadas pela população:- Preservação da Lagoa Maior; - Melhorias no trânsito; - Mobilidade urbana; - Recuos para edificações terrenos; - Ordenamento do uso da terra; - Preservação da área verde; - Regularização do nome das ruas; - Implantação de zona azul na área central da Cidade e/ou a criação de mecanismos que melhorem a questão de estacionamento; - Diminuição do tamanho do lote social; - Melhorias para o transporte público; - Complementação das ciclovias; - Segurança pública [...]. (TRÊS LAGOAS JÁ, on-line).

Embasada nas propostas da 1ª Audiência Pública, a equipe responsável pela revisão do Plano Diretor trabalhou propendendo à elaboração de propostas para alterações na redação do referido plano; propostas essas que foram apresentadas na 2ª Audiência Pública realizada em 30 de novembro de 2011, conforme reportagem do site *Três Lagoas Já*, de 02 de dezembro de 2011.

Aconteceu nesta quarta feira (31), a Audiência Pública para Revisão do Plano Diretor do Município. (...) participaram da dissertação do arquiteto Ângelo Marcos Arruda quem, como integrante da Comissão de estudos, explicou o que deverá mudar para atualizar o Plano Diretor em vista do rápido desenvolvimento de Três Lagoas. (...) Explicou item por item as alterações pelas que o Plano deverá passar, como a da criação da moto-faixa para melhorar o caótico trânsito de veículos que a cidade vive e a grande transformação pela que passará o bairro Colinos que, de luxuoso espaço de moradia, deverá ir transformando-se cada dia num ponto comercial. [...]. (TRÊS LAGOAS JÁ, on-line).

Posteriormente, a equipe revisora e servidores da prefeitura de Três Lagoas elaboraram um projeto de lei de revisão do Plano Diretor que foi enviado à Câmara Municipal, sendo aprovado através da Lei nº. 2.672, de 18 de dezembro de 2012.

### **3 A RELEVÂNCIA TÉCNICA E PRÁTICA DO PLANO DIRETOR DE TRÊS LAGOAS/MS**

A elaboração do Plano Diretor, bem como a sua revisão e investimentos em projetos técnicos, mostra que o poder público está buscando alternativas para amenizar ou impedir maiores problemas provocados pelo inevitável processo de urbanização. No entanto, existem questionamentos sobre qual é a verdadeira validade técnica e prática desse instrumento, já que sua aplicação ideal se mostra aquém daquilo que deveria ser. Aliás, até mensurar essa validade é algo complexo.

Para não ficar somente na discussão teórico-acadêmica com predisposição de enaltecer ou criticar o Plano Diretor de Três Lagoas e, visando uma análise com melhor abrangência científica desse processo de elaboração, execução e aceitação popular em relação ao mesmo, foi sugerido que fossem empregadas partes da Metodologia para a elaboração de relatórios do GEO cidades, o que propicia uma compreensão desse processo baseada em uma metodologia já definida e aceita no meio acadêmico.

#### **3.1. Aplicação da metodologia Global Environment Outlook (GEO)<sup>15</sup>**

O Global Environment Outlook (GEO) é um projeto iniciado em 1995 pelo Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (PNUMA) para avaliar o estado do meio ambiente nos níveis global, nacional e regional. O projeto GEO, além de proporcionar uma avaliação do estado do meio ambiente dos países e das regiões, utiliza um processo participativo que ajuda a fortalecer os conhecimentos e as capacidades técnicas de atuação na área ambiental por meio da construção de um consenso sobre os assuntos ambientais prioritários e da formação de parcerias.

O objetivo fundamental do projeto GEO Cidades é promover um melhor entendimento da interação entre o desenvolvimento urbano e o meio ambiente, subsidiando governos locais, cientistas, formuladores de políticas públicas e o público em geral com informações atuais e confiáveis que os auxiliem no planejamento e na gestão urbano-ambiental.

---

<sup>15</sup> Metodologia para a Elaboração de Relatórios GEO Cidades, publicada pelo Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (PNUMA) em colaboração com Consórcio Parceria 21 e o Ministério do Meio Ambiente do Brasil, 2004.

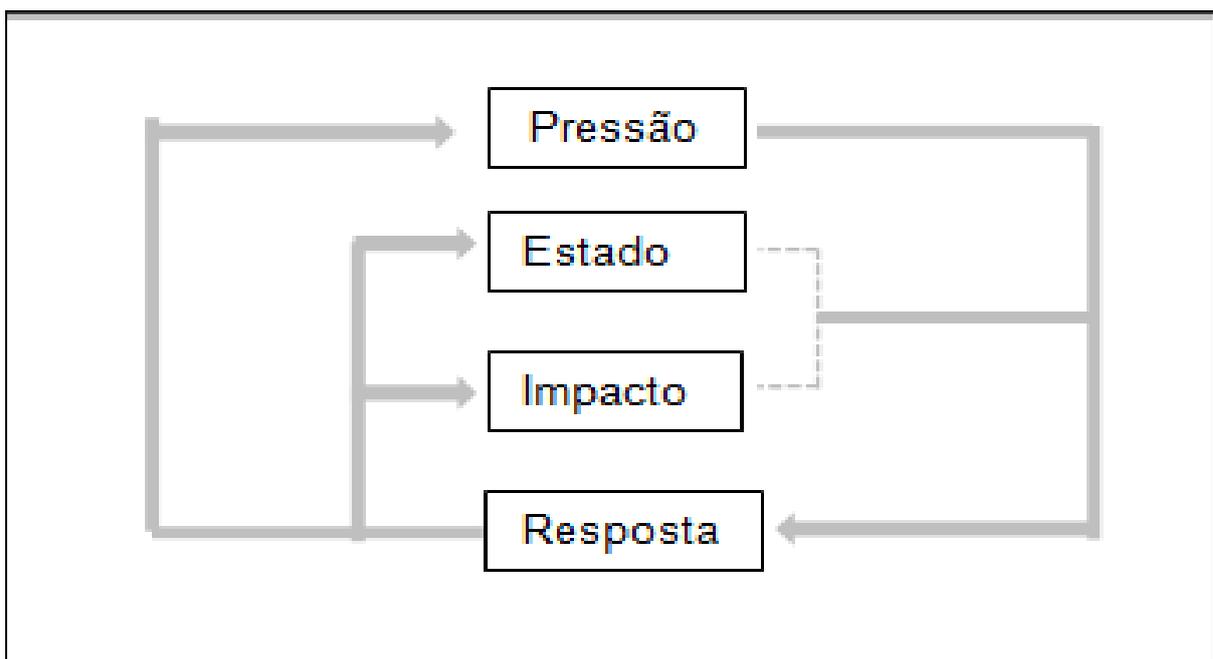
Os relatórios GEO Cidades avaliam o impacto da urbanização sobre o meio ambiente, especialmente sobre os recursos naturais e os ecossistemas locais. O estado do meio ambiente e seu impacto sobre a qualidade de vida das cidades deverão ser destacados, assim como as respostas do governo local e da sociedade, considerando que a degradação ambiental é também um obstáculo ao desenvolvimento.

Na metodologia GEO Cidades, a análise tem como foco a interação entre o desenvolvimento urbano e o meio ambiente, e tal interação é avaliada a partir do uso da matriz Pressão-Estado-Impacto-Resposta (PEIR). A análise se baseia na pressão exercida pelo desenvolvimento urbano e em seu conseqüente impacto sobre o meio ambiente e os serviços que ele oferece (Figura 18).

A estrutura analítica baseia-se na matriz PEIR que define e relaciona o grupo de fatores determinantes das características que influenciam o meio ambiente em qualquer escala territorial (local, regional, nacional, global).

A matriz PEIR procura estabelecer um vínculo lógico entre seus componentes de forma a dirigir a avaliação do estado do meio ambiente, desde os fatores que estabelecem uma pressão sobre os recursos naturais, e que podem ser entendidos como as “causas” do seu atual estado, até cada uma das respostas locais acerca de como lidar com seus próprios problemas ambientais.

**Figura 18 – Ciclo da metodologia PEIR.**



A proposta deste trabalho é utilizar apenas em parte a metodologia da matriz PEIR, com ênfase na porção oeste do núcleo urbano do município de Três Lagoas que compreende as ZEIAS 01, 10 e 12, que fazem parte da bacia hidrográfica de contribuição do complexo lacustre, e parte da área a sudoeste da cidade (Figura 19), que, segundo zoneamento do Plano Diretor, é denominada ZEIA 11.<sup>16</sup>

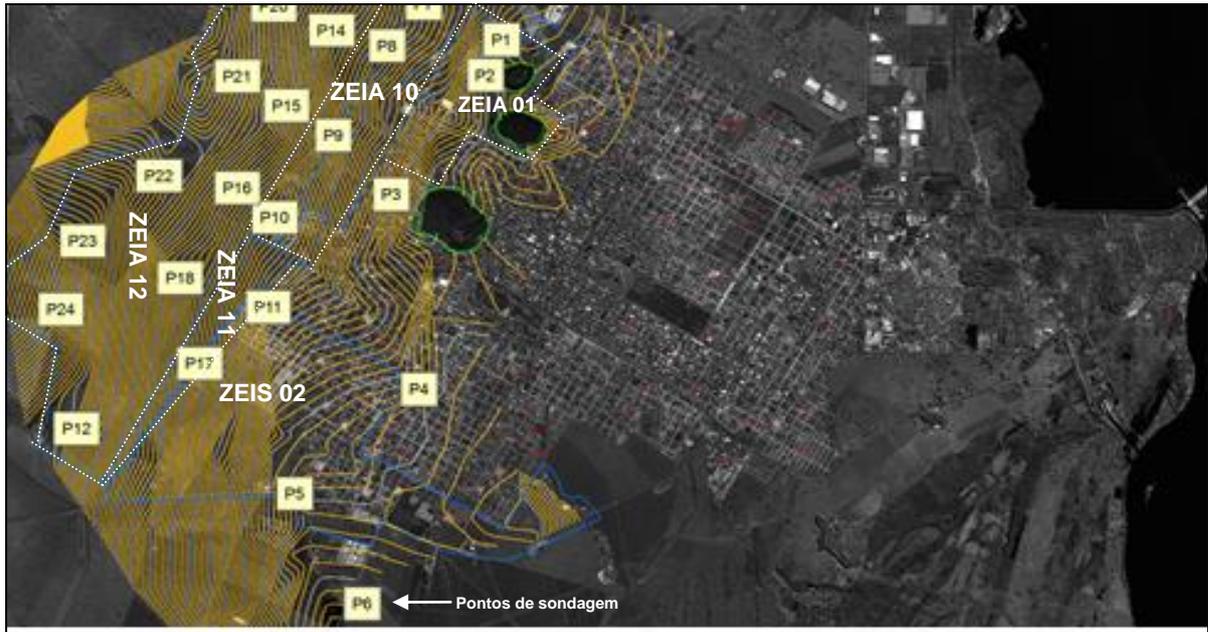
Seguindo as premissas dessa metodologia estamos buscando um melhor entendimento da interação entre o desenvolvimento urbano e o meio ambiente de Três Lagoas, uma avaliação do impacto da urbanização sobre esse meio, especialmente sobre o solo urbano e sobre a qualidade de vida nesta cidade, bem como as respostas do governo local e da sociedade com destaque para a sanção e a revisão da Lei 2083/2006, considerando que a degradação ambiental é também um obstáculo ao desenvolvimento.

---

<sup>16</sup> Todo o enunciado dessa página foi concebido do Manual de Metodologia para Elaboração de Relatórios – GEO CIDADES, publicado pelo PENUMA, 2004.

Figura 20 – Mapa da área estudada – ZEIAs 01, 10, 11 e 12.

**Figura 20 – Área das ZEIAS 01, 10, 11 e 12.**

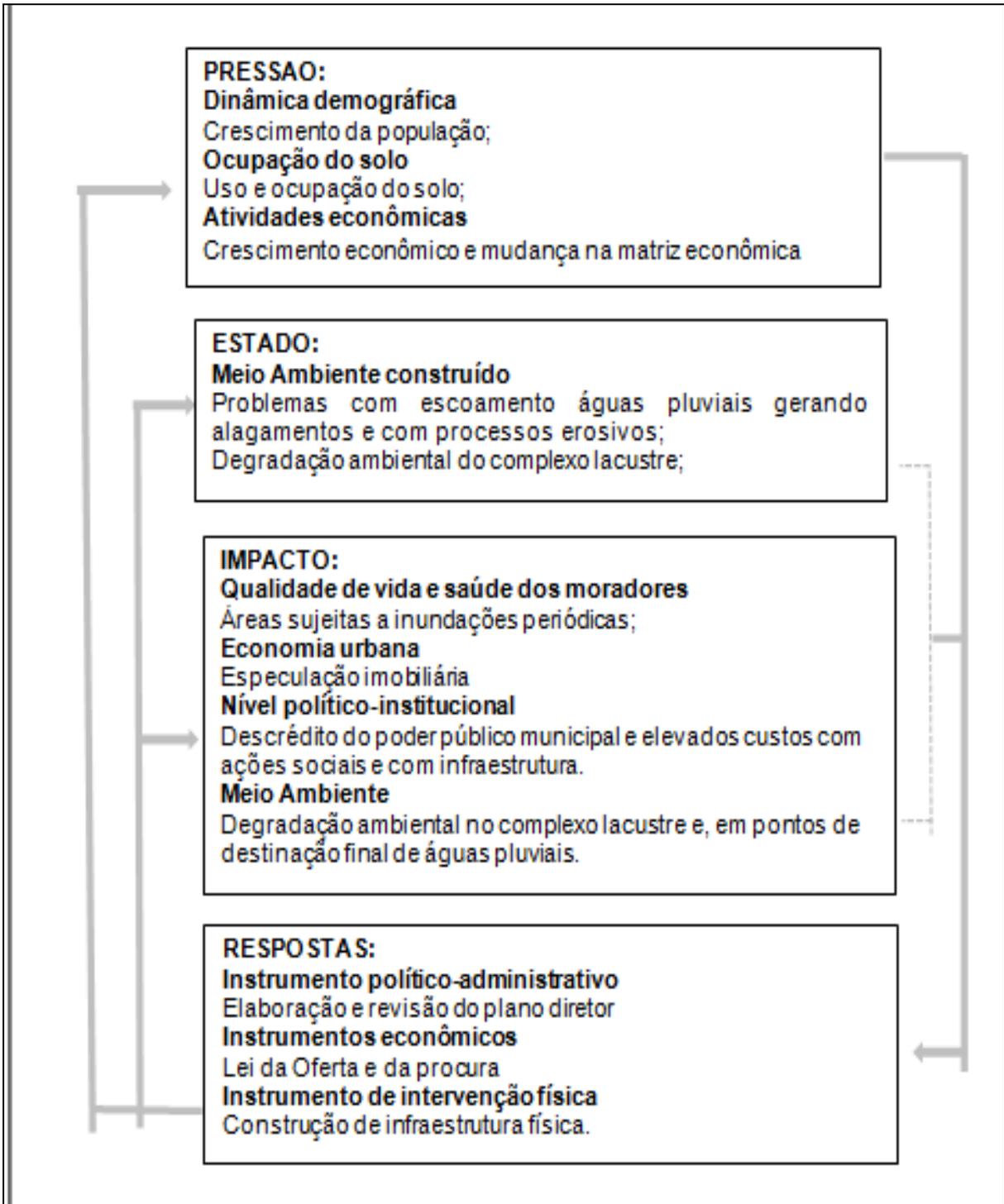


Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas (2011).

A razão de não utilizar por completo a metodologia da matriz PEIR se deve primeiramente à enorme complexidade das atividades e pesquisas que deveriam ser realizadas. E, em segundo lugar, pelo fato de que o propósito específico de empregar essa metodologia é tão somente buscar um modelo científico de mensurar particularidades de alguns efeitos do uso e ocupação do solo urbano da cidade de Três Lagoas e a validade do Plano Diretor nesse processo.

Como foi mencionado, será proposto um modelo baseado na metodologia da matriz PEIR, de forma sintetizada, por exemplo, desconsiderando das chamadas Pressões Diretas aspectos como consumo de água, consumo de energia, emissões atmosféricas, resíduos sólidos. Da mesma maneira, elementos do Estado do meio ambiente em que elementos como ar, água, solo e biodiversidade também não serão ponderados, uma vez que a proposta é fundamentada na pressão sobre o uso do solo, conforme modelo na (Figura 21).

**Figura 21 – Proposta de matriz PEIR.**



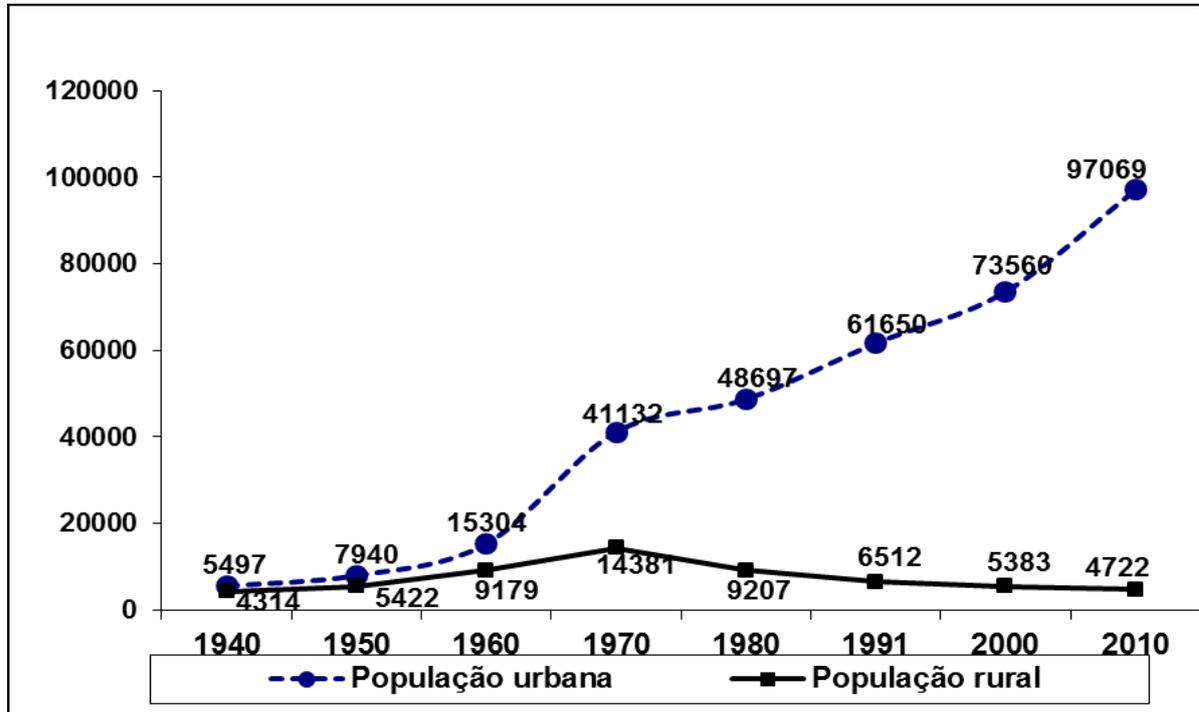
Fonte: Perspectivas para o meio ambiente urbano: GEO Ponta Porã (2010 p. 4)

### 3.1.1. Pressão: dinâmica demográfica

A evolução demográfica no período de 1940 a 2010 pode ser observada no gráfico 01. A constatação de que a população urbana era maior que a população

rural ainda na década de 1940 diferenciava da maioria dos municípios brasileiros da época e isso se deve principalmente ao fato da área rural ser constituída de grandes propriedades ocupadas pela pecuária extensiva.

**Gráfico 2 – Evolução da população no período de 1940 a 2010.**



Fonte: IBGE - Censos 1940/2010.

Conforme Gráfico 02, nota-se que houve um processo contínuo de aumento da população no período de 1940 a 2010 e uma diminuição da população rural a partir da década de 1970. Vale salientar alguns fatores particulares durante esse processo como o grande crescimento da população urbana no período de 1960 a 1970, aumentando de 15.304 em 1960 para 41.132 habitantes em 1970, o que corresponde a um crescimento de 10,39% ao ano. Tal fato se deve principalmente à construção da Usina Hidrelétrica Engenheiro Souza Dias (Jupiá), uma vez que um enorme contingente de trabalhadores oriundos da zona rural do município e de várias regiões do país fixou residência em Três Lagoas.

No período entre 1991 e 2000, a população do município teve uma taxa média de crescimento anual de 1,73%, passando de 68.162 habitantes em 1991 para 79.059 em 2000, com uma taxa de urbanização que passou de 90,04% em 1991 para 93,18% em 2000. Em 2010, com um crescimento de mais de 4% ao ano, totalizou-se uma população de 101.791 habitantes e a taxa de urbanização chegou

aos 95,36% – índice superior aos dos municípios do interior do Estado como Dourados, Corumbá, Ponta Porã e Paranaíba.

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ao mesmo tempo em que ocorreu um aumento da população urbana, houve uma diminuição na média de moradores por domicílio, ou seja, em 1991 era de 3,88 moradores por domicílio, em 2000 diminuiu para 3,72 e, no censo de 2010, atingiu 3,17.

### 3.1.2. Pressão: o uso e ocupação do solo

Nessa conjuntura em que a média de moradores por domicílio está diminuindo ao mesmo tempo em que a população total está aumentando, inevitavelmente ocorrerá uma maior intensidade no processo de uso e ocupação do solo. Isso se comprova no aumento da aprovação de novos loteamentos concomitantemente ao aumento na quantidade de lançamentos de carnês do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Segundo o Departamento de Tributação Municipal, em 2006 foram lançados 46.983 carnês de IPTU, destes, 23.879 referiram-se a imóveis edificados e 23.104 não edificados, mostrando uma ocupação de 50% dos lotes. Já para o ano de 2013 foram lançados um total 58.982 carnês e, segundo dados do IBGE, existem 37.944 domicílios no município, demonstrando uma ocupação aproximada de 64% dos lotes, ou seja, além do aumento significativo no número total dos lotes ocorreu também um crescimento no índice de ocupação.

Aranha-SILVA (2010)<sup>17</sup> comenta que essa maior intensificação do uso e ocupação do solo do município de Três Lagoas é sincrônico à intensificação do processo de industrialização.

Simultâneo ao recente processo de industrialização aumentou a demanda por serviços públicos e moradias com a chegada de pessoas em busca de trabalho, e que, somados ao déficit habitacional já existente, tem pressionado o poder público a destinar investimentos para melhoria da infraestrutura, dos equipamentos urbanos e, com mais vigor, para definir nossos espaços para construção de unidades de moradias. (ARANHA-SILVA,2010,p. 403).

---

<sup>17</sup>“Produção de moradias e expansão da periferia: nova dinâmica territorial urbana em Três Lagoas/MS”. Trabalho vinculado a uma pesquisa financiada pela FUNDECT/MS e realizada junto ao LETUR/UFMS – Laboratório de Estudos Urbanos e do Território.

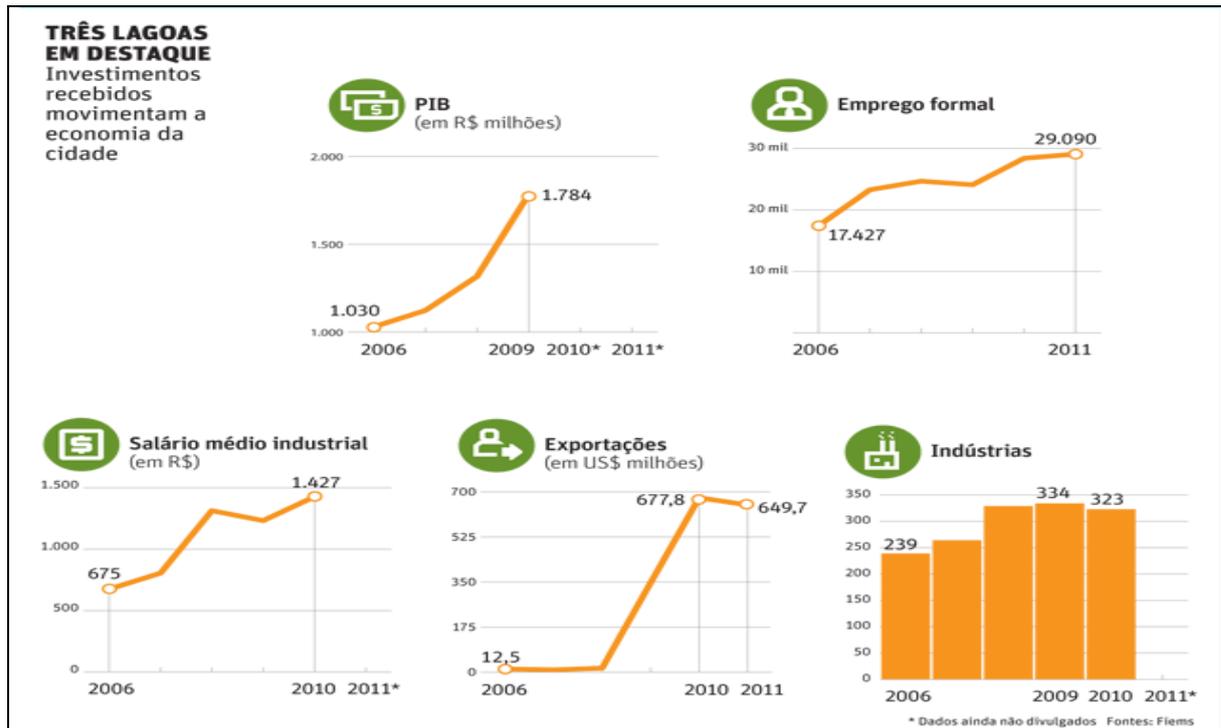
### 3.1.3. Pressão: crescimento e mudança na matriz econômica

A matriz econômica do município de Três Lagoas sempre esteve baseada na agropecuária com períodos de crescimento econômico como no início século XX, quando ocorreu a implantação da ferrovia Noroeste do Brasil, e na década de 1960, em razão da construção da Usina Hidrelétrica Engenheiro Souza Dias (Jupiá).

O processo de industrialização que vem causando a alteração dessa matriz econômica se deu a partir do final da década de 1990, com maior intensidade após implantação da fábrica de celulose da FIBRIA, conforme é relatado em reportagens como a do jornal *Folha de São Paulo*, intitulada “Ex-capital do gado, Três Lagoas (MS) vira rainha da celulose”:

Em dois meses, a cidade de Três Lagoas (MS) vai abandonar definitivamente a alcunha de capital do gado e adotar um novo sobrenome: a da capital mundial de celulose. Com a inauguração da fábrica da Eldorado Brasil, em novembro, o município atingirá uma capacidade para produzir três milhões de toneladas de celulose por ano. (...) Uma mudança radical na vocação econômica do município sul-mato-grossense que, até a década de 90, abrigava um dos maiores rebanhos de gado do país, de um milhão de cabeças. Os novos projetos fazem parte de uma onda de investimentos que invadiu a cidade nos últimos oito anos. (EX-CAPITAL..., 16 set. 2012, on-line).

**Figura 22 – Dados do crescimento econômico: evolução de Três Lagoas.**



Fonte: Folha de São Paulo, 2011.

A revista *Época Negócios* (2012) também relata esse crescimento econômico com a reportagem intitulada “Três Lagoas - Capital mundial da celulose”:

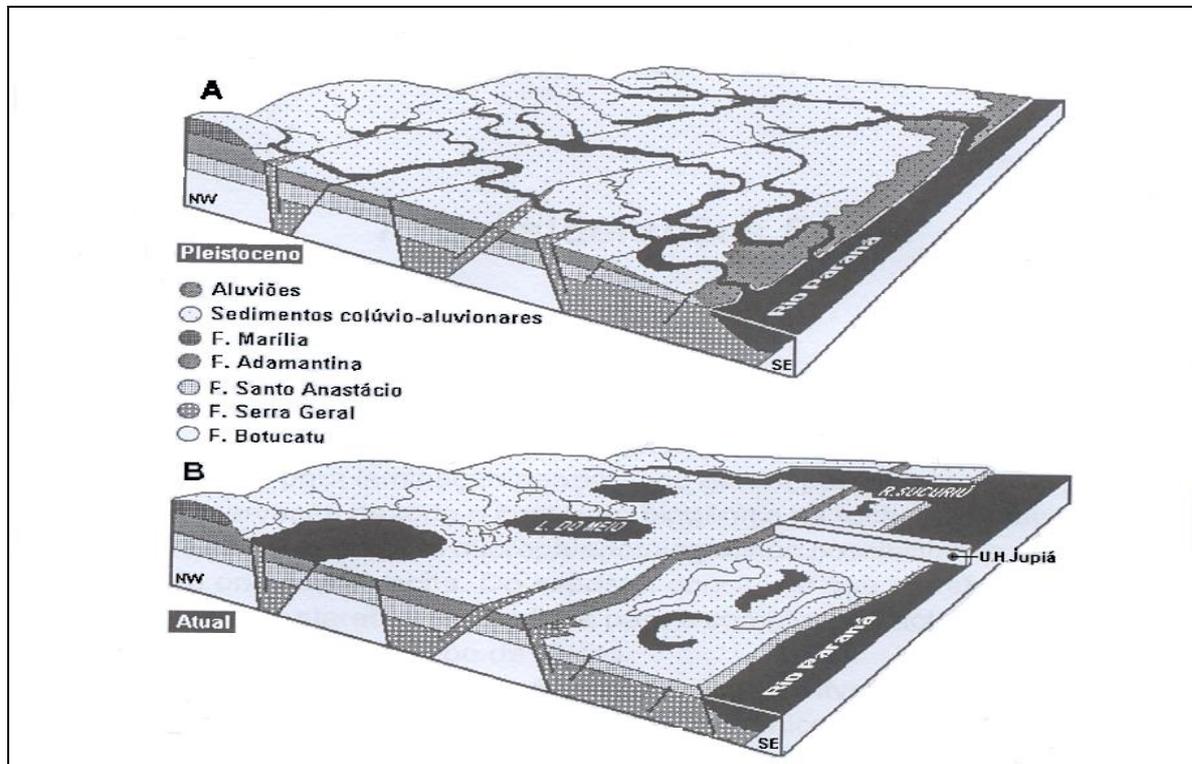
Bem-vindo a cidade de Três Lagoas. Saiba por que de tradicional capital do gado esse município de Mato Grosso do Sul tornou-se o destino prioritário de investimentos bilionários da indústria de celulose. (...) Tanto é assim que o número de indústrias cresceu 40% entre 2006 e 2009, de acordo com a Federação das Indústrias do Estado de Mato Grosso do Sul. Novas companhias planejam investir na região. Neste ano, a Petrobrás anunciou a instalação de uma fábrica de fertilizantes ao lado do gasoduto Brasil-Bolívia, que passa pelo município, num projeto estimado em mais de US\$ 2 bilhões. E a Votorantim Siderurgia e o empresário Alexandre Grendene Bartelle estão investindo R\$ 180 milhões na construção de uma siderúrgica na mesma área. [...]. (TRÊS LAGOAS..., 2012, on-line).

O crescimento e a mudança na matriz econômica de Três Lagoas ocasionaram (Figura 22) pressões em diversos setores da economia e no meio urbano social, com destaque para: aumento na oferta de emprego, especulação imobiliária, aquecimento da economia local e regional, maior ocupação do solo, aumento significativo na frota de veículos; tornou a cidade em um polo de atração de investidores dos mais diversos seguimentos.

### 3.2. Estado: degradação ambiental do complexo lacustre urbano das Zeias 01, 10 e parte da 12

Ainda nessa perspectiva, Silva (2004, p.84) comenta que a origem desse complexo está relacionada ao rio Paraná, palio canais e a movimentos de placas (Figura 23). Conforme estudos realizados, já se descobriu a existência de algumas minas que abastecem a Lagoa do Meio e isso ocorre nas demais lagoas, valendo salientar a atuação de águas pluviais no ciclo neste processo principalmente devido à atuação do clima da região (Tropical).

**Figura 23** – Blocos-diagramas ilustrando a gênese do complexo lacustre de Três Lagoas.



Fonte: SILVA (2004a, p. 83).

Segundo Aranha-Silva (1999, p.14), as lagoas que dão nome ao município foram pontos de parada, descanso e reabastecimento de muitos viajantes e tropeiros. Mesmo muito próximas esses corpos d'água mostram diferenças importantes em função do conjunto de impactos que foram submetidas a partir da ocupação de seus entornos.

**Figura 24** – Vista aérea do núcleo urbano de Três Lagoas/MS.



Fonte: MS-Imagens, 2001.

Com a expansão da área urbana (Figura 24) nas adjacências e entorno das lagoas e o desenvolvimento de atividades agropecuárias na parte superior da bacia hidrográfica das mesmas, ocorreu um aumento nos processos erosivos dessas áreas, o que ocasionou assoreamento da Lagoa Maior.

Conforme levantamento batimétrico realizado pela prefeitura de TL na década de 1990 na Lagoa Maior, constatou-se que a profundidade da mesma está bastante reduzida em virtude do acúmulo de sedimentos oriundos das partes mais altas do entorno, principalmente na época de chuvas.

Silva (2004, p. 13) afirma que o processo de degradação do complexo lacustre não se resume somente ao assoreamento, uma vez que as mesmas foram por várias décadas exploradas com a retirada de argila para fabricação de tijolos e, até mesmo, a extração de sedimentos pela Companhia Energética do Estado de São Paulo (CESP) para uso como aditivo pozolânico do concreto destinado à construção da Usina Hidrelétrica de Jupia.

Em administrações municipais anteriores, foi implantado um sistema de dutos que drena as águas pluviais para as lagoas, o que provoca contaminação das mesmas, especialmente em períodos de chuvas.

### 3.2.1. Vulnerabilidades do complexo lacustre urbano

Segundo informações da Secretaria Municipal de Obras (2011), durante o processo de revisão do Plano Diretor detectou-se a necessidade de conhecer melhor as características dessa área da bacia de contribuição do complexo lacustre, visando determinar de forma mais precisa a capacidade e as fragilidades físicas da mesma. A administração municipal contratou a empresa Marco Arquitetura, Engenharia, Construções e Comércio Ltda que deliberou a importância da elaboração de um estudo técnico multidisciplinar, para definir índices e diretrizes sobre o uso e ocupação do solo dessa região da cidade.

Todo o trabalho cartográfico ficou a cargo da empresa CARTOVIAS - Empresa de Engenharia Cartográfica, que utilizou o chamado Sistema de Mapeamento Móvel (SIMMOV). Esse sistema consiste no uso de equipamentos de localização e captação de imagens acopladas a um automóvel, que, somado ao uso de uma imagem de Três Lagoas Word View de julho de 2008, produziu um levantamento de delimitação da área e levantamento de altimetria.

Posteriormente, a empresa OKM Geologia, Geotecnia e Meio Ambiente foi contratada pela Prefeitura de Três Lagoas para realizar, através de sondagens<sup>18</sup>, ensaios<sup>19</sup> e estudos dos gradientes hidráulicos, elaborou<sup>20</sup> um mapa potenciométrico com a provável direção do fluxo das águas subterrâneas, bem como ensaios de infiltração com a finalidade de determinar os coeficientes de permeabilidade no solo dessa área de estudo foram realizadas no período de agosto a outubro de 2011.

De acordo com os resultados, as cargas hidráulicas do lençol freático e o mapa potenciométrico demonstraram que o fluxo das águas subterrâneas (Figura 25) acompanha o desnível topográfico em direção às lagoas, o que demonstra uma área suscetível caso ocorra algum tipo de contaminação no solo.

---

<sup>18</sup> Foram executados 24 (vinte e quatro) sondagens dispostos (Figura 20).

<sup>19</sup> Os ensaios foram realizados em 17 sondagens a trado com diâmetro de 2½” e 7 sondagens a percussão com diâmetro de 2½”, executados na área conforme localização dos furos. Para a execução e acompanhamento dos ensaios adotaram-se as seguintes orientações: a) Enchimento do furo até a boca. A seguir, o nível d’água foi mantido na boca, estável por cerca de 10 a 20 minutos para “saturação”. O fornecimento de água foi interrompido, tomando-se este instante como zero; b) Acompanhamento do rebaixamento com intervalos curtos no início e mais longos em seguida; c) O ensaio foi considerado concluído após 25 ou 30 minutos. Para a execução dos ensaios considerou-se as orientações propostas pela Associação Brasileira de Geologia de Engenharia e Meio Ambiente (OLIVEIRA; CORRÊA FILHO, 1996).

<sup>20</sup> Para representação do fluxo das águas subterrâneas (através das cargas hidráulicas) e superficiais (através das cotas), foi utilizado o GOLDEN SOFTWARE SURFER 8.

Figura 25: Mapa do escoamento subterrâneo.

Figura 26: Mapa do escoamento subterrâneo.

### 3.2.2. Impactos provocados pelo escoamento superficial

O processo de escoamento superficial (Figura 26) das águas pluviais dessa área de contribuição sentido complexo lacustre provoca diversos impactos. Atualmente, vários problemas, principalmente processos erosivos e o estrangulamento do sistema de drenagem, demonstram a falta de mecanismo de controle desse volume de águas escoadas para as áreas das lagoas.

O Bairro Alto da Boa Vista, principalmente as Ruas Egídio Thomé (Figura 27) e Eurydice Chagas Cruz, recebe parte do fluxo de águas pluviais oriundo das partes mais altas que, por gravidade, são destinadas à área de várzea entre a Lagoa do Meio e Lagoa Maior.

**Figura 27** – Processos erosivos em trecho da Rua Eurídice Chagas Cruz, em detalhe (esquerda) presença de processos erosivos em sulcos, ao fundo acúmulo de sedimentos carreados das áreas com maior altitude.



Fonte: Foto do arquivo particular do autor, set. 2011.

Segundo Salomão (1990), as causas e evolução da erosão nas cidades de maior destaque geralmente são:

- a) plano de obra inadequado do sistema viário, sobretudo sem pavimentação e galerias, às vezes há pavimentação sem galerias, outras vezes existem galerias sem pavimentação; b) traçado inadequado do sistema viário, não considerando a declividade e

comprimento das vertentes; c) deficiência do sistema de drenagem de águas pluviais e servidas; d) expansão urbana descontrolada, com implantação de loteamentos e conjuntos habitacionais em locais não apropriados, sob o ponto de vista da suscetibilidade à erosão. (SALOMÃO, 1999, p.86).

Existe um trecho da Rua Eurídice Chagas Cruz (Figura 28) que em épocas de chuvas empoça água causando transtornos ao acesso da comunidade. Isso se deve principalmente ao volume de precipitação, alteração física da área de várzea e também pode estar relacionado à elevação do nível freático.

**Figura 29** – Trecho da Rua Eurídice C. Cruz, em detalhe empoçamento o que dificulta o tráfego de veículos e pedestres.



Fonte: Foto do arquivo particular do autor, set. 2011.

Segundo Carvalho e Prandini (1998), a respeito da transformação do meio ambiente na cidade:

[...] O mais grave impacto local da urbanização em áreas de pluviosidade normal o desequilíbrio do regime hidrológico, caracterizado principalmente [...] pela ascensão do lençol freático em áreas mais baixas [...] contaminação dos aquíferos, poluição dos cursos d'água, erosão assoreamento e inundações [...]. (CARVALHO; PRANDINI, 1998, p. 488).

O sistema de drenagem<sup>21</sup> dessa área envolve escoamento superficial, galerias subterrâneas e drenagem por bombeamento. Basicamente, a Lagoa Menor recebe o fluxo de bairros vizinhos e áreas de contribuição e, através de uma linha de tubo, drena para a Lagoa do Meio que recebe, além do escoamento superficial, as águas de galerias que drenam principalmente a área do Bairro Santo André e do Bairro Interlagos. Quando o nível desses bairros se eleva, as águas são destinadas à Lagoa Maior através de bombeamento.

A Lagoa Maior recebe esse referido volume de águas pluviais e o fluxo de outros bairros, de outras galerias e, quando está saturada, a mesma possui um dispositivo de extravasor que drena as águas para a galeria subterrânea que tem como destinação final o Córrego do Onça.

Fica claro que o aumento do volume de águas pluviais nesse sistema irá resultar em um maior volume e picos de saturação dessas galerias, impactando diretamente essa área, bem como, indiretamente, a jusante, o receptor final (Córrego do Onça), que sofre também consequências principalmente em forma de processos erosivos.

### 3.3. Estado/impacto: exemplos de vulnerabilidades e degradação ambiental das Zeias 11 e 12 e porção oeste da cidade

Devido às características físicas do relevo e a forma da ocupação urbana, a área que compreende as ZEIS-2, ZEIA 11 e 12, a porção oeste da cidade enfrenta vários problemas de processos erosivos e pontos de enchentes. Parte dessa área, em especial próxima ao cemitério local e à área a montante do Jardim Maristela e adjacências, drena o fluxo para as áreas dos bairros Nossa Senhora Aparecida e Santos Dumont que, mesmo possuindo sistemas de galerias, enfrentam transtornos e alagamentos em momentos de chuvas torrenciais.

Juchem (2002) assegura que as principais transformações no ambiente hídrico estão relacionadas à impermeabilização da superfície do ambiente urbano e completa:

---

<sup>21</sup> Segundo Luiza Helena Pinto e Sérgio Avelino Pinheiro, o sistema de drenagem deve ser entendido como o conjunto da infraestrutura existente em uma cidade para realizar a coleta, o transporte e o lançamento final das águas superficiais". PINTO, L. H.; PINHEIRO, S. A. Orientações básicas para drenagem urbana. Belo Horizonte: FEAM, 2006.

Incapaz de penetrar no solo e desimpedida pela superfície lisa da cidade, a chuva que cai nos telhados, praças ruas corre por essa superfície impermeável em quantidades cada vez maiores, mais rapidamente do que a mesma quantidade de chuva que cai na superfície porosa de uma floresta ou campo [...]. (JUCHEM, 2002, p. 27).

O aumento do uso e ocupação dessa área por empreendimentos imobiliários e equipamentos sociais pode ser demonstrado através da comparação de imagens dessa mesma área nos anos de 2005 e 2010 (Figuras 29 e 30).

As figuras 30 e 31 correspondem a uma mesma área (ZEIS 2, ZEIAs 10, 11 e 12), porém, em períodos diferentes (2005 e 2010, respectivamente). Na figura do ano de 2005 é facilmente observado um elevado número de vazios urbanos em diversos pontos demonstrando que essa área era pouco adensada nesse período.

Quando comparada com a figura do ano de 2010 é observada que vários desses vazios urbanos da figura 30 foram ocupados, inclusive com destaque especial para a implantação do Conjunto Residencial Violetas e dos Loteamentos Eldorado e Carandá.

O avanço contínuo da ocupação nessa área de contribuição, conforme ilustrado nessas figuras, sem mecanismos eficientes de retenção das águas das chuvas, promove a impermeabilização do solo e por consequência o aumento do volume das águas pluviais escoadas que são drenadas para o Jardim Itamaraty e adjacências, gerando problemas de alagamentos e contribuindo efetivamente para enchentes em pontos do Bairro Parque São Carlos, como no cruzamento das Ruas Irmãos Cameshi e Yamaguty Kankiti (Figura 31).

É importante destacar que existe um sistema de galeria nessa área, contudo, o mesmo não está suportando o volume atualmente escoado, algo que não ocorria com essa intensidade até os anos de 2007 e 2008.

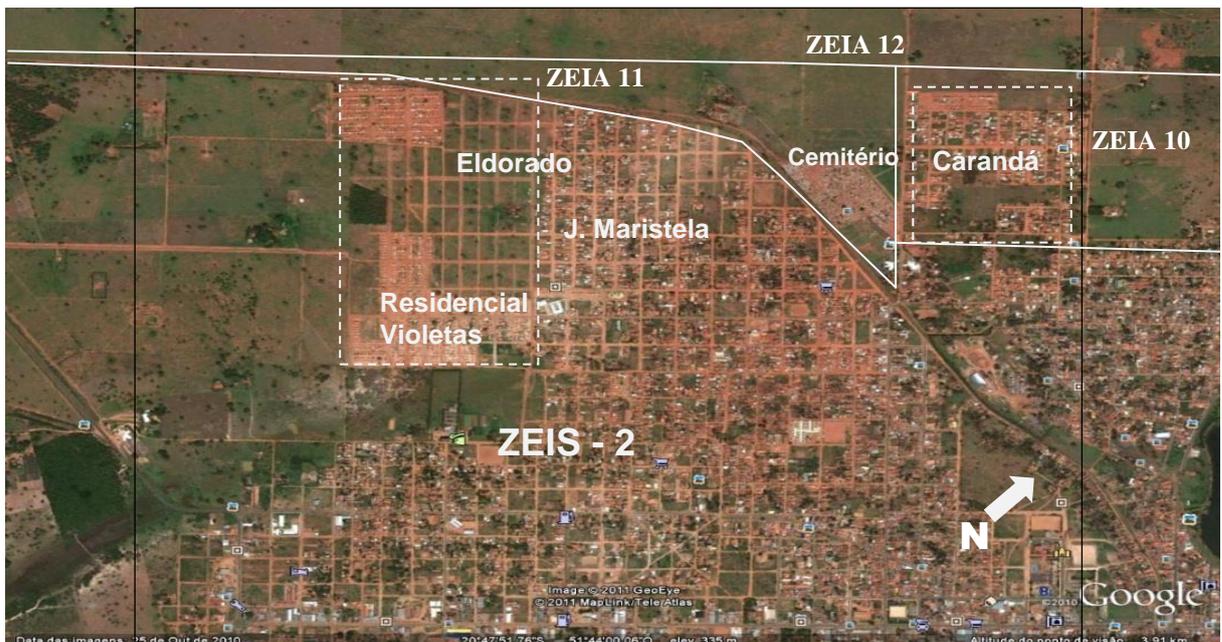
Esse exemplo mostra de forma clara que os efeitos da pressão sobre o uso e ocupação do solo provocam impactos de ordem física e social em áreas do núcleo urbano da cidade, onde a magnitude desses impactos é definida pelas características de vulnerabilidade físicas, localização dentro do núcleo urbano e existência de infraestrutura.

**Figura 29** – Imagem parcial ZEIS-2 e ZEIAs 10, 11 e 12 (linhas pontilhadas) detalhes áreas que se encontravam parcialmente ocupadas por unidades habitacionais e outros em 2005, e áreas de vazios urbanos.



Fonte: Site Google Earth, 12 fev. 2005, Edição Ornellas, 2013

**Figura 30** – Imagem parcial ZEIS-2 e ZEIAs 10, 11 e 12 (linhas pontilhadas) detalhe de áreas que se encontram parcialmente ocupadas por unidades habitacionais e outros em 2010, e áreas que já não são mais vazios urbanos.



Fonte: Site Google Earth, 25 out. 2010, Edição Ornellas, 2013

**Figura 31** – Ruas Alagadas no Bairro Parque São Carlos: detalhes da inundação.



Fonte: jornaldiadia.com.br

Na porção dessa área, que compreende basicamente os loteamentos Jardim Eldorado, Chácara Imperial, Conjunto Residencial Violetas, existem pontos de processos erosivos e um grande acúmulo de sedimentos<sup>22</sup> em alguns locais da jusante. No entanto, a principal característica de vulnerabilidade detectada se deve ao fato da existência de um canal de escoamento de águas pluviais.

Esse canal inicia-se a montante, próximo à linha férrea, onde o fluxo é drenado de forma difusa, seguindo a jusante até se tornar-se um canal a céu aberto, seguindo por este até uma pequena lagoa próxima ao recinto de eventos Pappilon e, posteriormente, é escoado sob a Rodovia-BR-262 até a chamada Lagoa dos Ciganos, ponto de destinação final desse fluxo de águas pluviais.

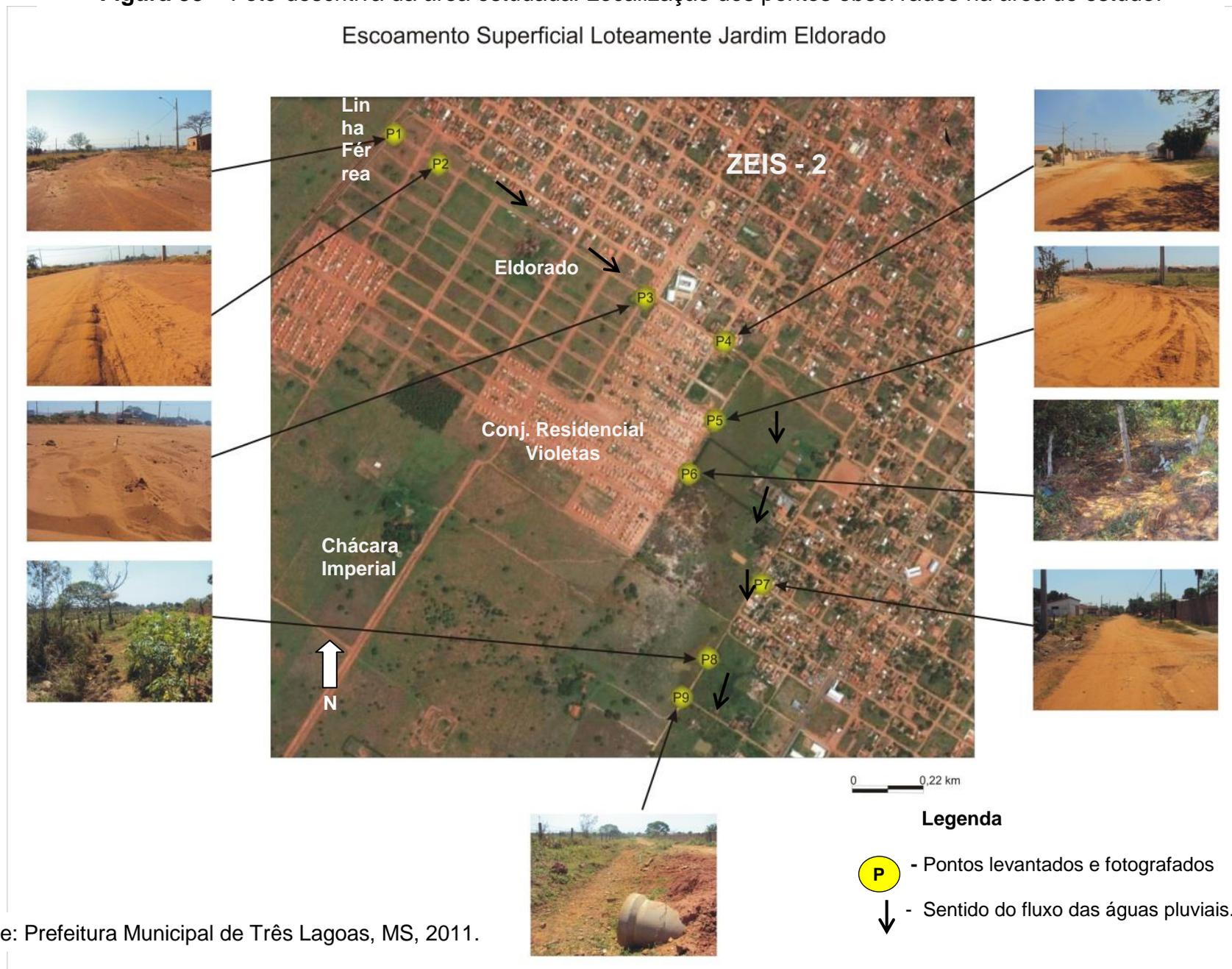
Essa área possui muitos espaços urbanos a serem ocupados. Se essa ocupação acontecer, acarretará aumento no fluxo das águas pluviais que devem ser escoadas, especialmente em momentos de pico, o que irá ampliar os problemas apresentados. Todavia, se somarmos a isso uma possível ocupação intensa da área da ZEIA 11, esses problemas com certeza serão de uma maior magnitude. Toda a dinâmica desse quadro está representada em foto descritiva (Figura 33) que contém nove pontos em destaque e setas indicando o sentido parcial do fluxo das águas pluviais drenadas nessa área (canal).

---

<sup>22</sup> Todas essas características físicas e de uso e ocupação do solo dessa área foram detectadas em trabalhos de campo realizados no período entre agosto e setembro de 2011.

**Figura 32 – Mapas dos impactos diretos e indiretos**

**Figura 33** – Foto-descritiva da área estudada. Localização dos pontos observados na área de estudo.



### 3.4. Respostas: Plano Diretor como instrumento político-administrativo

Percebe-se que o processo de ocupação do meio urbano da cidade de Três Lagoas está intrinsecamente ligado a processos exógenos, principalmente no atual mundo globalizado, mas também depende da formação cultural, social e econômica dos responsáveis por esta ocupação, sejam eles agentes públicos ou não e, quando se trata atender a interesses imediatistas e financeiros sem submeter-se a um planejamento, acabam eclodindo ou dando maior magnitude aos problemas de urbanização.

No decorrer de sua história, o município de Três Lagoas/MS, teve em seu processo de urbanização uma ocupação esparsa e desordenada sem um planejamento ou uma política pública adequada que efetivamente norteasse de forma concisa e técnica o crescimento do núcleo urbano.

Conforme mencionado, a Lei nº 2083/2006, que instituiu o Plano diretor de Três Lagoas/MS, foi elaborada dentro das normas legais exigidas pela lei do Estatuto da Cidade com participação da sociedade e se estabeleceu como uma importante ferramenta voltada ao planejamento urbano, mesmo que, fundamentalmente, tenha se destacado especialmente pela normatização do uso e ocupação do solo, zoneamento, diretrizes e regulamentações<sup>23</sup>.

Neste sentido, segundo o ponto de vista de Villaça (1999), essa lei ficou aquém daquilo que se pode definir como Plano Diretor.

Em teoria, 'o plano diretor é um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas esta definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal'. (TOMÁS; FERREIRA, 2003, p. 6)

---

<sup>23</sup>TOMÁS, L. R.; FERREIRA, D. L. "Plano diretor: documento ou instrumento?: um estudo de caso de Tupaciguara-MG". Artigo apresentado no II Simpósio Regional de Geografia "Perspectivas para o cerrado no século XXI". Universidade Federal de Uberlândia – Instituto de Geografia, de 26 a 29 de novembro de 2003.

É utópico acreditar que um século de problemas urbanos da cidade de Três Lagoas seriam solucionados apenas com a sanção de uma lei, no entanto, existem autores, como Santos Junior (2011, p.13)<sup>24</sup>, que listam efeitos positivos e paliativos dos Planos Diretores, frisando que houve ganhos com relação à disseminação de um discurso favorável à democratização do acesso à terra e à distribuição mais justa dos bens e serviços urbanos. Até opositores declarados sobre o verdadeiro papel do Plano Diretor, como Villaça (2005, p. 92), defendem os Planos ao propor a revisão radical de seus pressupostos: “[...] é fundamental que o conteúdo do Plano Diretor e seus métodos sejam redefinidos de baixo para cima [...], ou seja, o PD não deixa de ser uma RESPOSTA”.

Um dos principais problemas para a administração pública municipal de Três Lagoas é sensibilizar a comunidade, e em particular as imobiliárias, os proprietários de imóveis, profissionais de engenharia e arquitetura e empresários em geral que resistem em aceitar e respeitar essas normatizações, opondo-se a uma mudança de hábito quando da elaboração e aprovação de projetos de uso e ocupação do solo.

Villaça (1999, p. 240) aborda essa situação<sup>25</sup> ao comentar que “[...] a elite econômica brasileira - no caso representada pelos interesses imobiliários - não quer saber de plano diretor, pois ele representa uma oportunidade para debater os ditos ‘problemas urbanos’ [...] que ela prefere ignorar” e, neste mesmo trabalho, o autor complementa ainda: “[...] os interesses imobiliários não querem nada além de princípios, diretrizes ou políticas gerais. Nada que seja autoaplicável [...]”.

Um dos maiores exemplos da existência e influência desses tipos de interesses em Três Lagoas pode ser comprovado através da atitude do Executivo Municipal ao elaborar um Projeto de Lei que solicita a diminuição das exigências para o uso e ocupação do solo - leia-se aprovação de loteamentos - nas ZEIAS 01, 10, 11 e 12, as quais constituem a bacia de contribuição do complexo lacustre e outra importante área na porção oeste da cidade.

---

<sup>24</sup> SANTOS JUNIOR, O. A. dos; MONTANDON, D. T. (Orgs.). *Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade: balanço crítico e perspectivas*. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das cidades IPPUR/UFRJ, 2011.

<sup>25</sup> VILLAÇA, F. “A crise do planejamento urbano”. *São Paulo em Perspectiva*. São Paulo, Fundação Seade, v.9, n.2, abr./jun. 1995, p.45-51.

Assim, a Lei nº 2.529, de 06 de setembro de 2011, que alterou alguns dispositivos da Lei do Plano Diretor, com ênfase no Art. 64, Anexo VIII, e o Anexo IX - Tabela de Índices Urbanísticos para Uso do Solo foi sancionada.

Basicamente, as alterações consolidam-se na permissão de parcelamento do solo em área onde não era permitido – como é o caso da ZEIA 01 (área no entorno das lagoas), diminuição do tamanho mínimo dos lotes da ZEIAs 10, 11 e 12 – que eram de 1000m<sup>2</sup> e 5000m<sup>2</sup> para 360m<sup>2</sup> – e o aumento do índice de ocupação dos lotes dessas zonas que era de 20% passando para 60%. Essas alterações tornaram os índices de uso e ocupação do solo dessa área equivalente às demais áreas e zonas do núcleo urbano, sem levar em consideração as características físicas e as vulnerabilidades próprias desse espaço.

Atesta-se um aspecto curioso desse processo o fato de que, no mesmo período da ocorrência dessa mudança na Lei Municipal nº 2.083/2006, a equipe multidisciplinar contratada pela Prefeitura de Três Lagoas estava justamente fazendo levantamentos técnicos para elaborar o relatório de sustentabilidade ambiental desse local para ser utilizado no andamento da revisão do plano diretor.

Essa equipe multidisciplinar foi composta por engenheiro cartógrafo, arquiteto, engenheiro civil, geólogo, cadista e o geógrafo Otony Avila Ornellas. A este último coube a geração de relatórios sobre os levantamentos e estudos sobre uso e ocupação do solo dessa área, principais pontos degradados e suscetíveis à degradação e principais pontos de impactos e, além disso, a elaboração de mapas de localização, escoamento superficial, uso e ocupação solo e impactos diretos e indiretos.

No mapa dos impactos diretos (Figura 32), são apontados os principais pontos cujos efeitos do fluxo das águas pluviais e/ou subterrâneas da área de contribuição estão diretamente vinculados às áreas de empoçamento na Rua Urias Ribeiro e no entorno das Lagoas e os processos erosivos em trechos da rodovia MS-320 e outras vias. Também estão destacadas áreas indiretamente afetadas pelo estrangulamento do sistema de galeria existente entre Lagoa Maior/Córrego do Onça ou pontos de alagamento devido ao aumento do volume do escoamento superficial das águas pluviais, como é o caso da ZEIA-11 em relação às áreas do Bairro Parque São Carlos e vários outros pontos.

O resultado desse trabalho propiciou, além da confecção dos mapas, a elaboração de uma tabela (Tabela 1) com os principais impactos diretos e indiretos da área estudada, as principais fragilidades detectadas, o tipo do impacto e exemplo de propostas de diretrizes e ações a serem exigidas quando da solicitação de uso e ocupação do solo dessa área. Essa tabela foi unanimemente aceita pela comissão de revisão do Plano Diretor e incorporada ao Projeto de Lei, tornando-se o Anexo XIV da Lei municipal nº. 2.672, de 18 de dezembro de 2012, que aprova a revisão do Plano Diretor. Essa ação também pode ser considerada uma “resposta” do poder público municipal aos interesses empresariais e a sociedade em geral.

Os resultados desses estudos apontam para o conceito de que essa área não deve ser considerada adequada para suportar uma ocupação igual a que acontece em outras partes do núcleo urbano, uma vez que sua influência no complexo lacustre, e direta e indiretamente no sistema de drenagem da cidade, não é semelhante a das outras áreas. Evidentemente que sem estar fortemente ocupada já existem problemas e, assim, em uma ocupação mais adensada certamente os impactos físicos, sociais e econômicos da cidade atingirão maiores proporções e, nesse caso, quase ninguém ganha com isso.

Atualmente, um dos principais problemas enfrentados em Três Lagoas é a falta de moradia e, por consequência, a especulação imobiliária. Esses problemas deverão ser resolvidos somente com maior oferta de imóveis ou unidades habitacionais. É sabido que três empreendimentos, totalizando aproximadamente 4 mil unidades habitacionais, serão construídos nessa área de contribuição, o que certamente aumentará a oferta de imóveis e, ao mesmo tempo, pode intensificar os problemas citados.

Desta forma, atesta-se uma situação que já está consolidada, só não é possível definir de forma concisa o grau de magnitude dos problemas, uma vez que cada projeto deve apresentar soluções para os impactos, especialmente de drenagem endógenos e exógenos.

O poder público, juntamente com equipe técnica e até mesmo com seguimentos da sociedade, deverá decidir se mantém o índice atual de uso e ocupação dessa área e instituir mecanismos e índices que propiciem uma ocupação menos virulenta e intensa dessa região. Mais do que produzir nova legislação, existe a necessidade, por parte da Prefeitura Municipal de Três Lagoas, de uma

fiscalização atuante no processo de aprovação, execução e operação de projetos de uso e ocupação do solo, preferencialmente com aval do CMDU – ainda não constituído – que determinaria outra forma de “resposta” a esse processo e, nesse caso, com a participação de seguimentos da sociedade na composição desse conselho.

Outra resposta do poder público municipal foi a criação da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão que, entre diversas atribuições, deverá coordenar o Comitê de Uso e Ocupação do Solo e se encarregar de responder pelo Plano Diretor do município, designações que configuram a sua ampla responsabilidade no cumprimento e na sensibilização da sociedade para com o futuro dessa lei.

Sobre o futuro dos planos diretores, Villaça (1999) afirma que dependerá

[...] Dos desdobramentos dos conflitos entre os interesses ligados, de um lado, à produção e comércio de terra e de imóveis em geral, e, de outro, os ligados ao seu consumo. Desses desdobramentos depende o futuro de questões centrais, como a aplicação prática do princípio da função social da propriedade imobiliária, o solo criado, o Fundo Municipal de Urbanização, a regularização fundiária de favelas e as Zonas Especiais de Interesse Social-Zeis. Do esvaziamento dos planos de retóricas inconsequentes e finalmente, dependem de um seríssimo teste pelo qual o “solo criado” ainda não passou; o teste de sua passagem pelo Poder Judiciário, sabidamente conservador. Esse é um trunfo que o setor imobiliário guarda na manga do paletó. (VILLAÇA, 1999, p. 247).

Quanto ao fato de sensibilizar a sociedade e os seguimentos organizados, existe a constante necessidade de uma ampla divulgação sobre a importância dessa lei, que é uma conquista social e que deve sempre levar em conta a cidade, o coletivo. Afinal, Plano Diretor é um instrumento do planejamento urbano e sem plano não há planejamento, como ressalta Tomás e Ferreira (2003, p. 7).

‘O plano diretor não delimita rígida e detalhadamente o que pode e o que não pode se fazer na cidade, amarrando potencialidades virtuais a investimentos que ninguém sabe se e quando virão, mas estabelece condições para que os usos e formas de ocupações ocorram. Portanto é mais um plano de ‘se’ do que do ‘sim’ e do ‘não’. [...] ‘O plano não é um projeto de cidade do futuro a ser executado ano a ano até chegar a um produto final

de cidade desejada, mas um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que produzem e se apropriam do espaço urbano a partir de hoje, em diante'. (ROLNIK, 1999).

Outra importante resposta que deveria ser dada pelo poder público seria a regulamentação de alguns mecanismos fundamentais do Plano Diretor que poderiam influenciar de forma atenuada, porém positiva, contra a especulação imobiliária, bem como a regulamentação do uso e preservação efetiva de áreas cruciais no processo de contribuição, escoamento e destinação do fluxo das águas pluviais (Tabela 1).

Cabe ressaltar a necessidade de elaboração e execução de obras de infraestruturas voltadas a evitar, amenizar e até mesmo resolver diversos dos problemas citados, valendo salientar que essas, quando bem planejadas, tendem a ser de custos menores e de eficiência e eficácia mais significativas.

Sobre esse aspecto, Silveira (2002) defende a drenagem urbana moderna com enfoque ambiental. Com base no pensamento de Tucci e Genz (1995), afirma que a drenagem urbana moderna deve seguir os seguintes princípios:

- Não transferir impactos para jusante;
- Não ampliar cheias naturais;
- Propor medidas de controle para o conjunto da bacia;
- Legislação e Planos de Drenagem para controle e orientação;
- Constante atualização de planejamento por estudo de horizontes de expansão;
- Controle permanente do uso do solo e áreas de risco;
- Competência técnico-administrativa dos órgãos públicos gestores;
- Educação ambiental qualificada para o poder público, população e meio técnico. (Silveira, 2002, p. 5).

A soma de todos os aspectos levantados da Pressão, Estado e Impactos denota que existem, de fato, diversos problemas na área estudada, sendo que a maioria deles tende a ter proporções mais desastrosas caso não haja um conjunto de ações efetivas de planejamento urbano. Isso sim deveria ser a principal Resposta do poder público, pois pode influenciar e muito no aspecto econômico, social e na qualidade de vida da comunidade, que é um dos principais fundamentos da utilização de técnicas científicas e de qualquer forma de administração pública.

**Tabela 1 – Principais impactos diretos e indiretos da área estudada.**

<b><i>Fragilidade detectada</i></b>	<b><i>Tipo de impacto</i></b>	<b><i>Exemplo de proposta</i></b>
Fluxo subterrâneo possui declividade ou potencialidade para as Lagoas.	Contaminação do lençol freático, que pode ser provocado por qualquer atividade que de alguma forma, através do processo de percolação, contamine o solo e, por conseguinte as águas subterrâneas.	Seria prudente a não aprovação de nenhum tipo de atividade que de alguma forma apresente risco eminente de contaminação do lençol freático como postos de combustíveis, parcelamento sem projeto adequado de esgotamento sanitário, especialmente tratamento e destinação final e atividades que produzam efluentes que necessitem de algum tipo de processo de decantação, caixas separadoras e atividades similares.
Comprovação de elevação do nível do lençol freático por ações naturais e antrópicas.	Contaminação em menor profundidade, conforme processo citado anteriormente, bem como impacto sobre edificações e obras públicas e privadas existentes ou a serem construídas em áreas mais suscetíveis à elevação do nível do lençol freático.	Necessária delimitação preventiva de áreas suscetíveis a esses efeitos, uma vez que esse processo ainda não se estabilizou. Destaque para área de várzea entre Lagoa Maior e Lagoa do Meio, entorno das lagoas menor, do meio, da lagoa Pappilon e da lagoa da BR-158 (ciganos). Legislação que cobre absolutas responsabilidades técnicas sobre perfuração e manutenção de poços nessa área.
Aumento do fluxo de águas por escoamento superficial em áreas diretamente afetadas, devido à declividade da área.	Sobrecarga na área de captação como lagoas, área de várzeas, inclusive com possibilidade de enchentes em períodos de picos ou períodos onde o solo encontra-se saturado. Provocar processos erosivos, inclusive sobre infraestrutura urbana implantada ou a ser construída.	Todo projeto de uso e ocupação dessa área, em especial aqueles que provocarão impermeabilização do solo, deverá obrigatoriamente conter projetos de drenagem que contemplem coleta, armazenamento e destinação das águas pluviais, evitando o aumento ou estrangulamento do já saturado sistema de drenagem existente.
Aumento do fluxo de águas por escoamento superficial em áreas indiretamente afetadas, devido à declividade da área.	Sobrecarga no sistema de drenagem existente, possibilidade de enchentes em períodos de picos ou períodos onde o solo encontra-se saturado e em processos erosivos, inclusive sobre infraestrutura urbana implantada ou a ser construída.	Todo projeto de uso e ocupação dessa área, em especial aqueles que provocarão impermeabilização do solo, deverá obrigatoriamente conter projetos de drenagem que contemplem coleta, armazenamento e destinação das águas pluviais, evitando o aumento ou estrangulamento no já saturado sistema de drenagem existente.
Carreamento de sedimentos.	Deposição em vias das áreas mais baixas e outros problemas como entupimento de galerias.	Todo projeto de uso e ocupação dessa área, em especial aqueles que provocarão impermeabilização do solo, deverá obrigatoriamente conter projetos de drenagem que contemplem coleta, armazenamento e destinação das águas pluviais, evitando o aumento ou estrangulamento no já saturado sistema de drenagem existente, inclusive evitando aumento no processo de carreamento e deposição dos sedimentos nas partes mais baixas dessa área.
Ecosistema das lagoas.	Alteração e degradação no já alterado e impactado ecossistema das lagoas.	Todo projeto de uso e ocupação dessa área deverá obrigatoriamente conter projetos de não agressão ao ecossistema das lagoas e ações de medidas mitigadoras, quando houver.

Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas – MS – 2011.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de ocupação da porção leste do Estado de Mato Grosso, atualmente Mato Grosso do Sul, teve como destaque a formação do município de Paranaíba, sobretudo na segunda metade do século XIX, promovendo depois a gênese do município de Três Lagoas, processo esse consolidado com a implantação da Companhia Estrada de Ferro Noroeste do Brasil no início do século XX.

O núcleo urbano de Três Lagoas foi concebido dentro de um processo semelhante a quase todos os municípios aonde chegou a CEFNOB nesse período. Foi, primeiramente, planejado conforme características de posicionamento físico da esplanada da ferroviária e, como primeiro plano urbanístico, uma disposição do traçado urbano tipo Plano Xadrez.

No decorrer da história política-administrativa de Três Lagoas, foram sancionadas diversas leis de caráter urbanístico que estavam relacionadas geralmente a autorizar, proibir ou regulamentar, de alguma forma, o uso e a ocupação do solo urbano. Paralelo a esse processo, variadas leis foram promulgadas no intuito de atender a interesses privados e públicos.

As consequências dessas leis são observadas até hoje, especialmente aquelas relacionadas à doação de área pública que afetaram o plano urbanístico e aquelas que, direta ou indiretamente, promoveram entraves no processo de planejamento urbano da cidade.

Seria imprudente crer que, ao longo da história, um município do porte de Três Lagoas, com uma economia baseada na agropecuária e carente de uma política pública visionária ao desenvolvimento, tivesse instrumentos de planejamento urbano de destaque. Contudo, também é imprudente afirmar que não houve oportunidades na história para não fazê-los.

Como a grande maioria dos municípios brasileiros, Três Lagoas iniciou tardiamente o processo de elaboração de seu Plano Diretor, o que ocorreu somente após a promulgação da Constituição Federal de 1988 e obedecendo, em especial, o capítulo II Art. nº 182 da Política Urbana. No entanto, as duas primeiras tentativas, além de se tratar de trabalhos sem a participação popular e carente de estudos e pesquisas, não chegaram a ser aprovadas pelo Legislativo Municipal.

Somente no período de 2005 e 2006 houve investimentos em pesquisas, ações e contratação de assessoria que, seguindo a metodologia do Estatuto da Cidade (Lei Nº 10. 257, de 10 de julho de 2001), culminaram na elaboração do Projeto de Lei que posteriormente foi aprovado na forma da Lei nº 2.083/2006 instituindo o Plano Diretor do Município de Três Lagoas.

O Plano Diretor de Três Lagoas foi classificado por muitos como uma lei que iria sabiamente nortear o desenvolvimento e o crescimento urbano desse município e revolucionar o uso e ocupação do solo. Com todos esses pseudos-adjetivos, este plano conquistou admiradores e opositores, especialmente daqueles que têm interesses próprios, geralmente de caráter financeiro.

Houve avanços significativos como a criação e manutenção do Comitê de Uso e Ocupação do Solo, a obrigatoriedade de GDU para aprovação de projetos, cumprimento de exigências quanto à aprovação de empreendimentos imobiliários, base para processos junto ao Ministério Público Estadual e órgãos vinculados ao licenciamento ambiental e outras conquistas.

No entanto, existem falhas como a falta de uma fiscalização mais efetiva, a não criação do CMDU, a não aprovação ou a não regulamentação de ferramentas imprescindíveis para a aplicabilidade dessa lei e o fato do Plano Diretor não ser considerado fundamental a ponto de ter um espaço consolidado na política administrativa, financeira e de planejamento da Prefeitura Municipal de Três Lagoas, por exemplo, de ser inserido nas diretrizes do orçamento anual.

Para mensurar a aplicabilidade do Plano Diretor foi utilizada parte da metodologia GEO Cidades a partir do uso da matriz PEIR (Pressão-Estado-Impacto-Resposta), baseando-se na pressão exercida pelo desenvolvimento urbano e o seu consequente impacto sobre o meio ambiente e os serviços que ele oferece. Foi escolhida a fração oeste do núcleo urbano devido às suas particularidades físicas de ocupação e de influenciar direta e indiretamente no escoamento das águas pluviais em diversas partes do núcleo urbano.

As conclusões foram bem perceptíveis em relação às Pressões exercidas sobre o uso e ocupação do solo, uma vez que o crescimento da cidade fomentado pela industrialização, a partir de meados da década de 1990, promoveu um aumento na população que necessita cada vez mais de espaço e, quando este se torna restrito, surge a especulação imobiliária que só pode ser resolvida com maior oferta, nesse caso, com a aprovação de novos loteamentos.

Essa ocupação e sua conseqüente ampliação geram vários impactos citados e, nesse caso, este trabalho delimitou e se concentrou mais nos aspectos da drenagem que promovem degradação ambiental no complexo lacustre, processos erosivos e alagamentos em diversas áreas, o que compromete o ambiente e também a qualidade de vida dos moradores.

Como resposta, o Plano Diretor aparece como um instrumento regulador em um primeiro momento, quando restringia o uso e ocupação da área compreendida principalmente pelas ZEIAs 10, 1 e 12 e era duramente criticado por setores ligados ao mercado imobiliário. No entanto, devido a uma soma de fatores e interesses, o poder público municipal cedeu e amenizou as exigências para loteamento dessa porção do núcleo urbano, ou seja, respondeu negativamente no que tange ao planejamento urbano.

Paralelo a esse processo, foi realizado um estudo para verificar as principais vulnerabilidades de uma ocupação mais intensa dessa área e foram constatados vários pontos de impactos diretos e indiretos, o que remete a um prognóstico negativo se essa área for densamente ocupada sem planejamento prévio.

Esses fatores demonstram que, apesar dos significativos avanços promovidos no uso e ocupação do solo com a imposição das normatizações do Plano Diretor de Três Lagoas, é fundamental que não persista ou amplie esse caminho de resistência, desobediência e alteração desse plano, tornando-o apenas como uma lei ordenadora do espaço territorial, ao mesmo tempo em que ostenta a pseudo-ideia de instrumento de planejamento urbano.

O cenário de futuro denuncia embates de interesses e, nesse caso, o mais sensato seria seguir as diretrizes do planejamento urbano, caso contrário, alguém vai ter que responder à questão: “quem arcará com a solução dos problemas que surgirão?”. Enfim, mais do que discutir se pode ou não ocupar essa área é necessário responder como ocorrerá essa ocupação e quais serão seus efeitos. O primeiro passo já foi dado, a partir desse momento as ações (públicas ou privadas) é que definirão as futuras manchetes.

A discussão sobre o tema é complexa e ultrapassa gerações, apresentando repercussões multidisciplinares. Essa reflexão reforça a inquietação de pesquisadores, estudiosos e gestores que buscam inovações em ideias e

comportamentos. Trata-se de um material significativo para auxiliar pesquisas mais profundas, em especial, sobre Plano Diretor não somente no universo da Geografia como em outras áreas relacionadas.

## REFERÊNCIAS

AMARAL, M. C. do. **Planejamento urbano**: entre a utopia e a heterotopia.

Disponível em:

<<http://xiisimpurb2011.com.br/app/web/arq/trabalhos/c51130c5b50e9574819c5d1a4e0573de.pdf>>. Acesso em: 05 jan. 2013.

ARANHA-SILVA, E. Produção de moradias X expansão da periferia em Três Lagoas-MS. ENCONTRO DE HISTÓRIA DE MS, 10. ; SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE HISTÓRIA, 2010, Três Lagoas. **Anais...** Três Lagoas: Editora da UFMS, 2010. v. 1. p. 403-423.

\_\_\_\_\_. **Três Lagoas**: uma interpretação do rural com o urbano. 1999. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual Paulista - UNESP, Presidente Prudente, SP. 1999.

\_\_\_\_\_; CHAVE, D. D.; CLEMENTE, R. H.; SANTOS, B. M.; MILANI, P. H. Três Lagoas em Mato Grosso do Sul (Brasil) e sua inserção na hierarquia urbana regional. In: ENCUENTRO DE GEOGRAFOS DE AMERICA LATINA, 12., 2009, Montevideo. **Anais...** Montevideo: Imprenta Gega, 2009. p. 01-15. 1 CD-ROM.

\_\_\_\_\_; SANTOS, L. C. O nascer de uma cidade através dos trilhos da NOB: prosperidade e estagnação. ENCONTRO DE PERCEPÇÃO E PAISAGEM DA CIDADE, 1., 2006, Bauru. **Anais...** Bauru: FAAC-UNESP, 2006. v. 1. p. 1-8.

\_\_\_\_\_; SILVA, C. H. R. da. A recente industrialização e o ordenamento territorial urbano em Três Lagoas-MS. In: ENANPEGE - ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM GEOGRAFIA, 9., 2011, Goiânia. **Anais...**, Goiânia: UFG, 2011. v. 1. p. 1-10.

\_\_\_\_\_; SILVA, M. H. P. da. Industrialização e dinâmica territorial: novo construto social e multiescalar em Três Lagoas, MS. ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 16, 2010, Porto Alegre. **Anais...** Porto Alegre, RS, 2010. 1 CD-ROM. Disponível em: <[www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=1752](http://www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=1752)>. Acesso em: 05 de Set. 2011.

ARRUDA, A. M. V. de. **História da arquitetura de Mato Grosso do Sul**: origens e trajetórias. Campo Grande: A.M.V. de Arruda, 2009.

BERNARDI, J. L. **Funções Sociais da Cidade: conceitos e instrumentos. Curitiba, 2006**. Dissertação. (Mestrado em Gestão Urbana) – Centro de Ciências Exatas e Tecnologia, Pontifícia Universidade Católica do Paraná, 2006.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Estatuto da Cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos: Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, 2005.

\_\_\_\_\_. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 1998.

\_\_\_\_\_. Decreto n 862, de 16 de outubro de 1890. **Concede privilégio, garantia de juros e mais favores para o estabelecimento de um sistema de viação geral ligando diversos estados da união à capital federal.** Disponível em: <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:decreto:1890-10-16;862>>. Acesso em: 25 abr. 2012.

\_\_\_\_\_. Decreto n 5266, de 10 de outubro de 1904. **Publica a adesão da Suécia à Convenção Internacional para a publicação das Tarifas aduaneiras.** Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1900-1909/decreto-5266-a-30-julho-1904-583820-publicacaooriginal-106577-pe.html>>. Acesso em: 25 abr. 2012.

\_\_\_\_\_. Decreto n 5.349, de 18 de outubro de 1904. **Autoriza a revisão das concessões das Estradas de Ferro de Uberaba a Coxim e de Catalão a Palmas.** Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1900-1909/decreto-5349-18-outubro-1904-527501-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 25 abr. 2012.

\_\_\_\_\_. Decreto n 6.463, de 25 de abril de 1907. **Approva as clausulas para a revisão do contracto da Companhia de Estradas de Ferro Noroeste do Brazil e modificação do traçado Bahurú-Cuyabá.** Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1900-1909/decreto-6463-25-abril-1907-527635-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 25 mar. 2012.

\_\_\_\_\_. Decreto n 6.899, de 24 de março de 1908. **Approva a modificação do contracto da Companhia de Estradas de Ferro Noroeste do Brazil e autoriza a contractar com a mesma companhia a construção e o arrendamento da Estrada de ferro do Itapura a Corumbá e dahi á fronteira do Brazil com a Bolívia.** Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1900-1909/decreto-6899-24-marco-1908-581420-publicacaooriginal-104195-pe.html>>. Acesso em: 25 abr. 2012.

\_\_\_\_\_. Decreto n 7.585, de 7 de outubro de 1910. **Approva o projecto e respectivo orçamento da ponte sobre o rio Paraná, no Jupiá, secção de Matto Grosso, de Corumbá ao Rio Paraná.** Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1900-1909/decreto-7585-7-outubro-1909-527793-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 25 abr. 2012.

\_\_\_\_\_. Decreto n. 8.071, de 16 de junho de 1910. **Approva os estudos definitivos da linha de Itapuna á Corumbá e dahi á fronteira do Brazil, na extensão de 845k.385,70.** Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1910-1919/decreto-8071-16-junho-1910-527855-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 25 abr. 2012.

\_\_\_\_\_. Estatuto da cidade (2001). **Estatuto da cidade** : Lei n. 10.257, de 10 julho de 2001, e legislação correlata. Brasília: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2009. Disponível em: <[http://bd.camara.gov.br/bd/bitstream/handle/bdcamara/2444/estatuto\\_cidade\\_2ed.pdf?sequence=1](http://bd.camara.gov.br/bd/bitstream/handle/bdcamara/2444/estatuto_cidade_2ed.pdf?sequence=1)>. Acesso em: 25 jul. 2012.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar 131, de 27 de maio de 2009. **Acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências, a fim de determinar a disponibilização, em tempo real, de informações pormenorizadas sobre a execução orçamentária e financeira da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp131.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp131.htm)>. Acesso em: 30 ago. 2012.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/pbqp-h/index.php>>. Acesso em: 5 dez. 2012.

BUENO, V. S. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios da propriedade urbana. In: DALLARI, Adilson Abreu. FERRAZ, Sérgio. (coord.). **Estatuto da Cidade comentado** (Comentários à Lei Federal 10.257/2001). São Paulo: Malheiros, 2003.

CÂMARA recebe projeto do Plano Diretor, **Hoje MS**, Três Lagoas-MS, ano 5, nº 393 14 jun. 2006. Política/Cidades, p. 3.

CAMARGO, C.; RAMOS, A. L. **Jupia**: município de Três Lagoas. Estações Ferroviárias do Brasil, 2005. Disponível em: <[http://www.estacoesferroviarias.com.br/ms\\_nob/jupia.htm](http://www.estacoesferroviarias.com.br/ms_nob/jupia.htm)>. Acesso em: 23 mar 2013.

CAMPESTRINI, H. **As derrotas de Joaquim Francisco Lopes**: volume II. Campo Grande, MS: Instituto Histórico e Geográfico de Mato Grosso do Sul, 2007.

\_\_\_\_\_. **Santana de Paranaíba**: de 1700 a 2002. Campo Grande: Gráfica Gibin: Prefeitura Municipal de Paranaíba, MS, 2002.

CARTÓRIO do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Três Lagoas-MS. **Transcrição registrada no Livro 3-A, f.33 n. de ordem: 462 de 22 de junho de 1922.** Circunscrição: Município de Três Lagoas-MS.

CARTÓRIO do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Três Lagoas-MS. **Transcrição registrada no Livro 3-G, f.108 n. de ordem: 3.149-A de 15 de janeiro de 1940.** Circunscrição: Município de Três Lagoas-MS.

CARVALHO, E. T. de; PRANDINI, F. L. Áreas urbanas. In: OLIVEIRA, A. M. dos S.; BRITO, S. N. A. de. **Geologia de engenharia**. São Paulo: Associação Brasileira de Geologia de Engenharia, 1998. p. 487-497.

CARVALHO, P. F. de; BRAGA, R. Zoneamento ambiental urbano por micro-bacias hidrográficas: estudo de viabilidade em cidade média no Estado de São Paulo – BR. CONGRESSO LUSO-BRASILEIRO PARA O PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL INTEGRADO E SUSTENTÁVEL, 1., 2005. São Carlos. **Anais...** São Carlos–SP, 2005. p. 1-11

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CATTANIO, M. B. **A dinâmica urbana e a estruturação espacial de Três Lagoas**. 1976. Dissertação (Mestrado em Geografia). Faculdade de Filosofia, Ciência e Letras Sagrado Coração de Jesus, Bauru, 1976.

CONFERÊNCIA define diretrizes do Plano Diretor, **Jornal do Povo**, Três Lagoas-MS, 28 set. 2005. Cidade, p.4.

DAVIDOVICH, F. **Urbanização brasileira: tendências, problemas e debates: espaço e debates**. São Paulo: Neru (13), 1984.

EX-CAPITAL do gado, Três Lagoas (MS) vira rainha da celulose, **Folha de São Paulo**, São Paulo, 16 set. 2012. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/1154109-ex-capital-do-gado-tres-lagoas-ms-vira-rainha-da-celulose.shtml>>. Acesso em: 02 jan. 2013.

FAPEC – Fundação de Apoio a Pesquisa, ao Ensino e à Cultura. **Proposta de trabalho**. Campo Grande: UFMS.

FAZANO, C. B. **Proposta de zoneamento ambiental estudo de caso: bairro Cidade Aracy, São Carlos, SP**. 2001. Mestrado (Engenharia Urbana) – Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia. ECiv. Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2001.

FERNANDES, P.; HUMBERTO, J. Na engrenagem da industrialização, Três Lagoas se transforma em terra das oportunidades. **Campo Grande News**, Campo Grande, 02 mar. 2012. Disponível em: <<http://www.campograndenews.com.br/industrias-levam-desenvolvimento-e-marcam-nova-era-na-historia-de-tres-lagoas>>. Acesso em: 02 jan. 2013.

FERREIRA, J. S. W. **O Plano Diretor e a construção da cidade democrática**. Texto. Disponível em: <[http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/ferreira\\_planodiretor\\_cidade-democratica](http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/ferreira_planodiretor_cidade-democratica)>. Acesso em: 12 fev. 2012.

\_\_\_\_\_. **São Paulo: o mito da cidade-global**. 2003. Tese (Doutorado) – Faculdade de Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

SEPLAN promove o 1º encontro do PDDU. **Folha Independente**, Três Lagoas, 24 a 27 jul. 1999, p. 6.

GHIRARDELLO, N. **Á beira da linha: formações urbanas da Noroeste Paulista**. São Paulo: Ed. UNESP, 2002.

HALL, P. **Urban and regional planning**. New York: Routledge, 2002.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Divisão de Pesquisa – MS. Censo demográfico de Três Lagoas do ano de 1940.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Divisão de Pesquisa – MS. Censo demográfico de Três Lagoas do ano de 2010.

IHGMS. Instituto Histórico e Geográfico de Mato Grosso do Sul. Foto aérea de Três Lagoas-MS 1940, escala indefinida. **Jornal do Povo**, 5 de set. de 2012.

INSTITUTO PÓLIS. Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais. **Estatuto da cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos: ... Brasília, DF, 2002.

JUCHEM, J. R. **A necessidade de área para o armazenamento de água no início do crescimento urbano**. 2002. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2002.

KOHLSDORF, M. E. **A apreensão da forma da cidade**. Brasília: Ed. UnB, 1996.

\_\_\_\_\_. Patrimônio cultural e preservação da identidade dos lugares. **Arquitetura Revista**, v. 1 n° 2, jul-dez 2005. Disponível em: <<http://www.arquiteturarevista.unisinos.br/index.php?e=2&s=9&a=7>> Acesso em: 20 maio 2012.

\_\_\_\_\_. **Planejamento urbano no Brasil**: um esboço histórico. Brasília: UnB, out. 1996a. Disponível em: <<http://pt.scribd.com/doc/46954754/EnsaioPensUrb>>. Acesso em: 13 maio 2012.

LEVORATO, A. V. **Três Lagoas, dama em preto e branco**: 1918/1964. Três Lagoas-MS: Graf Set, 1999.

MATO GROSSO. Presidência do Estado de. Decreto n° 311, de 9 de abril de 1912, **[Doação para patrimônio da povoação de Três Lagoas um lote de 3.659 hectares para promover a formação da cidade]**. 1912.

MOTA, S. **Planejamento urbano e preservação ambiental**. Fortaleza, Edições UFC. 1981.

MARX, M. **Cidade no Brasil terra de quem?** São Paulo: Nobel/Edusp, 1991 Disponível em: <[http://www.pucsp.br/nueres/revista2/artigos\\_joao\\_decio.pdf](http://www.pucsp.br/nueres/revista2/artigos_joao_decio.pdf)>. Acessado em 10 ago. 2011.

MENEZES, M. R. de. **O lugar do pedestre no plano piloto de Brasília**. 2008. Dissertação (Mestrado em Desenho Urbano) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, DF, 2008.

NERY JUNIOR, J. M. **Um século de política para poucos**: o zoneamento paulistano 1886 – 1986. USP/FAU, 2002. Disponível em: <<http://jmarinho.sites.uol.com.br/index2.htm>>. Acesso em: 27 ago. 2012.

OLIVEIRA, A. M.; ARANHA-SILVA, E. O território ferroviário e ideário do desenvolvimento em Mato Grosso do Sul. In: ARANHA-SILVA, E.; ALMEIDA, R. A. de. (Org.). **Território e territorialidades em Mato Grosso do Sul**. São Paulo: Outras Expressões, 2011. p. 135-168.

OLIVEIRA, E. B. S. ; CAVALCANTI, P. A. Planejamento Urbano no Brasil. Geografia Uol, 2011. Disponível em: < <http://geografia.uol.com.br/geografia/mapas-demografia/40/aspectos-da-trajetoria-do-planejamento-urbano-no-brasil-durante-242726-1.asp>>. Acesso em: 20 fev. 2012.

OLIVEIRA, O. L. de. **Três Lagoas: suas ruas sua memória, sua história**. Três Lagoas-MS: Gráfica Dom Bosco, 2009.

ORNELLAS, O. A. **Efeitos do escoamento superficial e da falta de planejamento em área do núcleo urbano do município de Três Lagoas – MS**. 2000. Monografia (Especialização em Geografia) – Campus Universitário de Três Lagoas, Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, Três Lagoas, 2000.

PLANO Diretor é apresentado em audiência pública, **Jornal do Povo**, Três Lagoas-MS, ano 56, nº 3668, 22 abr. 2006. Política, p.3.

ROLNIK, R. (Org.). **Estatuto da cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Instituto Pólis, 2001.

\_\_\_\_\_. **Estatuto da cidade**: instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza. São Paulo: Pólis, 2001. Disponível em: <<http://www.polis.org.br>>. Acesso em: 31 jul. 2011.

\_\_\_\_\_. **Exclusão territorial e violência**. São Paulo em Perspectiva, São Paulo, Fundação SEADE, v.13, n.4. p.121-129, 1999. (A Violência Disseminada).

\_\_\_\_\_. **O que é cidade**. 8. ed. São Paulo: Brasiliense: 2004.

\_\_\_\_\_. **Planejamento e Gestão: um diálogo de surdos?** In: Estatuto da Cidade. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima - CEPAM, 2001. Disponível em <<http://www.cepam.sp.gov.br/v9/estatuto/index.asp#>> Acesso em 01/08/2003.

\_\_\_\_\_. **Vamos mudar nossas cidades?** In: Kit das Cidades, Programa de capacitação de agentes locais para atuação em processos de regulação Urbanística. São Paulo: Polis e PUC CAMPINAS, 2002.

SÁ CARVALHO, J. R. de. Como era lindo o meu sertão! **Revista da Academia Sul-Matogrossense de Letras**. Campo Grande, MS. Disponível em: <<http://www.acletrasms.com.br/revista.asp>>. Acesso em: 20 maio 2012.

SABOYA, R. **O que é plano diretor?** Artigo publicado em 13 de junho, 2008. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/06/o-que-e-plano-diretor/>>. Acesso em: 20 maio 2012.

\_\_\_\_\_. **As origens do planejamento urbano**. Artigo publicado em 28 fevereiro de 2008. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/02/as-origens-do-planejamento-urbano/>>. Acesso em: 20 maio 2012.

\_\_\_\_\_. **Concepção de um sistema de suporte à elaboração de planos diretores participativos.** 2007. Tese (Doutorado) - Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina. Santa Catarina, 2007.

\_\_\_\_\_. **O planejamento sistêmico/racional-abrangente.** Artigo de 14 de setembro de 2008. Disponível em: < <http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-planejamento-sistemico-racional-abrangente/>>. Acesso em: 20 maio 2012.

SALOMÃO, F. X. de T. **Processos erosivos lineares em Bauru (SP):** regionalização cartográfica aplicada ao controle preventivo urbano e rural. 1990. Tese (Doutorado) – Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo. 1990.

SANCIONADA lei que define o Plano Diretor, **Jornal do Povo**, Três Lagoas-MS, ano 57, n. 3715, p. 8, 7 out. 2006.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira.** São Paulo: HUCITEC, 1994.

\_\_\_\_\_. **Ensaio sobre a urbanização latino-americana.** São Paulo: HUCITEC, 1982.

SANTOS, P. **Formação das cidades no Brasil Colonial.** Rio de Janeiro : Ed. UFRJ, 2001.

SANTOS JUNIOR, O. A. dos; MONTANDON, D. T. (Orgs.). **Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade:** balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das cidades IPPUR/UFRJ, 2011. Disponível em:<<http://estatutodacidade.wordpress.com/2011/04/>>. Acesso em: 02 ago. 2012.

SAULE JÚNIOR, N. **Nota política sobre os vetos do Estatuto e as conquistas da reforma urbana.** São Paulo, 16 jul. 2001. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/815/815.pdf>> Acesso em: 02 ago. 2003.

\_\_\_\_\_; ROLNIK, R. **Estatuto da Cidade: novos horizontes para a reforma urbana.** São Paulo, Pólis, 2001. xpp. (Cadernos Pólis, 4).

SILVA, C. H. R.; ARANHA-SILVA, E. Território, lógica industrial e teorias locacionais em Mato Grosso do Sul. In: ENG - ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 17., 2012, Belo Horizonte. **Anais...** Belo Horizonte: UFMG, 2012. v. 1. p. 1-10.

\_\_\_\_\_; FRANQUELINO, A. R. Indústria e território: reflexões geográficas a partir das cerâmicas em Três Lagoas - MS. SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE HISTÓRIA, 2010, Três Lagoas. **Anais...** Três Lagoas: UFMS, 2010. p. 337-348.

SILVA. J. L. L. **O esponjilito de Três Lagoas, MS:** registro e caracterização com ênfase em micropaleontologia. 2004. Tese (Doutorado em Geologia) - Universidade do Vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo, RS, 2004.

SILVEIRA, A. L. L. da. **Drenagem urbana:** aspectos de gestão. Ed. Apostila. IPH/UFRGS/CNPq. 2002. Disponível em:

<<http://galileu.iph.ufrgs.br/joel/iph014/APOSTILADRENAGEMGESTORES2002.pdf>>. Acesso: 6 set. 2012.

SINOPSE do Censo Demográfico 2010 de Três Lagoas (MS). Disponível em: <<http://www.informacoesdobrasil.com.br/dados/mato-grosso-do-sul/tres-lagoas/sinopse-censo-demografico-2010/>>. Acesso em: 02 ago. 2012.

SOUZA, M. A. A. (Org.). Manifesto por uma geografia nova. In: BRANDÃO, M. (Org.). **Milton Santos e o Brasil**. São Paulo: Perseu Abramo, 2004.

\_\_\_\_\_. **Território brasileiro: uso e abusos**. Campinas: Edições Territorial, 2003.

SOUZA, M. L. de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

TAUNAY, V. de. **Reminiscências**. 1923. Disponível em: <<http://inlivros.net/download/2564/reminiscencias-visconde-de-taunay.html>>. Acesso em: 30 mar. 2012.

TAYLOR, N. **Urban Planning Theory since 1945**. Londres: Sage, 2008.

TOMÁS, L. R.; FERREIRA, D. L. Plano diretor: documento ou instrumento? : um estudo de caso de Tupaciguara – MG. In: SIMPÓSIO REGIONAL DE GEOGRAFIA, 2., 2003, Uberlândia. **Anais...** Uberlândia: Universidade Federal de Uberlândia, 2003.

TRÊS LAGOAS. Disponível em: <<http://www.3lagoas.com.br/turismo/historico/museu->>. Acesso em: 30 mar. 2012.

TRÊS LAGOAS: capital mundial da celulose. **Época Negócios**, São Paulo, 04 out. 2010. Disponível em: <<http://epocanegocios.globo.com/Revista/Common/0,,EMI177058-16642,00-TRES+LAGOAS+CAPITAL+MUNDIAL+DA+CELULOSE.html>>. Acesso em: 02 ago. 2012.

TRÊS LAGOAS debate o Plano Diretor. **Diário do Povo**, Três Lagoas, n° 1546, 26 jul. 1999. Região, p. 1.

TRÊS LAGOAS. Prefeitura Municipal, Departamento de Tributação Municipal. **IPTU 2006**.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Decreto n° 28, de 24 de novembro de 1944. **Doação à Panair do Brasil de um terreno com área de 45.444,80 m<sup>2</sup>**. 1944

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Decreto n° 122/05, de 09 de setembro de 2005. [**Regulamenta o processo de planejamento e de participação da comunidade na elaboração do Plano Diretor de Três Lagoas**]. 2005.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Decreto nº 164/05, de 5 de dezembro de 2005. [**Nomeação dos membros do Comitê do Plano Diretor de Três Lagoas**]. 2005.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Decreto Lei nº 31, de 4 de dezembro de 1944. **Autoriza doação ao Governo Federal dos terrenos contíguos ao Quartel 33-BC**. 1944.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Decreto Lei nº 51, 24 de março de 1947. **Doação à E. F. NOB de terrenos para construção da Vila Operária**. 1947.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Lei nº 6 de 10 de setembro de 1915, **Autoriza o desenvolvimento da planta topográfica da vila**. 1915.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Lei n 13, de 28 de novembro de 1915. **Autoriza concentração de edificação e reedificação no perímetro urbano exclusivamente com autorização da Prefeitura Municipal**. 1915.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Lei n 20, de 6 de março de 1917. **Fica proibido dentro do perímetro urbano estabelecimentos insalubres**. 1917.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Lei n 25, de 29 de fevereiro de 1919. **Regularização dos lotes suburbanos**. 1919.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Lei nº 91, 10 de abril de 1957. **Estabelece normas para colocação de guias e sarjetas**. 1957.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Lei nº 258, de 25 de outubro de 1965. **Autoriza doação de 55 lotes no Novo Jardim Aeroporto**. 1965.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Lei n 377, de 31 de maio de 1972. **Traço normas para loteamentos**. 1972.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Lei nº 481, de 27 de junho de 1978. **Institui a Lei de Urbanização de Terrenos (Lei de Loteamento), suas normas ordenadas e dá outras providências**. 1978.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Lei nº 563, de 25 de novembro de 1980. **Doa à COHAB-MS uma área de terreno na 5ª. Zona Urbana desta cidade – 81.900 m<sup>2</sup>**. 1980.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Lei nº 1.795, de 16 de julho de 2002, **Lei Orgânica do Município de Três Lagoas**. Disponível em: <<http://www.cmtls.com.br/>>. Acessado em: 10 ago. 2012.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Lei nº 2083 de 28 de setembro de 2006, **Plano Diretor do Município de Três Lagoas**. 2006. Disponível em: <<http://www.treslagoas.ms.gov.br/>>. Acessado em: 10 jul. 2012.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. **Ofício n 113/SMP/92, de 19 de outubro de 1992**. Gestão Miguel Jorge Tabox.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Resolução nº 7, de 26 de maio de 1971. **Autoriza fechamento da Rua Ametista entre R. Bela Vista e Araguaia - AABB**. 1971.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Resolução nº 33, de 30 de novembro de 1921. **Decreta a compra ou troca de terrenos nas marginais das Lagoas, para construção de uma avenida**. 1921.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Resolução nº 34, de 30 de novembro de 1921. **Autoriza a reserva da quadra 29 da 3ª. Zona Urbana para o fim exclusivo de uma quadra de desportos**. 1921.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Departamento do Arquivo Municipal. Resolução nº 100, de 21 de agosto de 1952. **Autoriza doação de terreno ao Banco do Brasil S/A**. 1952.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Secretaria Municipal de Obras, 2011.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Secretaria Municipal de Obras, Setor de desenhos e projetos. **Mapa do núcleo urbano de Três Lagoas-MS**, 1959. Escala 1:10.000.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Secretaria Municipal de Administração. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano**. Três Lagoas, 1998-1999.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal, Secretaria Municipal de Planejamento. **Perfil do Município de Três Lagoas**, 1998.

TRÊS LAGOAS JÁ. Disponível em: <<http://treslagoasja.com.br/>>. Acesso em: 12 abr. 2012.

TUCCI, C. E. M. Plano diretor de drenagem urbana: princípios e concepção. RBRH - **Revista Brasileira de Recursos Hídricos**, v. 2, n. 2 jul/dez 1997, 5-12.

\_\_\_\_\_; GENZ, F. Controle do impacto da urbanização. In: Tucci, C. E. M.; Porto, R. L.; Barros, M. T. (Orgs). Drenagem Urbana. Porto Alegre: ABRH: Editora da Universidade/ UFRGS, 1995. p. 277-347.

VÉLEZ RODRÍGUEZ, R. **Francisco José de Oliveira**: o homem e sua obra. Disponível em: <<http://www.ensayistas.org/filosofos/brasil/vianna/introd.htm>>. Acesso em: 10 ago. 2011.

VILLAÇA, F. A crise do planejamento urbano. **São Paulo em Perspectiva**. São Paulo, Fundação Seade, v.9, n.2, abr./jun. 1995, p. 45-51.

\_\_\_\_\_. **As ilusões do plano diretor**. São Paulo, 07 ago. 2005. Disponível em: <<http://www.planosdiretores.com.br/downloads/ilusaopd.pdf>>. Acesso em: 02 ago. 2012.

\_\_\_\_\_. **Dilemas do Plano Diretor**. In: CEPAM. **O município no século XXI: cenários e perspectivas**. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam, 1999. p. 237 – 247. Disponível em: <<http://www.ongcidade.org/site/arquivos/artigos/dilemas436f9e94d59fb.pdf>>. Acesso em: 02 ago. 2012.

ZAGUIR, J. **Entrevista** concedida ao autor no dia 20 de agosto de 2012 na cidade de Três Lagoas, MS.

## **ANEXOS**

## **ANEXO 01**

**Projeto de Lei sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Três Lagoas PDDU**