

1 VAZIOS URBANOS

1.1 Classificação

Para conceitualizar o que vem a ser vazio urbano utilizou-se três trabalhos recentes que abordam o tema em regiões diferentes do país, Ebner (1999), que investiga e sugere propostas para os vazios urbanos de Campo Grande-MS, Dittmar (2006) que investiga os vazios de Curitiba-PR e Clemente (2011).

Ebner (1999) ao investigar os vazios urbanos na cidade de Campo Grande/MS caracteriza o que é vazio urbano, com base em três autores.

Chapin (1977) apud Ebner (1999), que classifica o solo em vazio ou vago em que o primeiro refere-se à possibilidade de uso conforme características físicas da área em questão, primárias, se apto a construção ou marginal, quando há inviabilidades técnicas. A segunda classificação refere-se à disponibilidade de serviços subdividida conforme a existência ou não de serviços públicos.

Villaça (1985) apud Ebner (1999) define vazios urbanos como enormes extensões de áreas urbanas equipadas ou semi-equipadas, com grandes quantidades de glebas e lotes vagos. Na classificação leva em consideração fatores como: terreno ou gleba, dimensão e tipo de proprietário.

Alvarez (1994) apud Ebner (1999) classifica terreno vago como uma modalidade de uso do solo ou como um elemento da paisagem, enquanto vazios urbanos, como processo de produção e reprodução das parcelas da cidade que não estão sendo utilizadas.

Assim, a compreensão sobre o conceito de vazios urbanos para Ebner (1999), é que há consenso entre os autores, ou seja, que vazio urbano são áreas construídas ou com trabalho social em seu entorno, são resultados da produção da cidade. Portanto, vazio urbano é toda área parcelada ou não parcelada localizada em meio a malha urbana, sendo subutilizada ou desocupadas.

Em relação a subutilização o art. 5º do Estatuto das Cidades (BRASIL, 2002), define como subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente.

De acordo com os estudos de Dittmar (2006) vazio urbano é um termo abrangente, compreendendo também áreas ociosas e o residual urbano, remanescentes. São muitas as questões relacionadas ao termo, contudo, existe consenso entre autores que consideram os vazios urbanos, como áreas construídas no que se refere ao trabalho social em seu entorno.

Para Dittmar (2006) as áreas de vazios urbanos configuram-se primeiramente como vazio de uso, onde existe construção sobre o solo, mas esta que já teve uso no passado e encontra-se abandonada. Ou vazio físico, em que o espaço é rodeado por infraestrutura, mas este permanece desocupado. Partindo desse pressuposto, caracteriza-se três circunstâncias em que os vazios surgem, as quais classificam-se quanto a sua formação em remanescente urbano, área ociosa e espaço residual.

a) Remanescente urbano é um espaço outrora ocupado que encontra-se abandonado, configurando um vazio de uso, são descontinuidades e rupturas remanescente de reconfigurações urbanas de espaços em mutação, e que geralmente são:

- antigas áreas portuárias;
- antigas áreas industriais;
- antigas áreas ferroviárias;
- antigas áreas de mineração;
- edifícios abandonados.

b) Áreas ociosas são espaços subutilizados, em compasso de espera da valorização imobiliária, configurando a especulação do solo urbano, configura um vazio físico, associado a grande porção de terra, e que geralmente são:

- espaços não parcelados;
- loteamentos não ocupados.

c) Espaço residual são sobras decorrentes da morfologia urbana e da ocupação e confecção de elementos estruturais, configurando vazio físico e de uso de um espaço desocupado ou subutilizado, e que geralmente são:

- orlas rodoviárias;
- orlas ferroviárias;

- espaço de servidão de linhas de alta tensão;
- orlas de rios;
- áreas junto a viadutos;
- miolos de quadras.

Para Clemente (2011), que em sua busca teórica para conceitualizar o termo vazio urbano, inferiu-se que são terras ou edificações localizadas em área urbanizada, sem ocupação e/ou sem uso, e que, por sua improdutividade, tem uma conotação negativa no meio intraurbano, mas que traz consigo o caráter expectante, representando a possibilidade de transformação futura.

Apresenta em seus estudos as seguintes categorias para análise dos vazios urbanos e imóveis subutilizados: a) imóveis subutilizados, subdivididos em lotes e edificações, parcialmente utilizados; b) vazios urbanos, lotes e edificações desprovidos de ocupação e ou uso.

Portanto, diante do exposto, excluindo o termo solo vago que diz respeito a uma categoria de uso do solo classificado como áreas intencionalmente vazias inseridas na paisagem urbana, configurando praças, parques e ou áreas afins, vazios urbanos são glebas, grandes áreas não parceladas e ou lotes inseridos na malha urbana rodeados de infraestrutura e serviços públicos desprovidos de uso ou subutilizados.

Conforme Tabela 01 para classificação dos vazios urbanos de Três Lagoas, diante do pressuposto, utilizou-se duas categorias.

- a) Áreas não parceladas, glebas inseridas na malha urbana, dentro do perímetro urbano da cidade e rodeadas de infraestrutura maior que o lote máximo definido no plano diretor não ocupada ou subutilizada, geralmente glebas a espera de valorização para parcelamento ou pequenas chácaras e sítios;
- b) Áreas parceladas, lotes definidos entre a área mínima e máxima estabelecida pela Lei de parcelamento do Plano Diretor da cidade, classificados em não utilizados ou subutilizados.

Geralmente no primeiro caso, lotes baldios em que o proprietários retém a propriedade aguardando valorização ou proprietários que compram lotes para acumular capital ou a espera de recursos para construção. No segundo caso, subutilizados.

Tabela 01 - Classificação dos vazios urbanos de Três Lagoas

VAZIOS URBANOS			
NÃO PARCELADOS		PARCELADOS	
NÃO UTILIZADO	SUBUTILIZADO	UTILIZADO	SUBUTILIZADO

Fonte: Pesquisa de campo, 2012.

O Plano Diretor de Três Lagoas, no que diz respeito a dimensão dos lotes, identifica como gleba passível de desmembramento ou desdobramento áreas igual ou superior a 10.000m², as metragens mínimas dos lotes é dada de acordo com a classificação do loteamento definidos no art. 63 como:

“Art. 63 - Os parcelamentos, conforme suas características são classificados em:

- L1 - Loteamento Padrão urbano;
- L2 - Loteamento de Urbanização de Interesse Social;
- L3 - Loteamento ambiental A;
- L3.1 - Loteamento ambiental A1;
- L4 - Loteamento ambiental B;
- L4.1 - Loteamento ambiental B1;
- L5 - Loteamento de Expansão Urbana;
- L6 - Loteamento de Expansão Urbana do Sucuriú;
- L7 - Loteamento fechado;
- L8 - Loteamento Fechado Social;
- L9 - Loteamento padrão distrital;
- L10 - Loteamento industrial.”

Tabela 02 - Área quadrada dos lotes.

Fonte: Plano Diretor de Três Lagoas, 2006.

	L1	L2	L3 ⁽⁴⁾	L3 A ⁽⁴⁾	L4 ⁽⁴⁾	L4 A ⁽⁴⁾	L5	L6	L7	L8	L9	L10
	Pa drão	Urbaniza ção de Interesse Social	Ambi ental A	Ambi ental A1	Ambi ental B	Ambi ental B1	De Expan são	Su curiú	Fechado Padrão	Fecha do Social	Dis trital	In Dus trial
Área mínima (m²)	360	240	1000	360	5000	360	360	250 0	360	240	360	100 0

A Tabela 02, obtida junto ao Plano Diretor de Três Lagoas representa as áreas mínimas de lotes para o parcelamento de terras definidas para cada zona específica da cidade. O plano não prevê uma metragem máxima dos lotes, o que dificulta a identificação do que pode vir a ser um lote ou uma gleba, mas prevê como área passível de desdobro ou desmembramento 10.000m².

Para classificação dos vazios urbanos ou subutilizados na área parcelada utilizou como lote mínimo definido como ambiental 5.000m², para definição de glebas não parceladas utilizam-se áreas superior a 10.000m².

1.2 Valor da terra urbana

Em sua pesquisa Ebner (1999) conclui sobre o valor da terra urbana, dada a importância desse assunto, que é o entendimento sobre o que leva o proprietário da terra urbana na sua retenção e os interesses do mercado imobiliário na especulação que leva a formação dos vazios urbanos.

Primeiramente, defende que a propriedade é fonte de renda para quem a detém, a monopolização do acesso é uma condição indispensável. O preço da terra se determina mais pela expectativa de valorização antecipada do que acontecerá na estrutura urbana, do que seu custo de produção.

Esse é o valor da especulação, o qual o proprietário da terra vende uma expectativa futura da implantação de um equipamento ou serviço nas proximidades da terra. Esse processo de valorização da terra foi observado recentemente na porção Norte de Três Lagoas no bairro Jardim Morumbi, com o anúncio da instalação do Shopping “Nações” e a revitalização do aeroporto municipal que registrou uma valorização de 30% no valor de mercado dos lotes.

Para Flávio Villaça (2001) o valor da terra independe da infraestrutura que a circunda, mas sim da sua localização, do ‘ponto’ que condiz em relação ao tempo de trabalho social para produzi-lo.

O valor da terra localização é dado pela sua utilização, não pela infraestrutura instalada, mas pela aglomeração em que esta se encontra. Quando um empresário procura um imóvel para instalar seu empreendimento ele vai a busca do melhor ponto para o exercício da sua atividade, que independe do maior ou menor número de equipamentos urbanos ou infraestrutura instalada, mas sim da aglomeração necessária para a realização do seu negócio, ou seja, a localização privilegiada ou não, dita o valor da terra.

É o caso da supervalorização da terra que se deu no bairro Jardim Morumbi, pois um shopping quando se instala em uma dada região ele cria um “ponto”. Este “equipamento urbano” é um centralizador de atividades que gera uma grande aglomeração produzindo a “terra localizada” de Villaça (2001), pois a súbita valorização da região é dada num primeiro momento pela especulação, mas o fato que desencadeia é a possibilidade de ter um lote numa região privilegiada ou bem localizada próxima ao shopping e ao aeroporto.

Já para Christian Topalov (1979) apud Ebner (1999), a localização explica o preço, posto que o valor se dá pela utilidade, mas essa é regulada pelo mercado como um ponto de equilíbrio entre a lei da oferta e a lei da procura.

Para que se haja valor deve haver alguém disposto a pagar por ele e esse interesse se dá, caso haja utilidade, para quem compra. Para o proprietário investidor o interesse se dá na expectativa de obter lucro na transação independente da localização, ele se dispõe a pagar um valor X para que possa vender por um valor Y, obtendo lucro.

Já o proprietário não investidor vai obter a terra para exercer as suas atividades de morar, trabalhar ou lazer e para Topalov (1979) apud Ebner (1999), quanto maior a oferta de lotes e menor a procura menor o preço, quanto menor a oferta de terra e maior a procura conseqüentemente maior o preço desta.

Para Villaça (2001), o sítio social determina a especulação imobiliária, pois essa deriva da disputa entre atividades e pessoas por uma dada localização, o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os as suas exigências funcionais.

O trabalho social transforma determinadas regiões para o exercício de suas atividades como as áreas centrais ou corredores comerciais destinadas ao comércio. Os condomínios fechados destinados a exercício de um modo de vida, assim como as periferias e zonas industriais, proporciona a criação dos “pontos”, a criação de localizações mais ou menos favorecidas e o acesso a quem interessa pelas regiões mais favorecidas, aliada a monopolização do

espaço, cria a especulação e a supervalorização da terra, pois a localização é única.

Então, o valor da terra se dá primeiramente pela sua localização dentro da malha urbana, da utilidade da atividade que esta se destina e pela monopolização ao seu acesso, regulamentada pela Lei de mercado.

2 POLÍTICAS PÚBLICAS

A cidade é um objeto complexo, formada por diversos atores com diferentes interesses tanto na sua produção quanto na utilização. Como mediador dos conflitos de interesse insere-se o Poder público com políticas que asseguram o uso adequado da terra, entretanto, as cidades brasileiras se deparam no século XXI com espaços produzidos a partir da ótica capitalista,

com alto nível de disparidades sócio-econômico-espacial. Com a mudança da economia financeira, a terra passa a ter valor de mercadoria e o grande interesse do capital com a possibilidade de ganhos, Carlos (2003), com a ineficiência de políticas que garantam a produção de um espaço coeso, fica na mão dos especuladores a produção e a comercialização do território urbano.

As disparidades encontradas no traçado urbano são reflexos das relações sociais de uma sociedade desigual, decorrente de um processo conturbado de gestão da máquina pública baseada, segundo Maricato (2001), em uma relação de clientelismo da esfera privada sobre a pública, no poder econômico e político influenciando sobre a aplicação das Leis, nas relações de privilégio para partes da sociedade, na cultura implicada como marca de diferenciação e o distanciamento dado pelo olhar local emprestado da produção estrangeira.

Ainda sobre o processo de produção da cidade, o Brasil baseia seu modelo na especulação e valorização da terra onde a ocupação do solo segue uma estrutura informal de poder, impondo a Lei de mercado sobre a Lei jurídica, a disputa pela apropriação das rendas imobiliárias determinam o destino das cidades e seu desenvolvimento.

Essa lógica permeia dois atores na construção da cidade, o empreendedor que visa o lucro financeiro nas transações de compra e venda, subtraindo a maior lucratividade em virtude da especulação e valorização advinda de investimentos públicos e o segundo, proprietário de um imóvel ou poucos lotes para assegurar o seu patrimônio faz a retenção de terra sem a intenção de lucro imediato em transações imobiliárias, mas de proteção do seu capital.

A respeito dos investimentos públicos, para Maricato (2001), este possui duas vertentes para sua distribuição. A primeira visa à valorização dos empreendimentos imobiliários construídos ou em projetos, favorecendo empresas ou grupos de investidores e segundo, baseada no consumo onde a disputa entre regiões da cidade para instalação de equipamentos e serviços públicos promove a melhoria de vida local e a valorização dos imóveis, favorecendo os proprietários do entorno.

Para Maricato (2001), o Plano Estratégico com origens na ideologia neoliberal adotado nas últimas duas décadas nos municípios progressistas do país, onde o uso da imagem e da cultura subsidia o abandono da abordagem holística modernista no planejamento, por uma apropriação de novas localizações relacionadas com a valorização imobiliária.

Este modo de planejar acirra a disputa de uma cidade sobre a outra, que promove uma arquitetura espetáculo e subsídios fiscais para captação de investimentos privados, promovendo o desenvolvimento econômico do município posicionando-o diante de uma macroeconomia global o que aumenta a autonomia da cidade diante ao Estado.

A inserção do município na macroeconomia influi diretamente na produção de seu território, pois este é matéria prima para o acúmulo de capital e diante de duas décadas. Para Maricato (2001), a ausência de projetos para o desenvolvimento do país que defendesse os interesses nacionais e populares agravados pela fragilidade histórica tiveram graves consequências no desenvolvimento das cidades.

A necessidade de uma reforma urbana que garantisse a função social da terra foi intitulada na Lei 10.257/01 Estatuto das Cidades, prevista na Constituição Federal de 1988 a qual trás diversos instrumentos na esfera tributária, jurídica e Urbanística para o planejamento e gestão do território.

O Brasil dentro da esfera da política pública destaca pronunciadamente no campo da política urbana nacional com os objetivos e diretrizes da Lei 10.257/01, a qual ordena de forma democrática o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e propriedade urbana. As diretrizes gerais engendram um campo político administrativo de cooperação entre governo e iniciativa privada e demais setores da sociedade a fim de garantir o pleno desenvolvimento de cidades sustentáveis por meio de uma gestão democrática de integração do território nacional político, administrativo, econômico e social.

Para uma cidade socialmente justa as políticas públicas de planejamento e gestão devem garantir a função social da terra, portanto Souza (2008) fala sobre a reforma urbana social estrutural com objetivo de melhorar a qualidade de vida da população principalmente a parcela mais pobre e elevar o nível de

justiça social, promovendo o desenvolvimento urbano e não apenas econômico citando como objetivos importantes, coibir a especulação imobiliária, reduzir os níveis de disparidades e democratizar o planejamento, gestão do espaço urbano, garantir segurança jurídica para populações residentes em áreas irregulares e gerar emprego e renda para as classes menos favorecidas.

2.1 Estatuto da cidade

A Lei 10.257/01 denominada de Estatuto da Cidade foi criada como regulamentação de dois artigos, art. 182 e art. 183, da Constituição Federal de 1988, que afirmava os princípios da função social da propriedade e do direito à cidade, definindo princípios, objetivos, diretrizes e instrumentos de gestão urbana.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (BRASIL, 2002).

O Estatuto da Cidade visa assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, propondo uma cidade sustentável com direito a infraestrutura no que concerne a moradia, ao saneamento ambiental, a mobilidade, ao desenvolvimento social, econômico e cultural das comunidades. O referido documento visa evitar e corrigir distorções do crescimento urbano, assegurando um meio equilibrado e socialmente democrático, pois mesmo existindo diferentes lógicas de formação dos espaços e uma diversidade cultural muito grande na nação, todos, enquanto cidadãos brasileiros têm direito a infraestrutura básica para o desempenho de suas funções dentro de uma cidade.

A Lei é resultante de um longo processo de discussões e ajustes políticos que se desenrolou desde meados dos anos 1970, que para Maricato (2001), a falta de eficácia dos planos urbanísticos adotados pelos Governos anteriores, diante do vertiginoso crescimento das cidades metropolitanas para impedir o uso especulativo da terra e aumentar o acesso da população de menor renda ao mercado imobiliário, dando início a manifestações chamadas “movimentos sociais-urbanos”.

Após uma década de discussão o Congresso nacional aprovou em 1979 a Lei 6.766 que estabelecia diretrizes para o parcelamento do solo, mas um primeiro esboço do que vinha a ser o Estatuto da Cidade inicia em 1983 com o envio ao Congresso do projeto de lei do Desenvolvimento Urbano PL 775/83. Já em 1988 há a inserção dos artigos 182 e 183 na Constituição Federal que veio a ser regulamentado treze anos depois com o Estatuto da Cidade prevendo instrumentos para a gestão e produção do espaço urbano em prol da justiça social (MARICATO, 2001).

Um instrumento previsto no Estatuto da Cidade de relevante importância é o Plano Diretor que tem o compromisso de planejar o futuro das cidades no âmbito social, econômico e político. Esse planejamento se consolida em forma de leis municipais instituídas pela participação da população e do poder público, é instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenação da expansão urbana do município, ou seja, define o ordenamento territorial urbano.

Uma cidade não se constitui em linhas retas horizontais, verticais e planos, é um espaço de relacionamento humano, seja ele econômico, histórico ou afetivo, é aí que se identificam os territórios e as territorialidades urbanas. Onde há o relacionamento de trocas, é o lugar cujas relações humanas afetam e são afetadas pelo espaço onde os problemas devem ser diagnosticados e as soluções executadas para que as políticas públicas possam cumprir o seu papel social.

Em suas diretrizes gerais o Estatuto da Cidade visa assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, propondo uma cidade sustentável com direito a completa infra-estrutura nas questões de moradia, saneamento, mobilidade, ao desenvolvimento social, econômico e cultural de modo geral.

O Estatuto da Cidade insere na sociedade contemporânea vários instrumentos de regulamentação para que se possa repensar os espaços urbanos, propondo uma reestruturação da organização urbana que foi moldada por processos conturbados com base na segregação e exploração de classes

menos favorecidas gerando grandes distorções e contrastes no meio urbano, como os instrumentos gerais:

- a) Planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
- b) Planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
- c) Planejamento municipal.

Dos instrumentos, esses se apresentam de forma clara e aberta a discussões para cada cidade de acordo com sua realidade, os instrumentos surgem para que as diretrizes possam ser cumpridas, dando condições a um desenvolvimento sustentável e democrático para cada população independente da classe que ocupe, assegurando que o estatuto cumpra a sua função em âmbito nacional.

De modo geral, todos os instrumentos de forma direta ou indireta utilizados em conjunto tendem a assegurar o desenvolvimento da população de baixa renda, mas alguns instrumentos específicos tratam o assunto de forma mais direta dando pleno poder aos governantes municipais de retratar as injustiças sofridas por uma parcela da sociedade.

Os Planos Diretores atenderão sempre mais diretamente aos seus objetivos, quanto mais forem abertos a inovação e a criatividade, e quanto mais estimulem a participação dos cidadãos e a produção coletiva (BRASIL, 2002).

O planejamento das cidades deve assegurar o desenvolvimento democrático estabelecendo uma política que possa se adequar aos moldes econômicos da região promovendo o desenvolvimento econômico e social da cidade com geração de empregos, renda e qualidade de vida para seus habitantes.

2.2 Instrumentos

O Estatuto das Cidades no Capítulo II, da seção I, Art. 4º dispõe sobre os instrumentos gerais da política urbana em especial sobre o planejamento municipal abrange três esferas: Tributária, Jurídica e Urbanística voltados a induzir formas de uso e ocupação do solo numa concepção de gestão democrática, que competem os mecanismos de planejamento e gestão do território, esses a serem regulamentados por Lei municipal específica incluída

no Plano Diretor que compreende a participação da comunidade, movimentos e entidades para sua aprovação, que viabilizam a função social da cidade e da propriedade.

A utilização dos instrumentos destinam a combater a lógica exposta (BRASIL, 2005), em que perpetua-se uma dinâmica onde no território urbano nas áreas reguladas, são produzidos vazios e áreas subutilizadas a qual tem alta rentabilidade nos negócios imobiliários e na base política de natureza clientelista, a qual de outro lado reproduz se ao infinito a precariedade dos assentamentos populares.

Os instrumentos tributários e financeiros incidem sobre a propriedade na taxação ou incentivos para utilização da terra, evitando o uso especulativo ou a subutilização desta a fim de que cumpra a função social e garanta a dinâmica e coesão do território urbano, o mecanismo dispõe dos seguintes instrumentos:

- a) IPTU progressivo no tempo;
- b) Contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

Os instrumentos Jurídicos e políticos competem segurança jurídica para famílias pobres, que vivem em lugar irregular e assegura de forma legal instrumentos para o poder público agir de forma ágil e simplificada diante adversidades que impedem a promoção de empreendimentos públicos e privados relativos ao processo de urbanização ao atendimento do interesse social. Configuram dezoito instrumentos o qual de acordo a temática do trabalho o mecanismo dispões dos seguintes:

- a) Desapropriação;
- b) Concessão de uso especial para fins de moradia;
- c) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- d) Regularização fundiária;

O Planejamento municipal no que concerne aos instrumentos urbanísticos, como instrumentos para o planejamento e gestão do território dispõe sobre a organização e elaboração de planos para desenvolvimento econômico e social, assim como a gestão administrativa do território urbano através de 8 instrumentos:

- a) Plano Diretor;
- b) Disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) Zoneamento ambiental;
- d) Plano plurianual;
- e) Diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) Gestão orçamentária participativa;
- g) Planos, programas e projetos setoriais;
- h) Planos de desenvolvimento econômico e social.

Dos instrumentos a que se referem diretamente sobre a função social da propriedade, a fim de impedir o uso especulativo incidindo sobre o solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, destaca-se o IPTU progressivo no tempo, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e direito de preempção.

2.3 Aplicação

A aplicação dos instrumentos de planejamento e gestão do território propostos no Estatuto das Cidades se dá através da regulamentação por Lei municipal, atendendo a especificidade de cada cidade juntamente com a participação popular.

Compete a Federação estabelecer normas gerais de urbanismo, imposições de caráter genérico e aplicação indiscriminada em todo território. Compete aos municípios a identificação das normas do Estatuto a serem

adequadas, como normas gerais para sua aplicação na política urbana, com finalidade de atender as diretrizes gerais previstas em Lei.

A regulamentação por Lei municipal para utilização dos instrumentos a fim de gerir a política urbana, deve seguir as diretrizes gerais estabelecidas no Estatuto das Cidades, que estabelece parâmetros para orientação da construção da política urbana constantes no art. 2º do Estatuto.

Maricato (2001) discorre sobre as dificuldades da aplicação dos instrumentos do Estatuto que visam assegurar a função social da terra, para isso o imóvel tem que perder seu status de reserva patrimonial, onde a maioria destes estão em poder de figuras políticas ou de importância social, pois as resoluções remetidas à esfera municipal dependem de regulamentação via Lei complementar e Plano Direto por parte das Câmaras de Vereadores. Portanto, as medidas não permitem respostas rápidas aos problemas urbanos atuais diante a uma luta de poderes e interesses, mas vencidas essas dificuldades busca-se um grande impacto nos preços do mercado imobiliário, facilitando o acesso a terra, e assim, diminuindo a monopolização.

Dois instrumentos de maior expressão entre população e prefeituras são o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento. O primeiro depende da participação popular o que nem sempre ocorre, mas nos últimos anos foi muito difundido e discutido nas cidades acima de 20 mil habitantes, o que contribuiu para a sua popularização, e, o zoneamento, que norteia a utilização do espaço urbano gerenciando o uso e evitando conflitos na utilização do solo urbano.

O Plano Diretor é o principal instrumento, uma figura central e decisiva na promoção das políticas urbanas, sendo o norteador das principais diretrizes: função social da propriedade, desenvolvimento sustentável, igualdade e justiça social e garantir a participação popular.

Três Lagoas aprovou em setembro de 2006 a Lei nº 2.083, que instituiu o Plano Diretor da cidade como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano. Nele se insere o Plano plurianual, diretrizes orçamentárias e orçamento anual participativo. Também no Plano Diretor são definidas estrategicamente as ações a serem realizadas a fim de que a propriedade exerça a sua função social, definida como utilizada para habitação,

atividades econômicas geradoras de emprego e renda e proteção e/ou preservação do meio ambiente.

No que se refere à normatização dos instrumentos urbanísticos que incidem diretamente no combate a especulação imobiliária e o combate a formação dos vazios urbanos, objeto de estudo deste trabalho, no Capítulo IV, artigo 9º do Plano Diretor prevê a regulamentação prioritariamente dos instrumentos para a execução da política de desenvolvimento municipal no âmbito tributário e financeiro o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e a Contribuição de Melhoria, no âmbito jurídico a desapropriação, Instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Concessão de direito real de uso, Concessão de uso especial para fins de moradia, Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, Usucapião especial de imóvel urbano, Direito de superfície, Direito de preempção, Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, Transferência do direito de construir, Operações urbanas consorciadas, Regularização fundiária, Consórcio Imobiliária, Diretrizes Urbanísticas, Urbanização Negociada ou Compulsória e a Outorga Onerosa de Construção.

Dos quais regulamenta no Plano Diretor de Três Lagoas aprovado em setembro de 2006 salienta no capítulo XI: o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios que obriga o proprietário do imóvel ou terra não utilizado ou subutilizado a dar uma destinação a qual o imóvel venha a cumprir sua função social, o qual o artigo 94 determina:

Art. 94 - São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados na Região Urbana do Município Sede de Três Lagoas (TRÊS LAGOAS, 2006).

O IPTU progressivo no tempo, trata-se de um imposto municipal que tributa progressivamente o proprietário de imóvel urbano ou subutilizado, que não esteja atendendo a função social.

Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota

máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 96 desta Lei.

Ainda determina no Art. 98:

O Poder Executivo Municipal enviará, anualmente, a relação dos imóveis suscetíveis de aplicação dos institutos do parcelamento, edificação ou ocupação compulsórios, do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos (TRÊS LAGOAS, 2006)

O Plano Diretor de 2006 criou o Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo – CMDU, que é um órgão colegiado composto por representantes de entidades civis e representantes do poder executivo municipal, de natureza consultiva, instância de participação no processo de planejamento e gestão urbana.

Os projetos de Lei assim como projetos, planos e programas devem ser enviados ao CMDU para parecer da população e entidades de classe, os pareceres são enviados junto aos processos, mas a sua existência não prejudica a autonomia dos Poderes Municipais deixando em aberto a validade deste na luta contra o mercado imobiliário especulativo.

Cabe ao Comitê de uso e ocupação do solo a análise e aprovação de projetos dos parcelamentos e novos loteamentos instalados na cidade, regulamentado no Capítulo VI do Plano Diretor e também as exigências e procedimentos para parcelamento do solo no anexo VIII do Plano Diretor, conforme anexo I.

2.4 Lei de Zoneamento

O objetivo da Lei de Zoneamento é a ordenação e controle do uso do solo, esse controle é feito através do Comitê de Uso e Ocupação do Solo, criado com a aprovação do Plano Diretor de 2006 e seus pareceres ficam atreladas a apreciação do CMDU de forma a evitar:

a) A utilização inadequada dos imóveis; b) A proximidade de usos incompatíveis; c) O parcelamentos do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação a estrutura urbana; d) A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores

de tráfego, sem a previsão da infra estrutura correspondente; e) A retenção especulativa de imóvel urbano. A deterioração das áreas urbanizadas; f) A poluição e a degradação ambiental.

Assim como, direcionar o crescimento da cidade para a região mais conveniente aos interesses da população e ao determinar as zonas de interesse social promover o acesso a propriedade para a população de baixa renda.

A figura 01, mapa de zoneamento define 9 zonas para a ordenação do território, cada qual tem suas especificações para ocupação ou loteamento conforme anexo I.

Nota se no mapa de zoneamento que as áreas de menor densidade, Como mostra a Figura 01 foram adotadas como ZEIS áreas de interesse social cuja taxa de ocupação é maior e configura lotes menores, afim de um maior adensamento ou áreas prioritárias para investimento conforme anexo II.

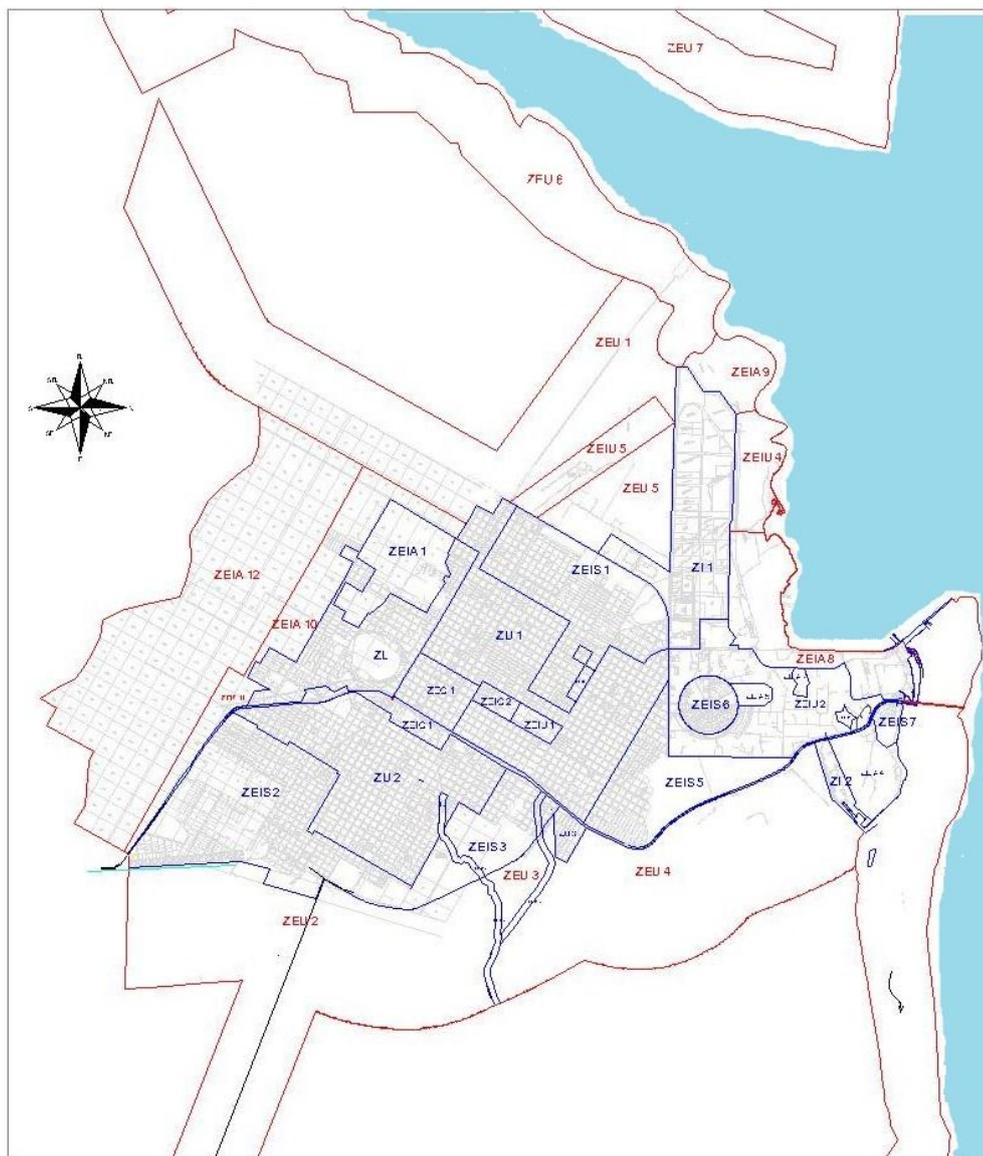


Figura 01: Mapa de Zoneamento urbano de Três Lagoas
 Fonte: Três Lagoas - Plano Diretor -, 2006.

Legenda:

- Zona Urbana (ZU 3/ 2/ 1)
- Zona das Lagoas (ZL)
- Zona Industrial (ZI 1/ 2)
- Zona de Expansão Urbana (ZEU 1/ 2/ 3/ 4/ 5)
- Zona Especial de Interesse Urbanístico (ZEIU 1/ 2/ 3/ 4/ 5)
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 1/ 2/ 3/ 4/ 5/ 6/ 7)
- Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC 1/ 2)
- Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA 1/ 2/ 3/ 4/ 5/ 6/ 7/ 8/ 9/ 10/ 11/ 12)
- Zona Central (ZEC)

3 TRÊS LAGOAS NO CONTEXTO DAS CIDADES MÉDIAS

Este capítulo tem por objetivo analisar dentro do contexto das cidades médias a dinâmica e os fenômenos do súbito desenvolvimento econômico em que a cidade de Três Lagoas, objeto de estudo, está vivenciando. Para tanto, visa compreender a lógica e os atores inseridos na formação e expansão do traçado urbano e as discrepâncias geradas pela especulação imobiliária e os agentes políticos que formam resquícios de terra dentro da malha urbana, denominados de vazios urbanos.

Castello Branco (2007) ao estabelecer o quadro das cidades médias/intermediárias no Brasil considerou em sua metodologia duas linhas de abordagem, em que analisa o tamanho demográfico num recorte espacial e temporal, e, uma segunda abordagem sobre a estruturação da rede urbana, com base no papel que cada cidade desempenha como centro de distribuição, assim como índices de desenvolvimento. Nesta linha de pesquisa Castello Branco (2007) qualifica a cidade de Três Lagoas.

3.1 Cidades Médias

O arranjo das cidades dentro do território nacional se caracteriza pela sua articulação em rede, onde todas as cidades se comunicam direta ou indiretamente umas com as outras, formando laços econômicos, culturais e sociais, mas cada cidade se posiciona de forma diferente de acordo com seu nível de influência ou dependência em relação às demais.

O posicionamento de cada cidade na rede se dá em relação a sua capacidade de polarizar o território, atraindo a população das cidades dependentes com a oferta de bens, serviços, capital e oferecer oportunidades. A análise da maior dinâmica de uma cidade em relação as demais aliadas a tamanho demográfico, nível de urbanização e outras variáveis, configuram a rede formada por grandes, médias e pequenas cidades.

As redes geográficas são, de acordo com Aranha-Silva (2010), um conjunto de localizações sobre o território, articuladas por vias, produzidas pelas ações humanas.

A articulação dada pelas ações humanas sobre o território se configura sobre os fluxos migratórios, comercial, informacional e monetário/financeiro constituindo as redes geográficas, definidas pelo poder e capital num período em que os centros de decisão política e financeira se desassocia dos centros de produção, acarretando o desenvolvimento das cidades medias e fortalecimento das redes distantes das grandes metrópoles.

O ponto de partida para o entendimento deste texto é compreender que a expressão Cidades Médias não se refere apenas ao tamanho demográfico do espaço urbano, o que não deixa de ser importante, pois dele se explica a complexidade da malha, mas também uma visão mais complexa, que visa identificar a organização espacial, função urbana e a importância da cidade dentro de uma rede na intermediação entre cidades maiores e menores.

De acordo com Corrêa (2007, p. 23) apud Bueno (2007), sobre cidade média:

Sua particularidade reside no pressuposto de uma específica combinação entre tamanho demográfico, funções urbanas e organização de seu espaço intra-urbano, por meio da qual se pode conceitualizar a pequena, média e a grande cidade, assim como a metrópole.

Variáveis como tamanho demográfico e extensão territorial não configuram a função da cidade na rede, pois se trata de informações relativas a escala espacial de referência e temporal. Contudo são indicadores que auxiliam na análise da dinâmica urbana. De acordo com Corrêa (2007, p. 24) apud Bueno (2007):

Quanto maior o tamanho demográfico, maior será a dimensão do espaço intra-urbano, expressa pela distância entre o centro e a periferia da cidade, assim como mais complexa será a organização desse espaço intra-urbano.

Esta variável exerce poder sobre a dinâmica e organização territorial, criando uma maior complexidade nas relações intraurbana, aumento na demanda por produtos e serviços. Contudo fatores como o posicionamento da cidade na região e rede que se insere, dinâmica socioeconômica e a relação entre os diferentes agentes produtores e consumidores caracterizam a cidade, assim como o momento que esta se insere, a qual Corrêa (2007) apud Bueno (2007) diz que cidade média pode ser considerada como um estado transitório.

3.2 Importância na rede urbana

A importância de cada cidade está associada a sua maior diversificação dos fluxos, resultado do seu enfoque funcional na oferta de bens de consumos, na especificação dos serviços, da complexidade espacial, pois o consumo e a produção tem papel importante e configura a sua articulação na rede.

De acordo com Sposito (2010), a formação das metrópoles foram associadas a industrialização e quando se analisa as cidades médias nem sempre essa associação pode ser estabelecida, pois muitas destas cidades não são polos industriais e durante sua formação estiveram orientadas para a criação de um mercado consumidor nacional o que fortaleceu as relações entre as cidades brasileiras, possibilitando que se vislumbrasse um sistema urbano, conformando de fato uma rede urbana.

A conformação das cidades médias como centros de consumo e distribuição de bens e produtos para o interior do País configurou uma logística interna para distribuição e comercialização da produção industriale o consumo teve papel importante na formação destas cidades. Por conseguinte, a intensificação do comércio, assim como a descentralização econômica formada pela logística de distribuição da produção, acarretou uma nova configuração espacial, consolidando um papel de elo entres as cidades menores e os grandes centros.

Do ponto de vista do mercado consumidor, as cidades médias continuam a desempenhar o papel de polos para os quais moradores de cidades menores e de áreas rurais estão dispostos a se deslocar para realizar o consumo de bens e serviços mais sofisticados doque aqueles a que tem acesso nas cidades de menor porte (SPOSITO, 2007, p. 49).

O consumo estabelece um laço de dependência da cidade pequena com as cidades médias e de competição ou cooperação entre as cidades de mesmo porte, criando um mercado regional, fortalecendo as relações entre as grandes cidades e metrópoles que abastecem esse comércio com a entrada de mercadorias, sendo a cidade média um elo para o escoamento e consumo da produção.

Em relação ao novo papel das cidades médias para Sposito (2007) a partir da década de 1980 as metrópoles passam a se tornar centros de decisão e centralização do capital e como estratégia posiciona a produção próxima aos centros consumidores, produzindo a dissociação territorial entre o lugar das decisões e o lugar da produção industrial concerne as cidades médias, nessa nova dinâmica, a instalação das unidades fabris.

A redefinição da produção amplia as funções da cidade média, a instalação de parques industriais e multinacionais configura a reestruturação não apenas do urbano, mas de toda rede que esta incide e novas articulações espaciais sem necessária continuidade territorial, colocando algumas cidades médias em uma escala internacional.

3.3 Inovação e expansão urbana em Três Lagoas

A intenção deste item não é de caracterizar Três Lagoas como uma cidade média, mas compreender esse fator e suas vertentes para que se possa ter um entendimento da dinâmica urbana, a formação do traçado e a produção do território em decorrência da nova fase em que a cidade se encontra, para que se faça o recorte necessário para a compreensão do trabalho, a análise dos vazios urbanos.

Três Lagoas teve seu início com a instalação da estrada de ferro, com a criação dos assentamentos para os operários que trabalharam tanto na construção quanto na operação, houve a necessidade de um centro comercial para satisfazer as necessidades desta primeira população o que representou a implantação de um primeiro empreendimento econômico que impulsionou a necessidade de outros empreendimentos comerciais e de serviços a se instalaram na região (ARANHA SILVA, 1992).

Observa se na Figura 02, da década de 1910 a 1940 o crescimento da cidade deu no entorno do centro ao longo da ferrovia, esta que delimitava um limite físico para o crescimento da região Sul, expandindo a cidade para a região Leste, o desenho baseado na quadricula segue uma malha ortogonal locada 45° em relação ao eixo Norte/ Sul, a cidade é cortada por duas avenidas no sentido Leste/Oeste e duas avenidas no sentido Norte/Sul.

Em uma segunda fase a cidade passa a ter sua base econômica voltada para pecuária atividade que exige a monopolização de grandes propriedades o que não afeta diretamente a estrutura urbana.

Já no final da década de 1960 iniciaram as construções das Usinas Hidrelétricas no Rio Paraná, que impulsionou o crescimento da cidade, para a sua construção foi mobilizado centenas de trabalhadores que vieram a se instalar na região, assim como no período de instalação da ferrovia, passando a cidade por novo processo de estruturação para atender a essa nova demanda, tanto de moradia como de comércio e serviços.

Ainda na Figura 02, observa se a expansão da malha urbana entre as décadas de 1960 a 1980, essa com maior vigor expande a cidade em direção ao Norte e ainda timidamente para a região Sul, nesse período a cidade ainda mantém a sua malha ortogonal, mas seu crescimento não é tão compacto como nos anos atrás, notando se o surgimento de vazios em meio a malha urbana.

A partir dos anos de 1990, com a intensificação do processo de desconcentração industrial no país a cidade de Três Lagoas passou a oferecer incentivos fiscais para a instalação de indústrias, além de possuir atrativos como: posição estratégica, vias e formas de circulação com transporte multimodal - BR-262, Ferrovia ALL e navegação Tietê-Paraná, que contribuíram para a efetivação da reprodução do capital (ARANHA SILVA, 1992).

As instalações atraíram pessoas oriundas de outras localidades tanto para a construção civil das fábricas, quanto de mão de obra especializada para a operação das indústrias passando, desse modo, por uma refuncionalização de seu território a urbanização foi redefinido a partir da industrialização, pois foi reorientado e estimulado, propiciando a diversificação dos papéis urbanos, (MILANI, 2001).

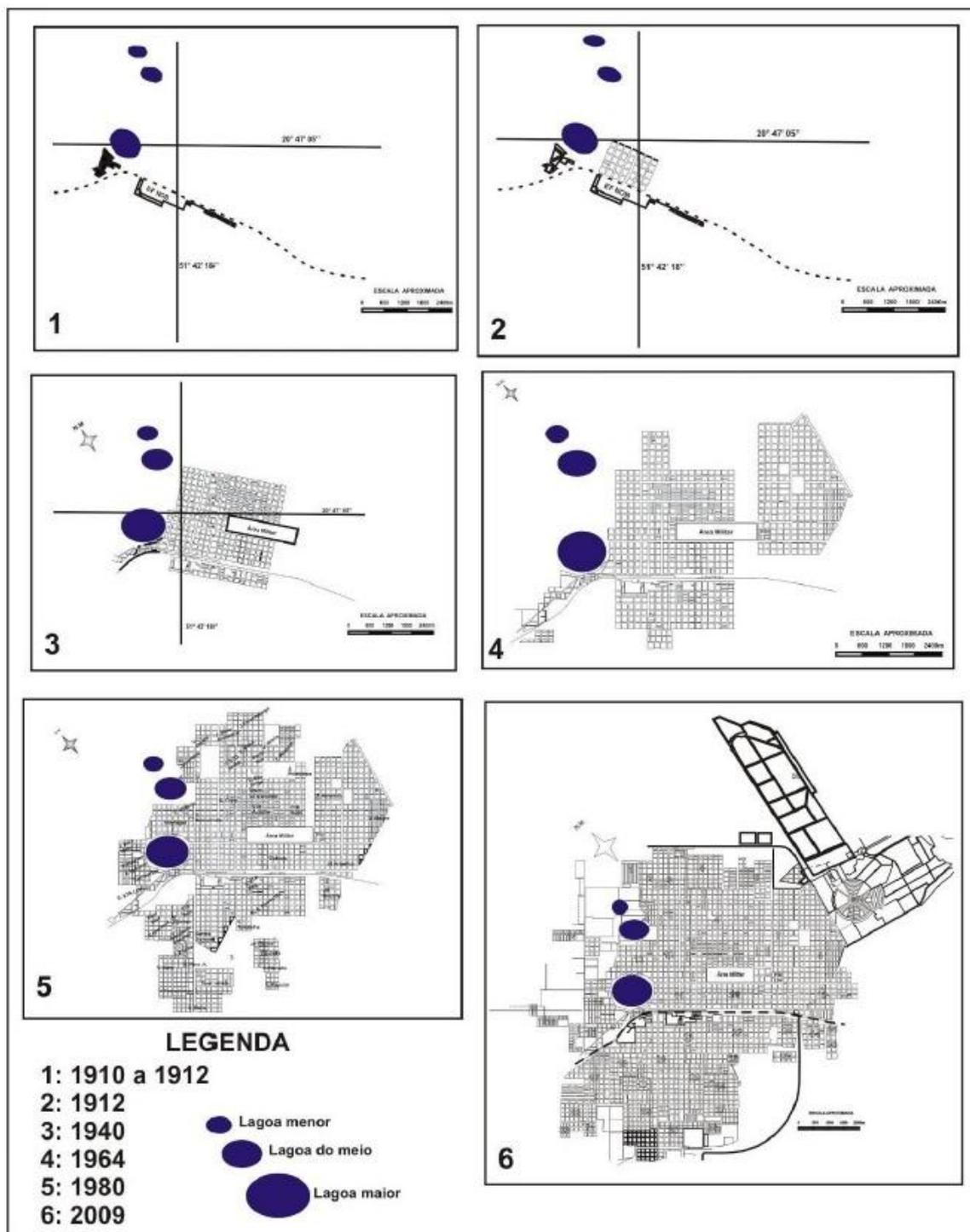


Figura 02- Evolução do tecido urbano de Três Lagoas, 1910 a 2009
 Fonte: Milani, 2010.

3.4 Três Lagoas: uma Cidade Média?

De acordo com dados do IBGE (2010), o Estado do Mato Grosso do Sul se divide segundo sua estrutura política administrativa em quatro mesorregiões, a qual o objeto de estudo deste texto está inserida na Mesorregião Leste, que subdivide-se em quatro microrregiões, sendo que a micro Região de Três Lagoas abrange as cidades Três Lagoas, Ribas do Rio Pardo, Água Clara, Brasilândia e Santa Rita do Pardo, com destaque para a cidade de Três Lagoas, inclusive com maior taxa de urbanização, em relação as demais conforme Tabela 03.

CIDADE	Nº HABITANTES	TX URBANIZAÇÃO
Três Lagoas	101.791	95,3
Ribas do Rio Pardo	20.946	61,8
Água Clara	14.424	66,5
Brasilândia	11.826	67,7
Santa Rita do Pardo	7.259	48,5

Tabela 03 - Microrregião de Três Lagoas (2010). Fonte IBGE, 2010.

De acordo com Corrêa (1993), as dimensões demográficas não caracterizam uma cidade média, mas quanto maior seu tamanho mais complexa é sua rede intraurbana. Em uma primeira análise comparativa entre Três Lagoas e as demais cidades que configuram a microrregião estabelecida verifica-se cruzando os dados, número de habitantes e taxa de urbanização a cidade se sobressai, pois possui uma dinâmica intraurbana mais complexa e maior oferta de produtos e serviços que, por conseguinte atende as cidades circundantes.

Milani (2012), em seu trabalho ao caracterizar Três Lagoas como cidade média correlaciona dados da Mesorregião Leste do estado, conforme Figura 03, que compreende as cidades de Três Lagoas, Nova Andradina, Paranaíba, Aparecida do Taboado, Cassilândia, Ribas do Rio Pardo, Bataguassu, Costa Rica, Chapadão do Sul, Água Clara, Brasilândia, Bataiporã, Anaurilândia,

Inocência, Santa Rita do Pardo, Selvíria e Taquarissu. Sua pesquisa tem como metodologia a análise utilizando informações do dinamismo populacional da cidade em relação a rede, oferta de bens e serviços e indicadores do desenvolvimento econômico.

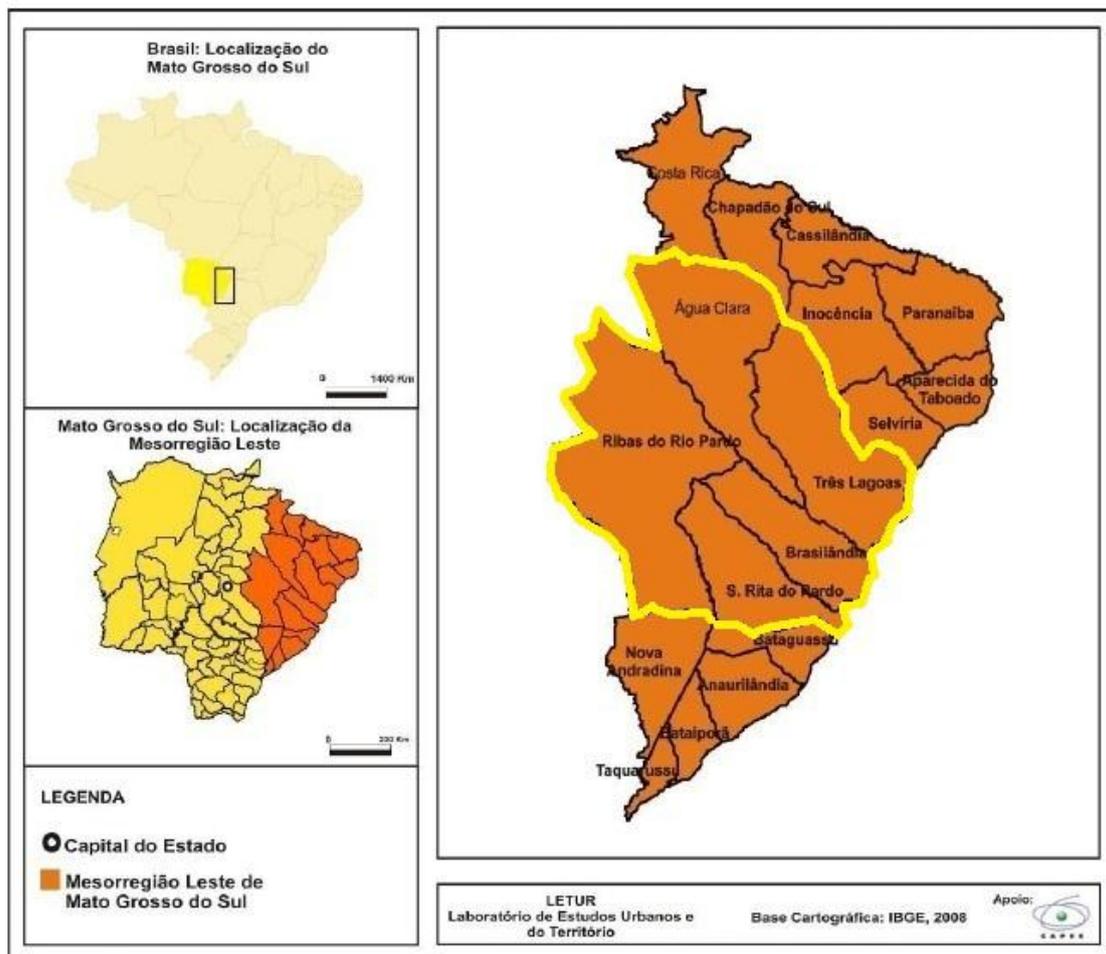


Figura 03 - Mesorregião Leste do estado de Mato grosso do Sul.
Fonte Milani, P.H., 2012.

Em sua dissertação Milani (2012), primeiramente analisa a oferta de bens e consumo, demonstrando o número de estabelecimentos comerciais, atacadista e varejista, assim como a arrecadação de ICMS que na cidade de Três lagoas demonstrou-se superior em relação as demais cidades da rede, essa informação configura a cidade como um possível centro comercial.

O segundo indicativo demonstra a tendência da desconcentração do setor industrial da rede metropolitana, e que diversas destas empresas se instalaram na cidade de Três Lagoas nos últimos anos, a qual se configura como pólo industrial do Estado, demonstrado pelo número de unidades fabris

instaladas, cuja dinâmica industrial atrai um número considerável de pessoas, que estão em busca de emprego e de novas oportunidades, impactando de forma direta o comércio de bens e serviços e o setor imobiliário (Tabela 04).

Tabela 04 - PIB dos municípios da Mesoregião Leste.

PIB dos municípios da Mesoregião Leste		
Municípios	2008	
	Valor do PIB	Ranking no PIB/MS
Três Lagoas	1.518.087.106	4
Nova Andradina	597.429.494	8
Chapadão do Sul	520.498.708	11
Paranaíba	483.746.300	13
Ribas do Rio Pardo	402.948.920	14
Costa Rica	398.625.342	16
Aparecida do Taboado	328.265.460	19
Bataguassu	305.900.319	21
Água Clara	276.058.442	22
Cassilândia	212.279.470	28
Brasilândia	188.768.497	38
Batayporã	145.868.985	44
Santa Rita do Pardo	139.368.303	45
Inocência	132.802.689	47
Anaurilândia	94.976.892	53
Selvíria	84.676.149	62
Taquarussu	42.122.528	77

Fonte: SEMAC/MS, 2008.

Fonte Milani, P. H., 2012.

Estabelecimentos Industriais		
Municípios	Quantidade	
	2008	2009
Três Lagoas	238	244
Paranaíba	84	105
Nova Andradina	76	87
Água Clara	74	86
Aparecida do Taboado	64	66
Ribas do Rio Pardo	57	57
Chapadão do Sul	50	52
Cassilândia	41	51
Brasilândia	40	47
Bataguassu	32	46
Costa Rica	30	36
Batayporã	22	24
Anaurilândia	12	14
Inocência	13	13
Selvíria	13	13
Taquarussu	3	5
Santa Rita do Pardo	1	1

Fonte: SEMAC/MS2010

Na tabela 04, o elevado PIB da cidade de Três Lagoas em relação as cidades da rede, no entanto o número de indústrias instaladas na cidade entre 2008 e 2009 é menor, pois a cidade recebeu grandes instalações fabris que são os motores da industrialização da região, as demais cidades receberam indústrias de pequeno porte, que subsidiam a instalação e funcionamento das demais oferecendo peças e serviços, as demais conservam suas atividades econômicas ligadas as bases tradicionais da agricultura e pecuária, que recentemente passam pelo processo de mecanização para oferecer insumos as indústrias instaladas na região.

A descontinuidade territorial proposta por esse novo molde de relações estabelecidas pelo capital, na gerência, produção e consumo do setor industrial deve ser entendida, uma vez que as indústrias instaladas na cidade, muitas delas são multinacionais e possuem suas sedes nas metrópoles brasileiras e são financiadas por capital estrangeiro. A exportação dos bens produzidos na região também foi analisada por Milani (2012) e pode ser visto na Figura 04, ou

seja, a cidade extrapola sua rede regional, e se insere em um cenário internacional.

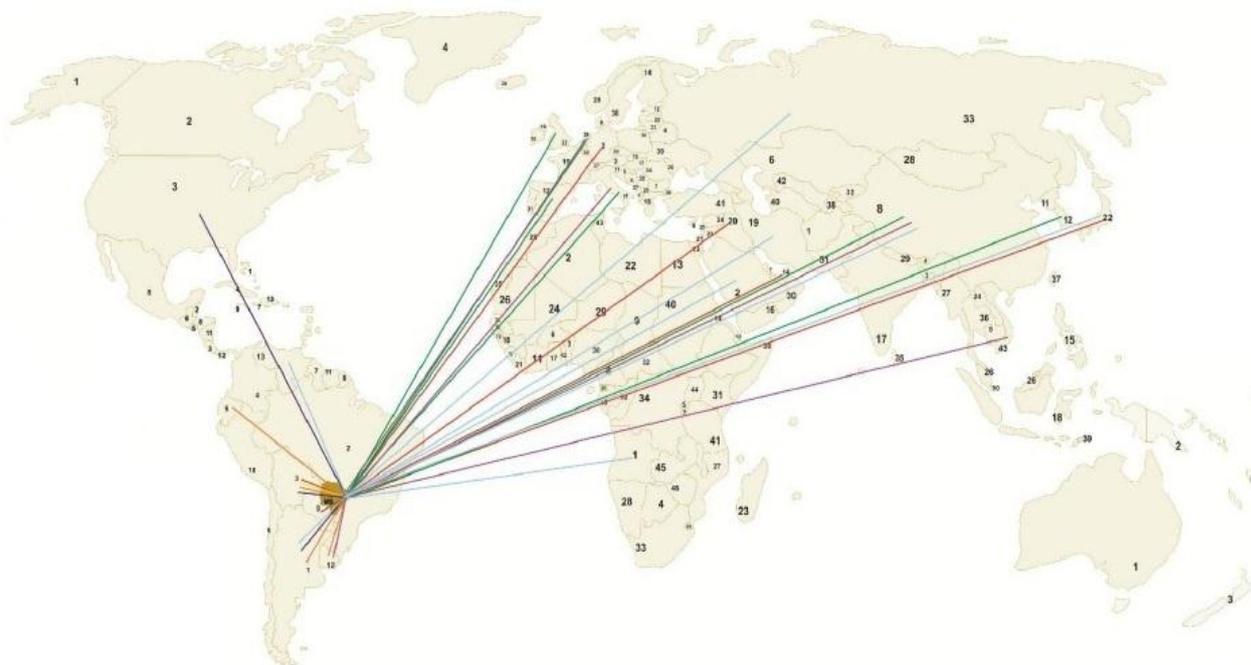


Figura 04 - Mapa das áreas de exportação de Três Lagoas.
Fonte Milani, P. H., 2012.

Dentro da regionalização da saúde proposta pelo Estado a cidade de Três Lagoas compõe uma unidade das três macrorregiões estabelecidas a qual conforme dados apresentados por Milani (2012) verificou-se um nível satisfatório de especialidades médicas oferecidas pelas duas unidades hospitalares instaladas na cidade, além das clínicas médicas para atração de pacientes dos municípios da Mesorregião Leste do Estado.

O ensino superior oferecido pela cidade é constituído por quatro unidades, sendo uma Universidade Federal e três faculdades particulares, que segundo Milani (2012) oferece mais de 4 mil vagas para cursos de nível superior e técnico, além das escolas técnicas como SENAI e o Instituto Técnico Federal, que proporcionam formação técnica voltada para indústria instaladas na região.

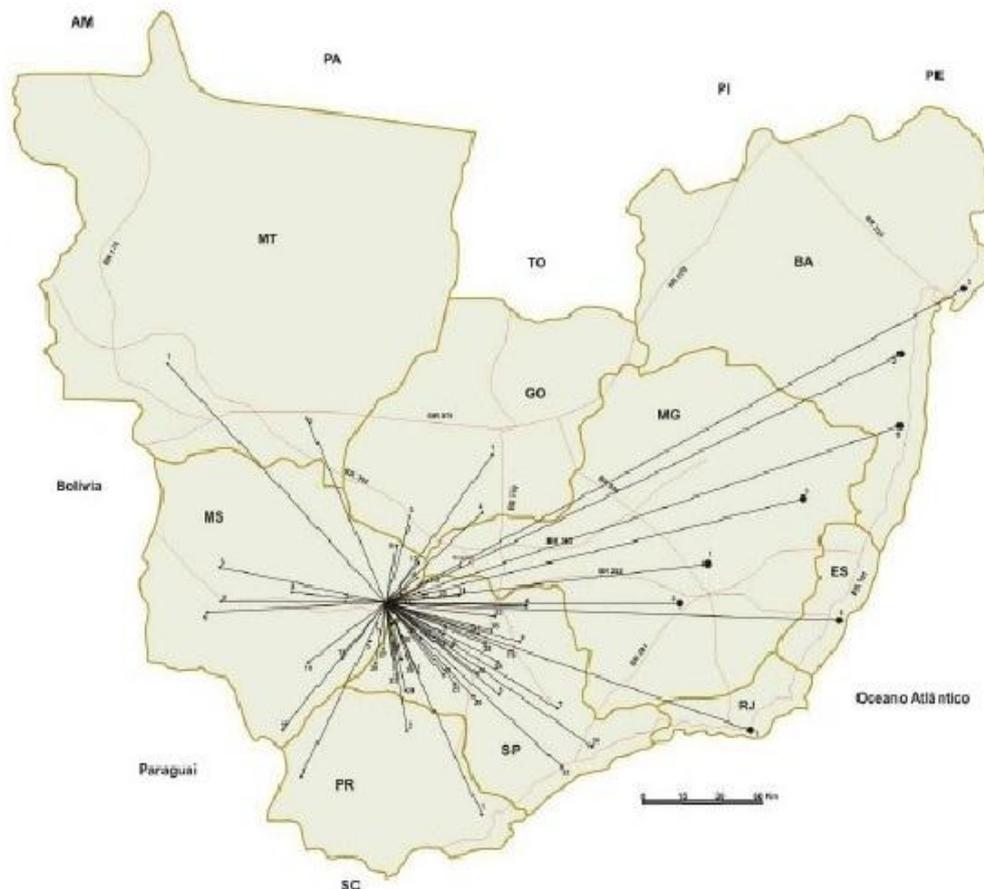


Figura 05 - Alcance/ Raio de abrangência do Serviço de Educação.
Fonte: Milani, P. H., 2012.

Segundo pesquisa de Milani (2012), conforme Figura 05, o raio de atuação do ensino superior prestado pelas instituições instaladas em Três Lagoas atrai um grande número de alunos pela facilidade dos meios de locomoção, abrangendo um raio regional e outros Estados, proporcionando a solidificação da rede de influência da cidade perante a rede nacional.

Dessa forma, a cidade de Três Lagoas desempenha o papel de centralidade para as cidades da micro e mesorregião expandindo sua área de influência através da descontinuidade territorial em um raio Nacional e internacional, através da prestação de serviços de comércio de bens e consumo, produção industrial e exportação, serviços de saúde e educação através do seu posicionamento político administrativo.

A nova dinâmica instalada na cidade reflete na sua forma de urbanização, que passa por redefinições a fim de acompanhar os novos

processos e agentes constituidores das relações, uma vez que a cidade é um processo infinito em constante desenvolvimento, em constante processo de reprodução, aumentando a sua complexidade intraurbana, tornando a cidade segmentada na medida em que especializa seus serviços.

O desenvolvimento econômico e suas especificidades refletem intrinsecamente na produção do território, impondo a sua reestruturação para o recebimento do capital, com o aumento e especialização dos bens e serviços há uma descentralização do comércio da área central e uma segmentação visível, formando eixos comerciais, o que já é visto como tendência nas médias cidades.

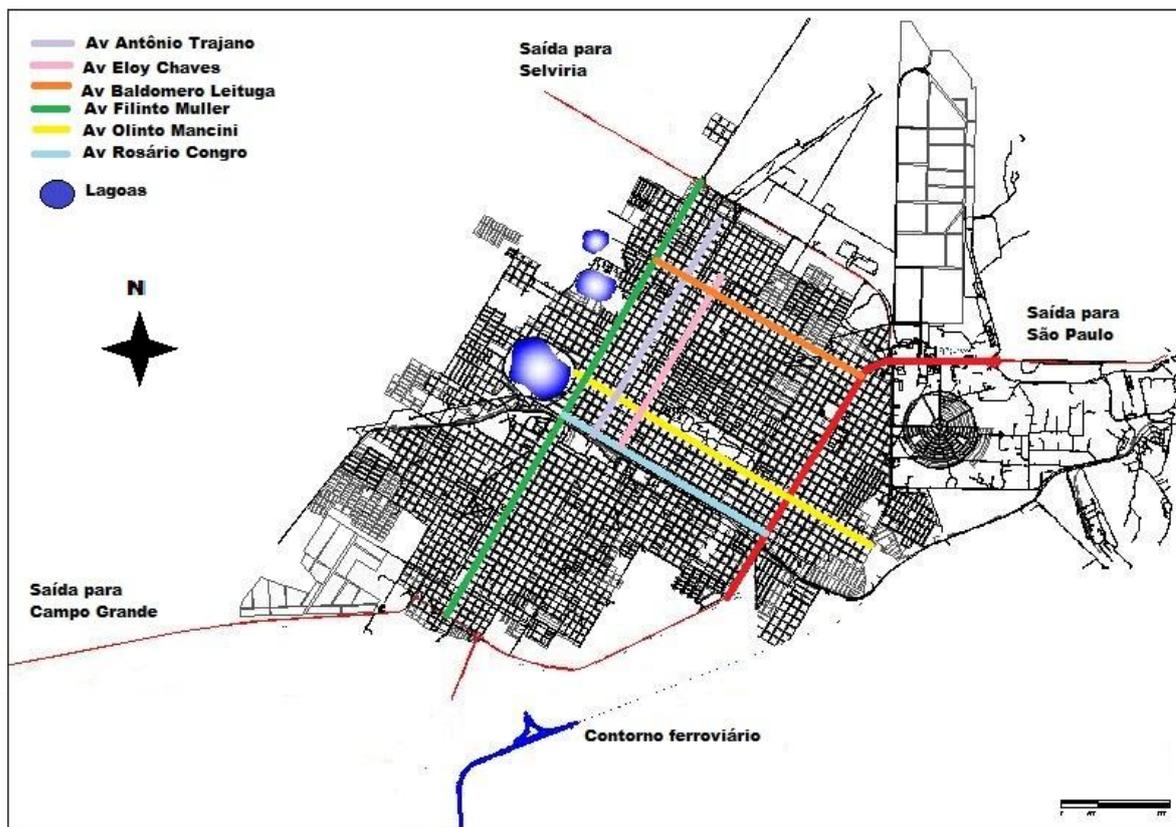


Figura 06- Mapa da localização das avenidas de Três Lagoas.
Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas.

A área central da cidade se localiza entre as avenidas Filinto Muller, Antônio Trajano, Olinto Mancini e Rosário Congro onde concentra a zona comercial, que se estende ao longo das avenidas. Tais eixos comerciais descentralizados ao longo das avenidas favorecem a valorização da área ao seu entorno, pois gera aglomeração criando 'pontos' ou a terra localização, despertando o interesse do setor imobiliário e a possível retenção de lotes e monopolização ao seu acesso intensificando a especulação imobiliária.

Esse processo reflete significativamente na valorização fundiária e imobiliária resultante das construções de equipamentos urbanos expressivos, da aglomeração e novas formas de consumo. A terra possui um valor não apenas de uso, mas de mercadoria o qual o capital financeiro se reproduz através do setor imobiliário, com a consolidação dos bairros antigos existe a necessidade da criação de novos loteamentos que reproduzam a nova forma de vida que o capital impõe como método para se reproduzir, podendo gerar

distorções no tecido urbano, a fim de agregar valor por meio da especulação da terra.

A presença de uma atividade econômica em um lugar determinado polariza outras atividades, aumenta o poder de compra e cria novos empregos. Logo que o polo de atividade exista, ele propaga em torno dele uma dinâmica de desenvolvimento (PIRES, 2006, p. 48).

3.5 Estrutura Urbana e seus elementos

3.5.1 Bairros

Como dito anteriormente a cidade de Três Lagoas possui uma formação espalhada com longas avenidas e gabarito de construção baixo, com pouca verticalização. Com o crescimento do território urbano da cidade dos anos de 1960 até 2000, conforme Figura 07 vários bairros surgiram muito deles com pouca infraestrutura, mas sempre seguindo o traçado ortogonal da malha original, nesse período encontram-se 95 bairros, conforme anexo IV.

O grande número de bairros na cidade foi devido ao processo de produção do território, cada gleba de terra loteada ganhava status de bairro e uma denominação. Esse fato apareceu como uma dificuldade por parte do poder público na gestão do território e então no recadastramento de 2005 os loteamentos foram agrupados, formando 39 bairros, conforme Figura 07.

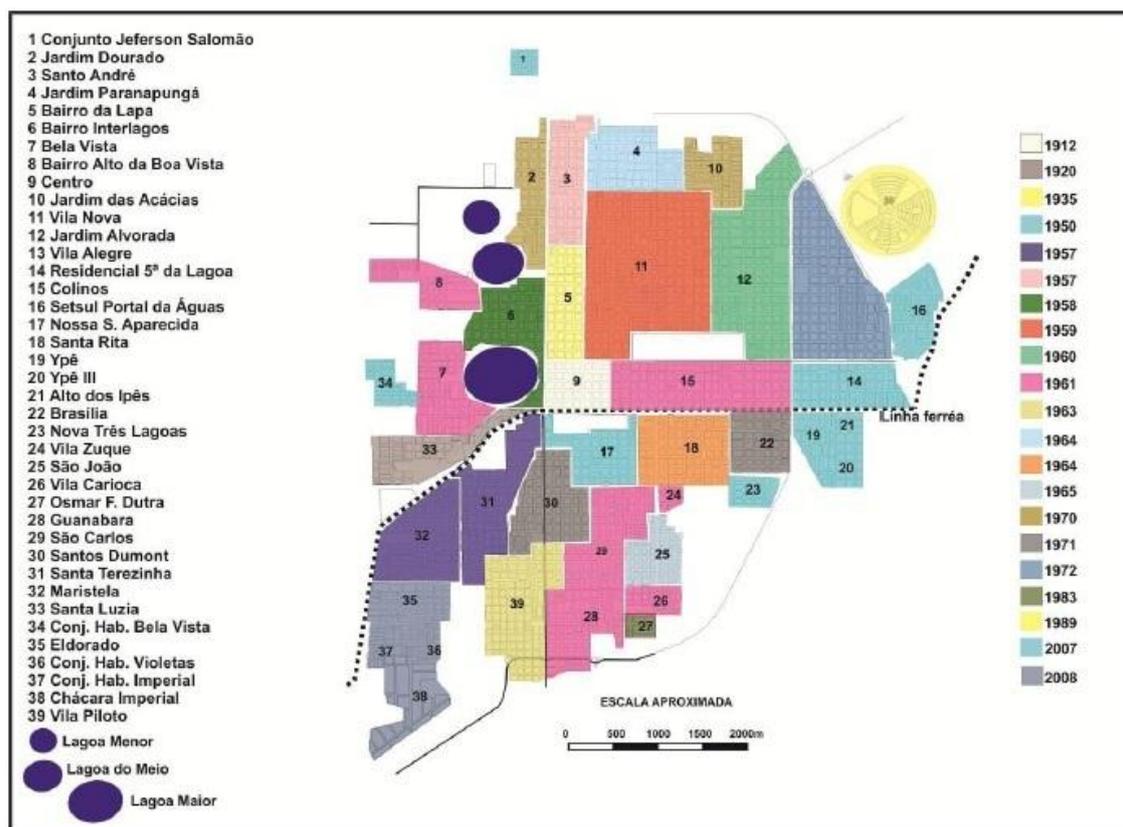


Figura 07 - Planta urbana de Três Lagoas e evolução dos bairros.

Fonte Milani, P. H., 2012.

3.5.2 Densidade

De acordo com dados obtidos na Prefeitura Municipal para a formação do banco de dados do cadastro imobiliário realizado no período de 2005 a 2008 no recadastramento dos imóveis da cidade, a maioria dos imóveis estavam em situação irregular, não existiam oficialmente e então foram regularizados.

Para a formação do banco de dados utilizou-se metodologia própria com a contagem por imagem satélite de todas as construções setorizado por bairros. Ainda na nomenclatura antiga compondo 95 bairros, conforme Anexo IV, assim foi possível identificar a densidade no que diz respeito a construções e estimativa de população, conforme Figura 08.

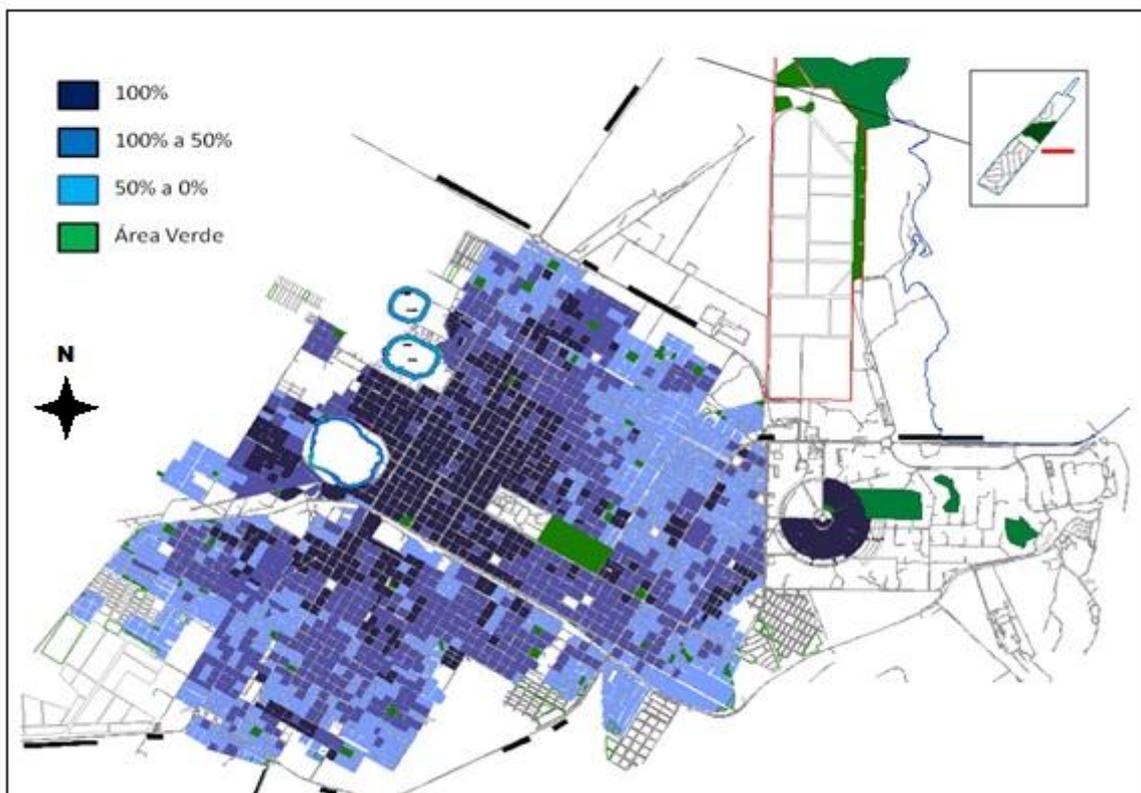


Figura 08 - Densidade urbana de Três Lagoas.
Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas, 2012.

Nota a maior ocupação na região central da cidade, estendendo em direção a linha férrea, essa região é compreendida pelo centro comercial e os primeiros bairros: Lapa, Interlagos, Vila Nova e Nossa Senhora Aparecida.

A região Leste possui a menor ocupação, onde encontra-se o Jardim Alvorada com um relevo baixo e plano, e duas condicionantes não favoreceram a ocupação desta área: a falta de infraestrutura como asfalto e drenagem urbana, já que essa região sofre constantemente com inundações, e, segunda, no cadastro da Prefeitura Municipal uma grande quantidade de Lotes encontra-se em nome de poucas pessoas, o que podemos julgar como retenção de lotes.

Na região Oeste, encontra-se uma grande quantidade de lotes baldios, a maioria dos bairros foram constituídos sem infraestrutura, pois até meados de 2010 havia poucas ruas com asfalto, drenagem e esgoto. O bairro denominado Vila Haro existe uma grande quantidade de lotes sob o nome do loteador, onde uma maioria encontra-se em processo de uso capião. Este conjunto de

inviabilidades proporcionou um território pouco adensado, como mostra a Figura 08 de densidade, e, ao andar pelos bairros periféricos, nota-se muitos lotes baldios ou subutilizados.

No Anexo II da alteração de Lei do Plano Diretor de 2012, art. 61 define cinco áreas e estabelece taxa de densidade populacional bruta, no Anexo II Tabela (anexo IX) de índice urbanístico para ocupação e uso do solo define a taxa de ocupação máxima para construções de acordo com zoneamento, mas não estabelece ocupação mínima a fim de identificar subutilização de lotes.

3.5.3 Ocupação da cidade

Diante do exposto Três Lagoas encontra se num período de transição passando nos últimos anos por transformações na sua dinâmica urbana, o aumento das indústrias e empresas instaladas na região abre um leque de oportunidades e vagas de empregos aumentando sua representatividade no contexto regional, o que torna um atrativo para o aumento da população e consequentemente a necessidade de habitação, aumenta a demanda por bens de consumo e prestadores de serviços, a fim de subsidiar as necessidades básicas dessa população, seja ela fixa ou transitória, passando por uma reestruturação territorial e consolidação de dinâmicas intraurbanas com a segmentação das áreas à qual é tendência nas grandes e médias cidades.

O gráfico 01, de crescimento populacional urbano retrata os saltos de crescimento dos habitantes da cidade entre as décadas de 1960 a 1970 época da instalação da usina hidroelétrica associado com o crescimento da malha urbana e o surgimento de novos bairros.

Outro pico de crescimento conforme gráfico 01, esta entre 2000 a 2010 em que a população urbana aumentou mais de 23.000 habitantes, esse crescimento populacional é consequência do crescimento econômico vivenciado pelo município e exposto anteriormente.

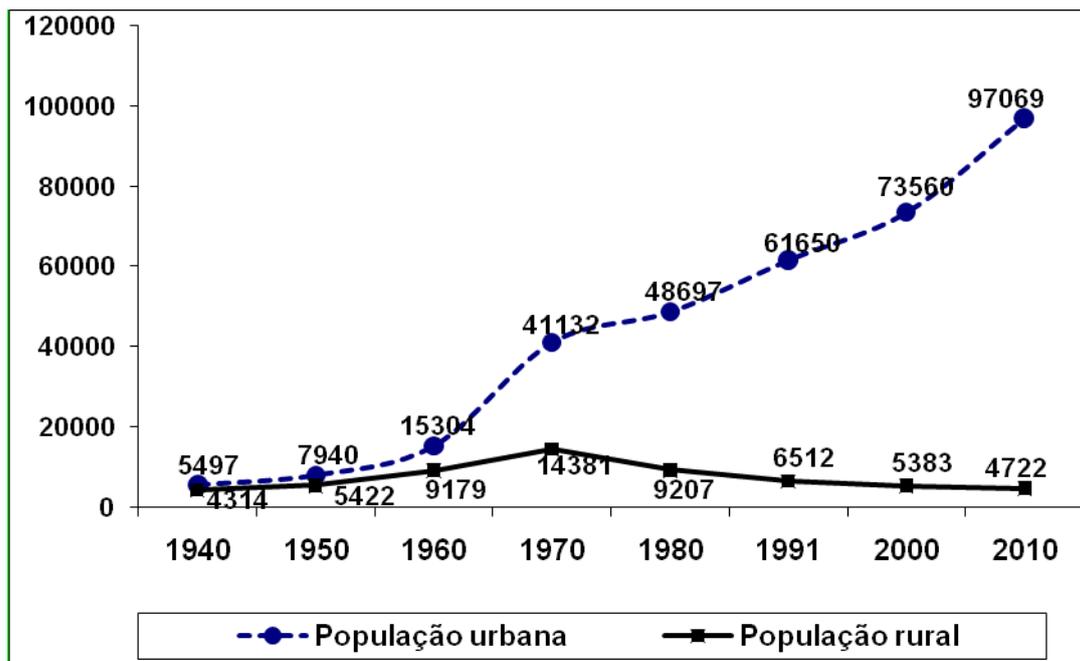


Gráfico 01 - Crescimento populacional de Três Lagoas
Fonte Milani, P. H., 2012.

Esse crescimento populacional reflete intrinsecamente na malha urbana e na forma da produção do território, o recadastramento feito pela Prefeitura Municipal entre 2005 a 2008 aponta 20.522 imóveis construídos na cidade e uma estimativa de 78.787 habitantes, considerando 3,62 hab. por imóvel, essa informação valida temos um aumento de 18.282 habitantes de 2005 a 2010, período que inicia o processo de instalação das indústrias no Município.

Neste recadastramento fornecido pela Prefeitura não há a contagem de lotes vazios, essa informação é dada a partir de 2011 conforme Tabela 05, onde tipo territorial são lotes vazio e predial lotes com construção.

	QTDE TOTAL	TIPO	EXERCÍCIO
	25442	TERRITORIAL	2011
	32871	PREDIAL	2011
TOTAL	58313		
	24799	TERRITORIAL	2012
	33631	PREDIAL	2012
TOTAL	58430		
	24800	TERRITORIAL	2013
	34191	PREDIAL	2013
TOTAL	58991		

Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas, 2012.
Org.: Fabio F. Galvão, 2013.

Conforme informações levantadas junto a Prefeitura Municipal, de 2005 a 2011 houve o aumento de 12.349 imóveis, entre residencial e comercial em consequência do aumento populacional de 18.282 habitantes nos anos subsequentes de 2012 e início de 2013 mês de fevereiro, um aumento de 1.320 imóveis.

Os dados referentes a quantidade de lotes é recente, mas fazendo um comparativo entre 2011 e 2013 há um incremento no cadastro de 1.320 imóveis edificadas, o número de lotes diminuiu subtraindo 2011 de 2013 o total de 642 lotes, subtraindo novamente esse número de edificações supõe que houve a oferta de mais 678 lotes, consequência dos novos loteamentos instalados na cidade, conforme anexo III. Ainda conclui de acordo com a Tabela 05 que em 2013 a quantidade de lotes é de 24.800 e de imóveis edificadas de 34.191, considerando um total de 58.991 imóveis entre edificadas e não edificadas que a cidade ainda possui 42% de lotes vazios.

4 VAZIOS URBANOS EM TRÊS LAGOAS

4.1 Identificação

Não há na base de informação da Prefeitura Municipal informação relevante sobre imóveis subutilizados, mesmo esse sendo um tema com instrumento regulamentado pelo Plano Diretor de 2006. Para a identificação dos vazios urbanos considerou lotes de 5.000m² a 10.000m² e glebas acima de 10.000m², por inviabilidade técnica de dados e tempo, não se fez o levantamento de lotes menores e nem dos imóveis subutilizados.

Para identificação dos vazios urbanos a cidade foi dividida em quatro quadrantes respeitando a orientação dos pontos cardeais sendo, Norte, Sul, Leste e Oeste.

4.1.1 Região Norte

A região Norte compõe a área das três lagoas, o entorno das duas lagoas menores, 1 e 2, possui baixo índice de urbanização e grandes glebas de terra em posse de alguns proprietários. Novos loteamentos foram criados depois de uma grande área, formando um vazio entre a malha urbana e os novos empreendimentos.

A área mais ao Norte da malha urbana possui uma concentração de lotes parcelados, mas não utilizados, a retenção de lotes nessa região é devido à espera de valorização já que nas proximidades existe um condomínio fechado de padrão médio, Recanto das Palmeiras lançado em 2010 e a construção do shopping Nações lançado em 2011.

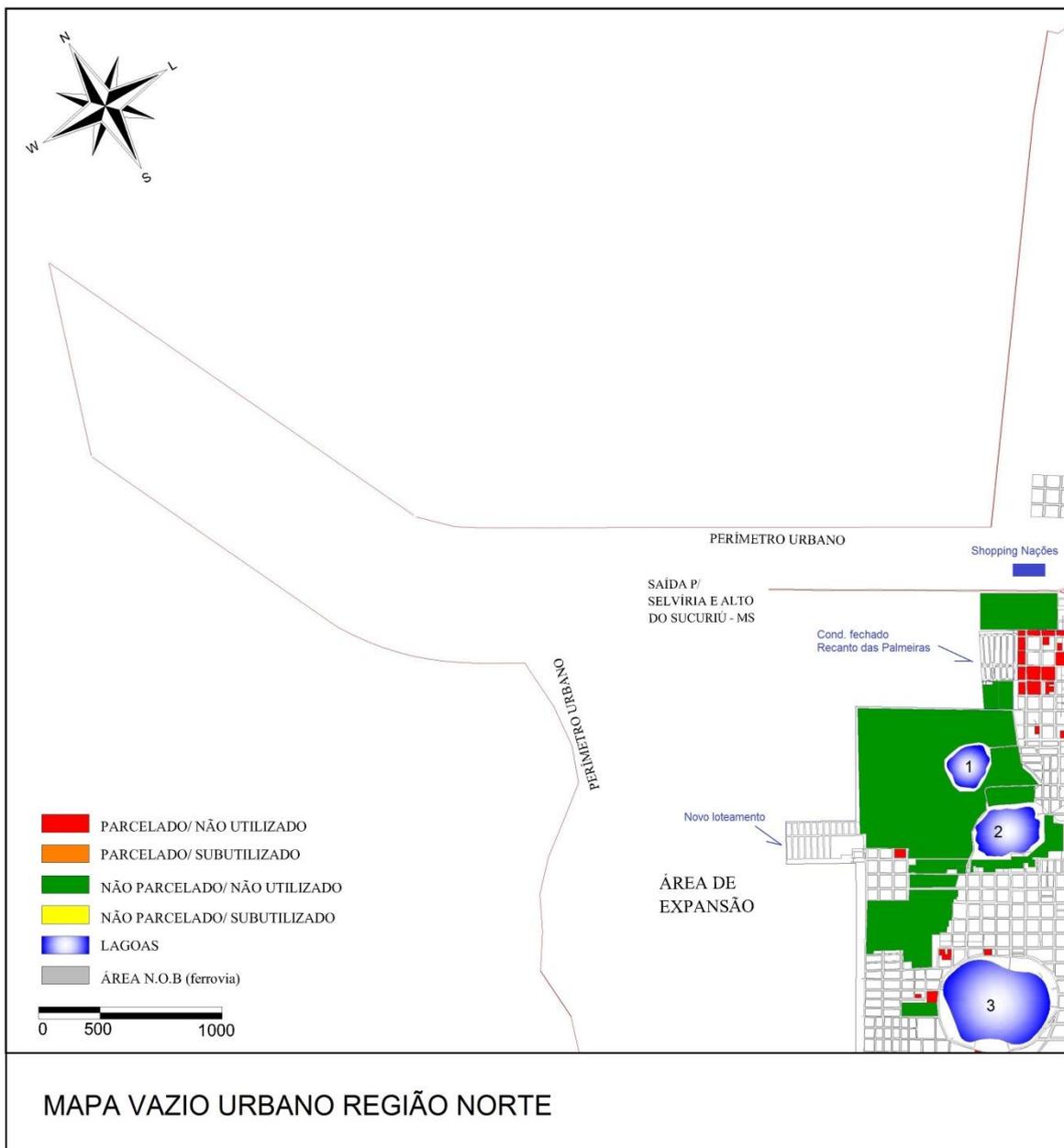


Figura 09- Mapa vazio urbano região Norte.
Organização: Fabio Figueiredo, 2013.

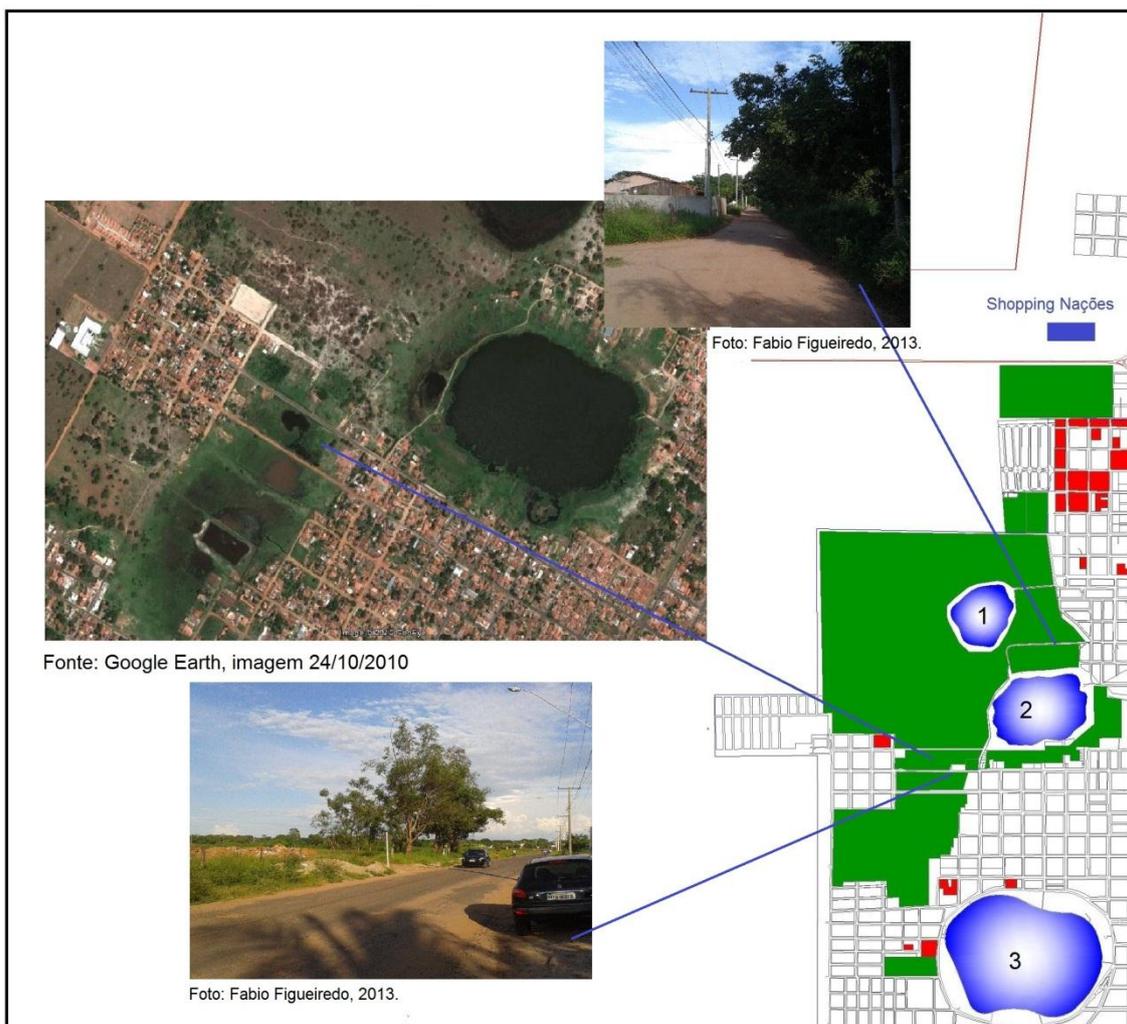


Figura 10- Ilustração, vazio urbano a margem da Lagoa 2.
Organização: Fabio Figueiredo, 2013.



Figura 11- Imagens, vazios urbanos da região Norte.
Organização: Fabio Figueiredo, 2013.

4.1.2 Região Oeste

A região Oeste é uma área mais pobre da cidade, com concentração de conjuntos habitacionais para famílias de baixa renda, existe uma grande concentração de lotes não ocupados, principalmente entre os conjuntos habitacionais, conforme Figura 12. O loteamento foi aberto sem infraestrutura, motivo esse da não ocupação, conforme figura 13. A região mais ao Sul onde há uma concentração de lotes não ocupados é o bairro Vila Haro, a maioria dos lotes está em nome do loteador e em processo de usocapião.

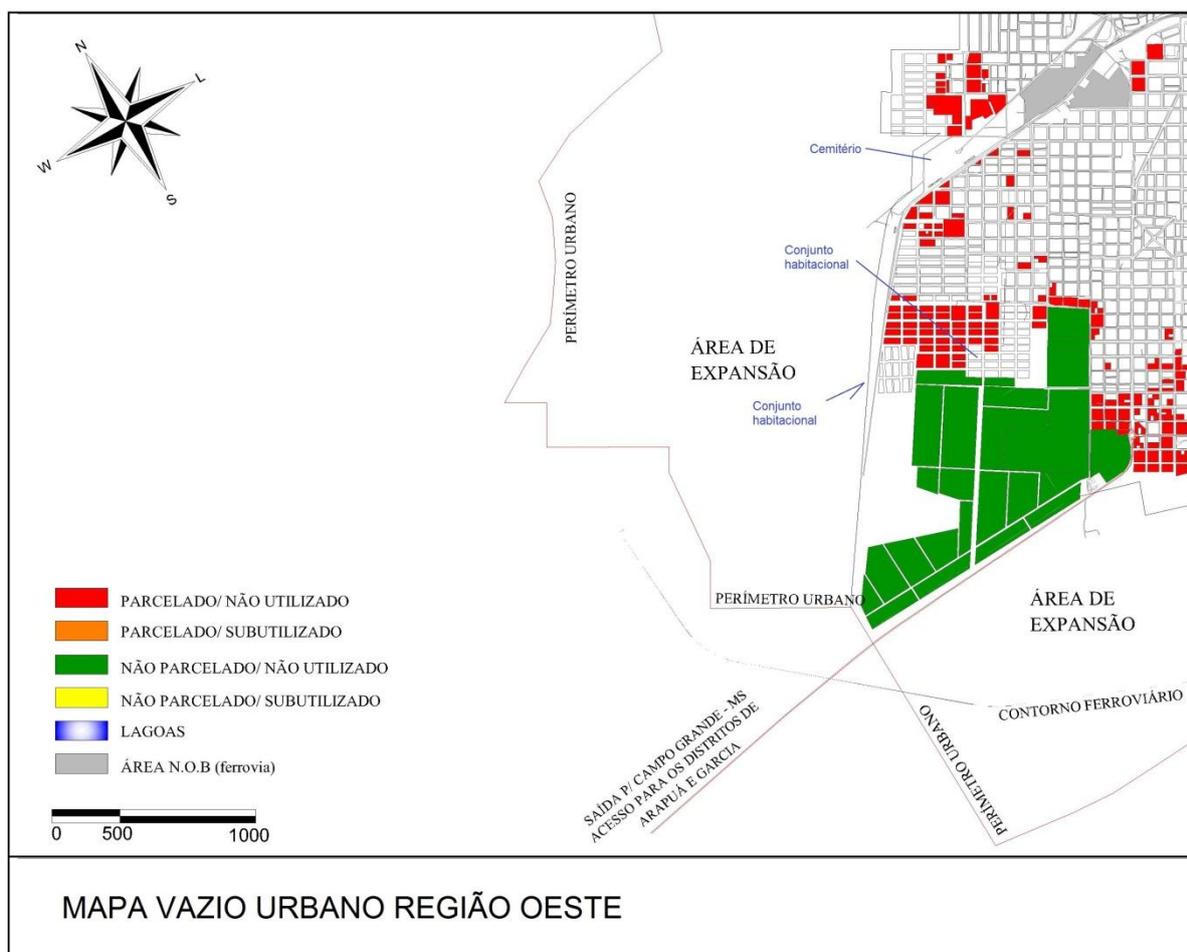


Figura 11 - Mapa vazio urbano região Oeste.
Organização: Fabio Figueiredo, 2013.

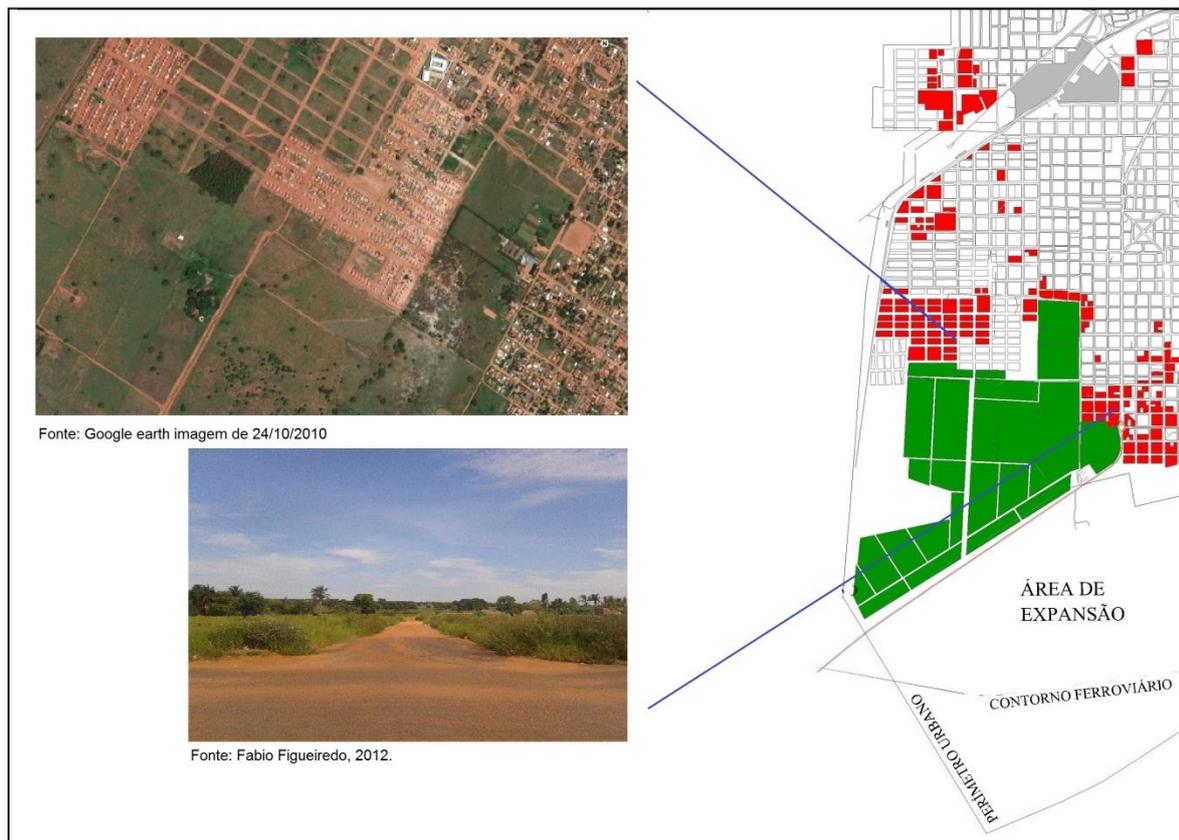


Figura 13- Ilustração, vazio urbano região Oeste.
Organização: Fabio Figueiredo, 2013.



Figura 14- Imagens, vazios urbanos região Oeste.
Organização: Fabio Figueiredo, 2013.

4.1.3 Região Sul

A região sul mescla bairros antigos dotados de pouca infraestrutura e uma população de baixa renda como os bairros Guanabara, São Carlos e São João na sua porção mais ao Sul e novos loteamentos lançados em 2008 no início do processo de desenvolvimento econômico da cidade como os Loteamentos Nova Três Lagoas e Jardim dos Ipês.

Observa se na figura 16 uma grande Gleba não parcelada a compasso de valorização, na porção mais ao Norte da gleba foi aprovado a construção em 2011 do loteamento Nova Três Lagoas II e lançado a venda em 2013.

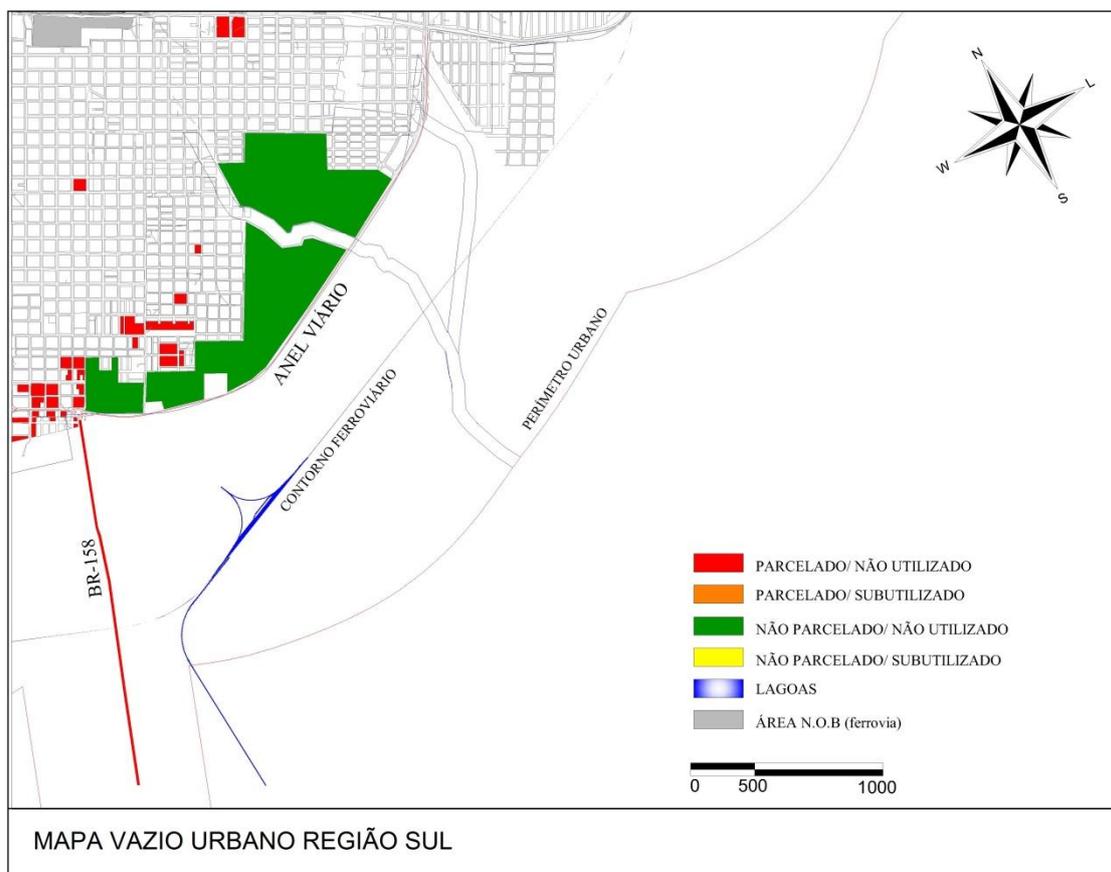


Figura 15- Mapa vazio urbano região Sul
Organização: Fabio Figueiredo, 2013.

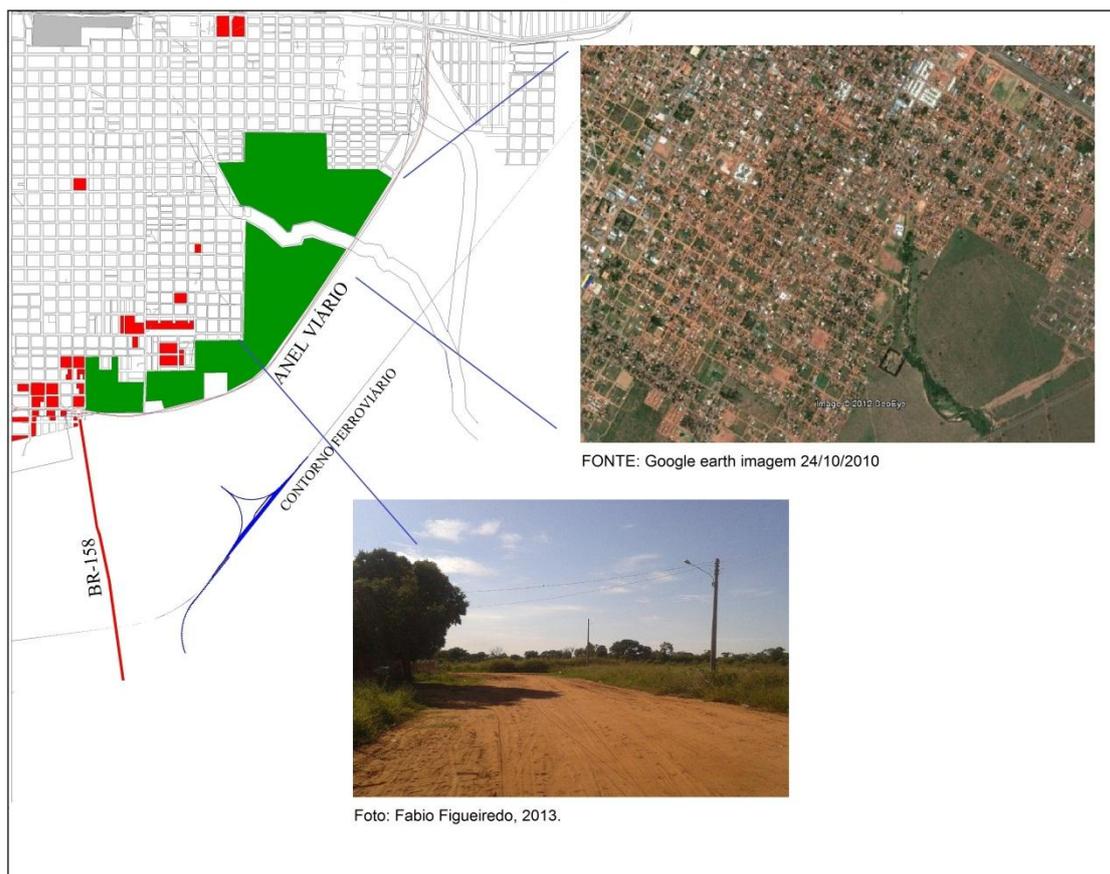


Figura 16- Ilustração, vazios urbanos região Sul.
Organização: Fabio Figueiredo, 2013.



Figura 17- Imagens, vazios urbanos região Sul.
Organização: Fabio Figueiredo, 2013.

4.1.4 Região Leste

Na área central da região Leste observa-se na figura 19, encontra se uma grande quantidade de lotes parcelados e não utilizados, esses lotes encontram se no Loteamento Jardim Alvorara de 1960 uma área baixa da cidade inundação na época de chuvas. Nesta região, mais a Leste foram instalados novos loteamentos fechados a partir de 2007 como o Altos dos Ipês, Portal da Águas e Terras do Jupuí.

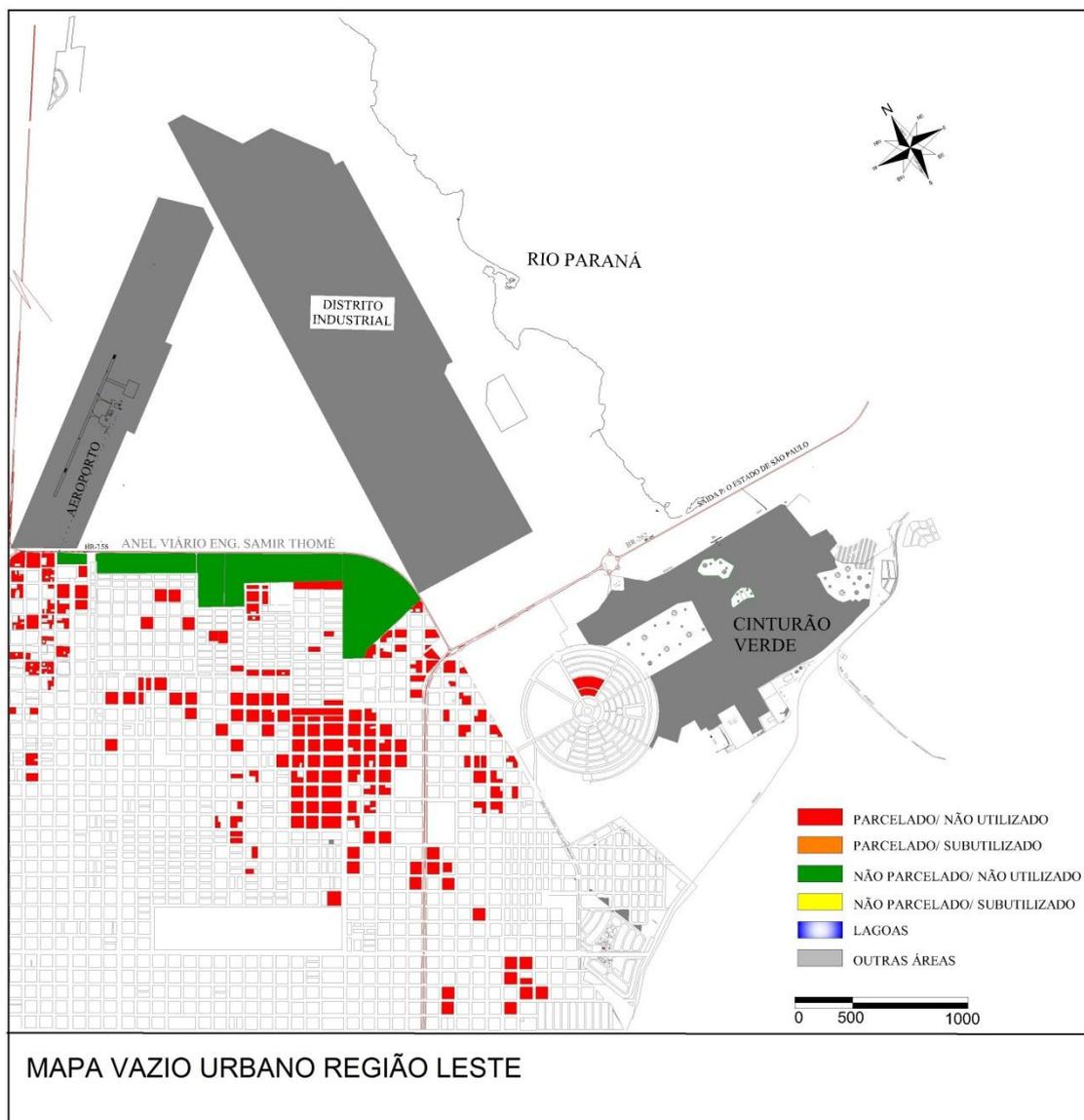


Figura 18- Mapa Vazio urbano região Leste
Organização: Fabio Figueiredo, 2013.

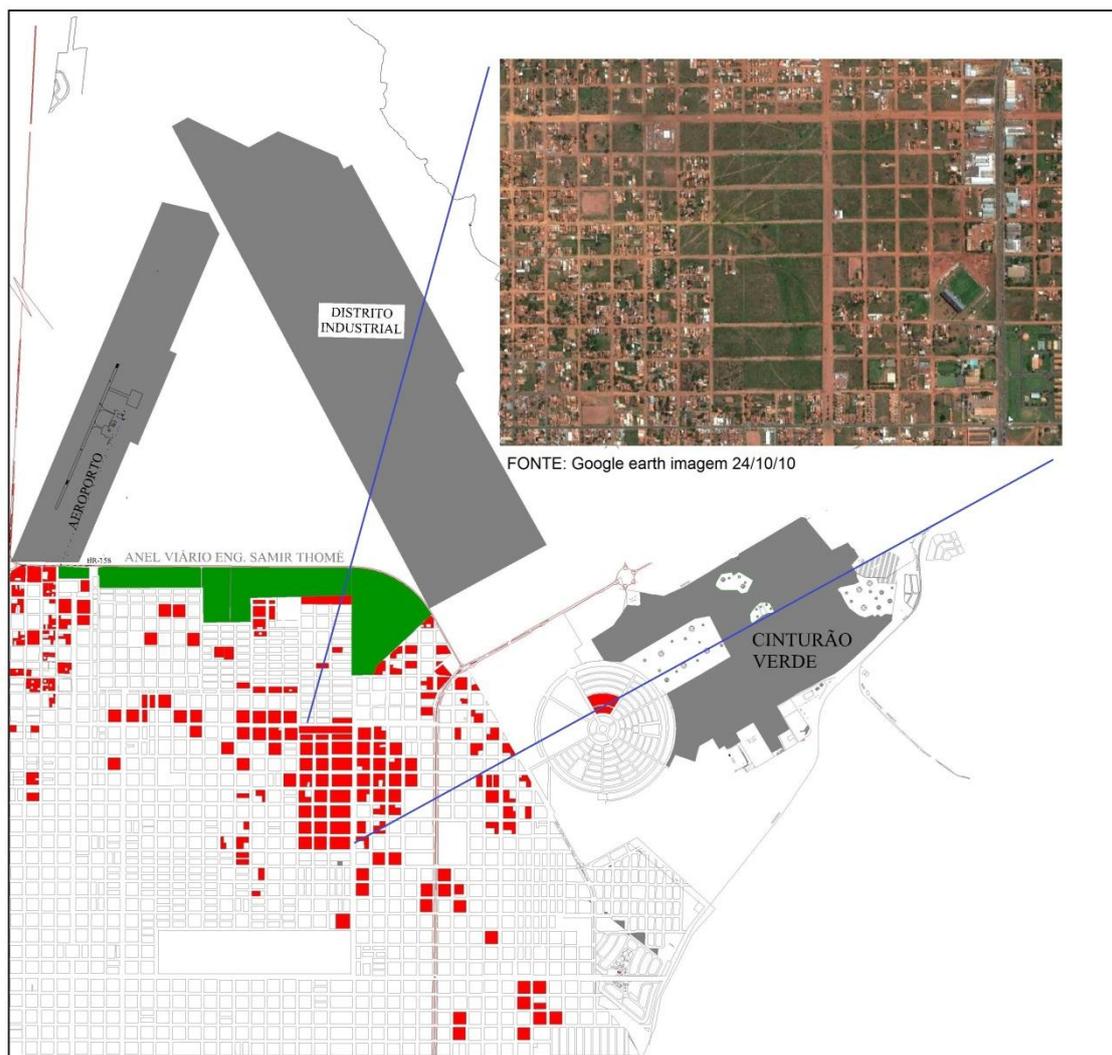


Figura 19- Ilustração, vazio urbano região Leste
Organização: Fabio Figueiredo, 2013.



Figura 20- Imagens, vazio urbano região Leste
Organização: Fabio Figueiredo, 2013.

CONSIDERAÇÕES FINAS

Nesta dissertação identificou-se os vazios urbanos na cidade de Três Lagoas. Para tanto, entendeu-se o momento em que a cidade se encontra com intensa dinâmica populacional – trabalhadores oriundos de outras regiões e os processos que levam a produção do território e a formação dos vazios urbanos, assim como a legislação vigente a cerca do assunto e como a mesma implementada na cidade.

Três Lagoas configura-se como uma cidade horizontal e espalhada com baixa densidade, os levantamentos demonstram mais de 40% de lotes vagos espalhados na malha urbana e bairros sem infra estrutura, cabe ao poder público com a utilização dos instrumentos dispostos priorizar a ocupação destas áreas.

Vale ressaltar que há legislação municipal sobre o ordenamento urbano de Três Lagoas, conforme se destacou ao longo do trabalho e se constata nos anexos I e II, no entanto registra-se que a falta de definição dos critérios de aplicabilidade, ou seja, possui falhas. Cabe, portanto aos legisladores a implementação da referida legislação, pois tais criam oportunidades para o seu descumprimento.

Os interesses populares são subordinados ao poder político local, pois o Plano Diretor não condiz com a realidade da cidade, assim como o comitê de uso e ocupação do solo e o CDMU são apenas consultivo não prejudicando a autonomia das decisões do Poder Municipal não tendo valia no direcionamento do crescimento da cidade em direção dos interesses populares.

É importante salientar que Três Lagoas é uma cidade jovem em processo de desenvolvimento econômico este que reflete intrinsecamente em seu território com o surgimento de novos loteamentos, aumento da demanda por habitação, bens e serviços.

O crescimento da malha urbana e o aumento das especialidades de serviços e distâncias a serem percorridas geram novas centralidades cabe aos órgãos públicos legislar sobre esta expansão a fim de coibir a especulação

imobiliária e garantir o acesso a terra assegurando a sua função social e o crescimento justo e homogêneo da cidade.

REFERÊNCIAS

ARANHA-SILVA, Edima. Produção de moradias e expansão da periferia: nova dinâmica territorial urbana em Três Lagoas-MS. X Encontro de História de Mato Grosso do Sul. As muitas (inde)pendências das Américas: dois séculos de História. Três Lagoas: ANPUH/UFMS, 2010. **Anais...** CD-R (Artigo completo).

ARANHA-SILVA, Edima. **Três Lagoas: Uma interpenetração do rural com o urbano**. Presidente Prudente, Unesp: 1992. (dissertação de mestrado).

ARANTES; Otilia B. F. **Urbanismo em fim de linha: e outros estudos sobre o colapso da modernização**. 2. Ed. rev. São Paulo, EDUSP, 2001.

BRASIL. **Estatuto da cidade e legislação correlata**. Brasília: Senado federal SEEP: 2002.

_____. **Plano Diretor Participativo**. Brasília: Ministério das Cidades, 2005.

_____. **Plano Diretor Participativo**. Três Lagoas-MS, 2006.

_____. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. 3 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2005.

BUENO, Laura Machado (org.); CYMBALISTA, Renato. (org.). **Planos diretores municipais: novos conceitos de planejamento territorial**. 1. Ed. São Paulo, Annablume, 2007.

CARLOS, Ana F. Alessandri; LEMOS, Amália I. Geraiges; **Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2003.

_____. **O espaço urbano: Novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2004.

_____. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CASTELLO BRANCO, Maria Luisa Gomes. (Algumas considerações sobre a identificação de Cidade Média) In: SPOSITO, M. Encarnação. Beltrão. (Org). **Cidades médias: espaços em transição**. 1. ed. São Paulo. Expressão Popular, 2007. p.89-111.

CASTELLO BRANCO, Maria Luisa Gomes. (Cidades Médias no Brasil) In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria E. B.; SOBARZO, Oscar. (Org). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. 1. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p.245-277.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1993.

CLEMENTE, Juliana Carvalho. **Vazio Urbano ou Subutilizado? Entre conceitos e classificações**. Cadernos de pós-graduação em arquitetura e urbanismo. ISSN 1809-4120. 2011. <http://www.mackenzie.br/dhtm/seer/index.php/cpgau>. Acesso em: 01 fev. 2013.

_____. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, M. Encarnação. Beltrão. (Org). **Cidades médias: espaços em transição**. 1. ed. São Paulo. Expressão Popular, 2007. p.23-33.

DITTMAR, A.C.C. **Paisagem e morfologia de vazios urbanos**: análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba – Paraná. 251 f. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana). Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Curitiba. 2006.

EBNER, Iris de Almeida Rezende. **A cidade e seus vazios**: Investigação e proposta para os vazios urbanos de Campo Grande. 1.ed. Campo Grande, MS. UFMS, 1999.

FERRARA; Lucrécia D'Aléssio. **Olhar periférico**: informação, linguagem, percepção ambiental. 2. ed. São Paulo. EDUSP, 1999.

LEFEBVRE, Henry. **O direito a cidade**. São Paulo: Moraes, 1991.

GOMES, Pedro H. Centralização e descentralização em cidades médias. Uma discussão do processo de formação de novas centralidades no município de Petrópolis-RJ. II Simpósio Internacional sobre cidades médias. Universidade Federal de Uberlândia, 2006. **Anais...** Uberlândia, CD-ROM. (Artigo completo).

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. 2.ed. Petrópolis, RJ. Vozes, 2001.

MILANI, Patrícia Helena. **Dinâmica Territorial da rede urbana na mesoregião Leste de Mato Grosso do Sul**. 142f. Dissertação (Mestrado em Geografia). UFMS. Três Lagoas. 2011.

_____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2004.

PIRES, E. L. S. Mutações econômicas e dinâmicas territoriais locais: delineamento preliminar dos aspectos conceituais e morfológicos. In: Spósito, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria E. B.; SOBARZO, Oscar. (Org). **Cidades médias**: produção do espaço urbano e regional. 1. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p.47-70.

RAFFESTIN, Claude. **Geografia do poder**. São Paulo: Ática, 1993.

RAQUEL, Rolnik. (org.) **Como produzir moradia bem localizada com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida?** Brasília: Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos, 2010.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. 4. ed. 2. Reimpr., São Paulo: Hucitec, 2007.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **A B C do desenvolvimento urbano**. 4 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SPÓSITO; Eliseu Savério. **Geografia e filosofia**: contribuição para o ensino. 2. ed. São Paulo: UNESP, 2004.

SPOSITO, Maria Encanação Beltrão et al. **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Passo Fundo e Mossoró**. 1. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

_____. O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In: SPOSITO. M.E.B. (org.). **Cidades médias: espaços em transição**. 1. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007. P. 35-67.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

ANEXOS

I - Plano Diretor de Três Lagoas.

II - Alteração do Plano Diretor – 2012.

III - Levantamento dos loteamentos novos de 2005 a 2013.

IV - Bairros antigos de Três Lagoas, total de imóveis construídos e população estimada.

Anexo I

Plano Diretor de Três Lagoas, 2006.

Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas, 2013.

LEI N.º 2.083, DE 28 DE SETEMBRO DE 2006.**“INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

SIMONE N. TEBET, Prefeita Municipal de Três Lagoas, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe confere o art. 43 da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal Aprovou e, na qualidade de Prefeita Municipal, **SANCIONA** e **PROMULGA** a seguinte Lei:

TÍTULO I**DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL****CAPÍTULO I****DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

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.

Art. 2º - O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território do Município de Três Lagoas, é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município e integra o Sistema Municipal de Planejamento – SMP, devendo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes

Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Art. 3º - Para efeitos desta Lei, ficam adotadas 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 infra-estrutura, 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.

III - Política de desenvolvimento urbano - corresponde ao conjunto de diretrizes e objetivos destinados à orientação da ação governamental, voltadas para a distribuição da população, das edificações e das atividades, para o pleno cumprimento das funções sociais do Município e da cidade e o bem estar da população.

IV - Sustentabilidade - é o desenvolvimento socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, respeitadas as funções sociais da cidade e da propriedade, através da política de desenvolvimento, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

Art. 4º - A municipalidade promoverá o desenvolvimento do Município de Três Lagoas de modo integrado, com a finalidade de obter melhoria da qualidade de vida da população e o incremento do bem estar da comunidade.

Art. 5º - São objetivos do desenvolvimento do Município:

I - proporcionar uma vida saudável para todos os habitantes do Município, expressa na redução dos índices de desigualdade social.

II - conservar e preservar o ambiente natural e construído, recuperar as áreas ambientalmente degradadas e orientar as atividades, de modo a reduzir as pressões antrópicas sobre os ecossistemas urbanos e rurais.

III - dinamizar, diversificar e verticalizar a economia do Município, com agregação de valor, incrementando o aumento da competitividade e a inovação tecnológica.

IV - assegurar a justa distribuição das oportunidades, dos ônus e especialmente do usufruto dos benefícios gerados pelo desenvolvimento.

V - buscar a preservação do patrimônio cultural e natural do Município.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA EXECUÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 9º - A municipalidade poderá criar instrumentos para a execução da política de desenvolvimento municipal, principalmente:

I - de Planejamento

a) Planos Distritais

I. Plano de Desenvolvimento Distrital de Arapuá - PDDA

II. Plano de Desenvolvimento Distrital de Garcias - PDDG

b) Planos Setoriais

I. Plano de Desenvolvimento Econômico – PDE

II. Plano de Desenvolvimento do Turismo – PDTur

III. Plano de Drenagem Urbana – PDU

IV. Plano do Patrimônio Cultural – PPC

V. Plano de Acessibilidade e Mobilidade Urbana – PAMU

VI. Plano de Habitação – PH

c) Leis

I. Plano Plurianual

II. Lei de Diretrizes Orçamentárias

III. Orçamento Anual

IV. Código Tributário

V. Código de Posturas

VI. Código de Meio Ambiente

VII. Código de Obras

d) Regulamentos

I. Do parcelamento do solo

II. Do uso e ocupação do solo

III. Do sistema viário

IV. Do estacionamento de veículos

V. Dos usos geradores de impacto à vizinhança e dos empreendimentos de impacto

e) Programas setoriais

II - Tributários e financeiros

a) o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU

b) a Contribuição de Melhoria

c) os incentivos fiscais e financeiros

d) os Fundos Municipais

e) Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN

III - Jurídicos

a) Desapropriação

b) Servidão administrativa

c) Limitações administrativas

d) Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano

e) Instituição de unidades de conservação

- f) Instituição de zonas especiais de interesse social
- g) Concessão de direito real de uso
- h) Concessão de uso especial para fins de moradia
- i) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios
- j) Usucapião especial de imóvel urbano
- l) Direito de superfície
- m) Direito de preempção
- n) Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso
- o) Transferência do direito de construir
- p) Operações urbanas consorciadas
- q) Regularização fundiária
- r) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos
- s) Referendo popular e plebiscito
- t) Consorcio Imobiliário
- u) Diretrizes Urbanísticas
- v) Urbanização Negociada ou Compulsória
- x) Outorga Onerosa de Construção

IV - Administrativos

- a) Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA
- b) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV
- c) Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU
- d) outros instrumentos constantes de Lei federal ou estadual

TÍTULO II

DO PLANO DIRETOR

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO

Art. 10 - São objetivos gerais da política urbana:

I - promover o desenvolvimento econômico local, de forma social e ambientalmente sustentável;

II - promover o direito universal à moradia;

III - prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

IV - adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura e evitando a sobrecarga nas redes instaladas;

V - promover o equilíbrio entre a proteção e ocupação das áreas de interesse ambiental

VI - elevar a qualidade de vida da população, proporcionando saneamento ambiental, infra-estrutura, serviços públicos, equipamentos sociais e espaços verdes e de lazer qualificados;

VII - garantir a acessibilidade e a mobilidade urbana;

VIII - qualificar os espaços públicos e a paisagem urbana.

IX - estimular parcerias entre os setores público e privado, em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos da cidade;

X - consolidar a dinamização das atividades econômicas e incentivar a sua descentralização;

XI - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído;

XII - fortalecer a gestão ambiental local, visando o efetivo monitoramento e controle ambiental;

XIII - contribuir para a construção e difusão da memória e identidade, por intermédio da proteção do patrimônio histórico, artístico, urbanístico, paisagístico e afetivo, utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável;

XIV - aumentar a eficiência econômica do Município, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado;

XV - estimular parcerias com institutos de ensino e pesquisa, visando a qualificação profissional, a produção de conhecimento científico e a formulação de soluções tecnológicas e ambientalmente adequadas às políticas públicas;

XVI - promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades;

XVII - criar mecanismos de planejamento e gestão participativa;

XVIII - associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais Municípios, com o Estado de Mato Grosso do Sul e a União.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

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.

SEÇÃO I

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E URBANISMO

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.

Parágrafo Único – A presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo – CMDU será exercida pelo Chefe do Poder Executivo Municipal e na sua ausência pelo Vice.

Art. 15 - Os demais Conselhos Municipais passam, em conformidade com as suas atribuições, a subsidiar complementarmente o Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo – CMDU, no que se refere aos objetivos e diretrizes desta Lei.

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.

Parágrafo Único - Os pareceres do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo – CMDU acompanharão obrigatoriamente estes projetos de lei, quando enviados à Câmara Municipal de Três Lagoas.

SEÇÃO II

DO COMITÊ DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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 objetivos desta Lei.

§ 2º - Os pareceres do Comitê de Uso e Ocupação do Solo deverão obrigatoriamente ser apreciadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo – CMDU.

§ 3º - O Poder Executivo regulamentará, em ato próprio, a composição e o funcionamento do Comitê de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO IV

DAS DIRETRIZES SETORIAIS E PRIORITÁRIAS DE DESENVOLVIMENTO

Art. 18 - A Administração Municipal pautará suas ações seguindo as diretrizes das políticas públicas setoriais, do Desenvolvimento Econômico, do Turismo, do Meio Ambiente, dos Recursos Naturais e Saneamento, da Infra-estrutura, do Patrimônio Cultural, do Esporte e Lazer, da Acessibilidade e Mobilidade, da Habitação, dos Imóveis Públicos, descritas nesta Lei, sem prejuízo de outras políticas públicas que venham a ser desenvolvidas em consonância com este Plano Diretor.

SEÇÃO IV

DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 29 - Entende-se como infra-estrutura as obras e serviços de água, esgoto, drenagem, energia, transporte, pavimentação, equipamentos de saúde, de educação, de assistência social, de segurança pública, de administração e dos serviços públicos em geral.

Art. 30 - A Política Municipal de Infra-estrutura tem como objetivos:

I - Implantar infra-estrutura planejada e articulada em todo Município, para permitir o desenvolvimento e o bem estar da população.

II - Atingir com obras e serviços o maior número possível de habitantes.

Art. 31 - Na implantação de obras e serviços, de acordo com a Política Municipal de Infra-estrutura, serão prioritárias as:

I - localizadas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

II - que fornecerem suporte as atividade econômicas;

III - que tenham menor impacto ambiental possível,

IV - que beneficiarem diretamente o maior número de cidadãos.

Art. 32 - Nas edificações é obrigatória a reservação das águas pluviais e/ ou implantação de dispositivos de drenagem.

Parágrafo Único - O Poder Executivo disciplinará em ato próprio os índices de área de construção e de impermeabilização do terreno, acima dos quais serão exigidos o disposto no caput deste Artigo, bem como os critérios de reservação e de drenagem exigíveis.

Art. 33 - A Administração Municipal deverá elaborar o Plano de Drenagem Urbana que deverá conter, no mínimo:

I - planejamento das obras de drenagem urbana;

II - indicação de mecanismos de gestão dos sistemas de drenagem;

III - orientação e normas técnicas para futuros projetos de drenagem, públicos e privados,

IV - ordenamento de prioridades nas obras de drenagem.

Art. 34 - O uso dos espaços públicos e privados, inclusive o aéreo, para a instalação de obras, equipamentos e serviços de qualquer natureza será objeto de licença prévia e tributação.

SEÇÃO VIII

DA HABITAÇÃO

Art. 44 - A Política Municipal de Habitação tem como objetivos:

I - estimular o acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade, preferencialmente da população de baixa renda;

II - estimular a produção de habitações destinadas à população de baixa renda, pela iniciativa privada;

III - garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio das políticas de desenvolvimento econômico e de gestão ambiental,

IV - garantir a ocupação harmoniosa do espaço urbano pela habitação.

Art. 45 - Para a consecução da Política Municipal de Habitação deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

I - assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia;

II - incentivar e apoiar a formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias, na execução de programas habitacionais;

III - promover o acesso à terra, por meio do emprego de instrumentos jurídicos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;

IV - desenvolver programas e projetos de acesso à moradia que contemplem e incrementem a construção, a locação e o comércio de imóveis, especialmente as unidades habitacionais voltadas para a população de baixa renda;

V - promover a regularização fundiária e imobiliária;

VI - impedir ocupações irregulares no território municipal;

VII - inibir o adensamento e a ampliação dos núcleos habitacionais de baixa renda, urbanizados ou não, para evitar a queda da qualidade de vida de seus habitantes;

VIII - implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas de risco;

IX - garantir alternativas habitacionais para a população removida de áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;

X - recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas ocupadas por moradia, não passíveis de urbanização e de regularização fundiária,

XI - inibir a ocupação por habitação em áreas de interesse ou preservação ambiental.

Art. 46 - Com base nos objetivos e diretrizes enunciados nesta Lei, o Poder Executivo Municipal deverá elaborar o Plano Municipal da Habitação - PMH, contendo no mínimo:

I - diagnóstico das condições de moradia no Município;

II - identificação das demandas por regiões, zonas, áreas e bairros, e a natureza das mesmas;

III - objetivos, diretrizes e ações estratégicas para implementação da Política Municipal de Habitação, definida nesta Lei,

IV - articulação com outros planos e programas.

SEÇÃO IX

DOS IMÓVEIS PÚBLICOS

Art. 47 - A Política Municipal de Gestão e Uso dos Imóveis Públicos tem como objetivos:

I - garantir o uso adequado e otimizado dos imóveis públicos,

II - o estabelecimento de efetivo controle e conservação dos bens imóveis públicos, quando necessário, com o apoio da comunidade.

Art. 48 - Para a consecução da Política Municipal de Gestão e Uso dos Imóveis Públicos deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

I - implantação de um sistema de banco de dados de áreas públicas, garantindo informações atualizadas acerca da origem, do uso e da regularidade perante o registro público de imóveis, bem como os imóveis aptos a:

- a) implantar equipamentos públicos e comunitários,
- b) implantar infra-estrutura e serviços urbanos.

II - estabelecimento de critérios para a utilização de imóveis públicos por terceiros, com fiscalização permanente da adequação do uso aos termos da cessão.

III - tornar públicas as informações pertinentes acerca dos imóveis públicos.

Art. 49 - Para viabilizar os objetivos formulados no artigo anterior, poderá o Poder Executivo, dentre outras medidas, alienar, respeitadas as cautelas legais, de forma onerosa ou não, todos os imóveis considerados inaproveitáveis para uso público, em especial aqueles com dimensões ou condições de solo impróprias para uso de equipamentos ou serviços públicos.

CAPÍTULO V

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

SEÇÃO I

DIRETRIZES DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 51 - Consoante os objetivos gerais da política urbana, o ordenamento territorial obedecerá as seguintes diretrizes:

I - planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos sobre o meio ambiente;

II - integração, equilíbrio e complementaridade entre as porções urbanizadas e não-urbanizadas do território,

III - ordenação e controle do uso e ocupação do solo, de forma a combater e evitar:

- a) a utilização inadequada dos espaços urbanos;
- b) a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o uso ou o aproveitamento excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a retenção de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- e) a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infra-estrutura, especialmente as centrais,
- f) a poluição e a degradação ambiental.

SEÇÃO III

DAS REGIÕES

Art. 53 - A regionalização fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, tendo como referência as características dos ambientes naturais e construídos.

Art. 54 - O território do Município fica dividido em Regiões:

- a) Região Urbana do Distrito sede de Três Lagoas;
- b) Região de Expansão Urbana das Lagoas;
- c) Região de Expansão Urbana Sul;
- d) Região de Expansão Urbana Norte;
- e) Região de Expansão Urbana do Sucuriú;

- f) Região de Expansão Urbana do Verde;
- g) Região Rural do Distrito sede de Três Lagoas;
- h) Região Urbana do Distrito de Arapuá;
- i) Região Rural do Distrito de Arapuá;
- j) Região Urbana do Distrito de Garcias,
- l) Região Rural do Distrito de Garcias.

SEÇÃO IV

DO ZONEAMENTO DAS REGIÕES DO MUNICÍPIO

Art. 55 - As Regiões do Município são divididas em Zonas, porções de território com regras específicas para o uso e ocupação do solo, que se classificam como:

I - Zonas Urbanas: áreas destinadas ao uso e ocupação de caráter eminentemente urbano, dentro do perímetro urbano, com parâmetros específicos de uso, ocupação do solo e tributação.

II - Zonas de Expansão Urbana – ZEU: áreas destinadas ao uso e ocupação de caráter eminentemente urbano, fora do perímetro urbano, com parâmetros específicos de uso, ocupação do solo e tributação.

III - Zonas Especiais – ZE: 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.

a) As Zonas Especiais do Centro – ZEC são áreas formadas por sítios, ruínas e conjuntos ou edificações de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, situados na área central da cidade, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio cultural do Município, bem como ações específicas para a manutenção da qualidade do meio ambiente urbano.

b) As Zonas Especiais de Interesse Cultural - ZEIC são áreas formadas por sítios, ruínas, conjuntos e edificações de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio cultural do Município.

c) As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

d) As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são áreas destinadas prioritariamente à regularização fundiária, aos investimentos em urbanização e à produção de habitações destinadas à população de baixa renda.

e) As Zonas Especiais de Interesse Urbanístico - ZEIU são áreas públicas ou privadas destinadas à urbanização, com parcelamento, uso e ocupação diferenciados e definidos através da Guia de Diretrizes Urbanísticas ou aquelas áreas destinadas à aplicação de instrumentos da política urbana.

IV - Corredores Especiais de Uso: porções do território ao longo de vias, com parâmetros específicos de uso e ocupação do solo.

SEÇÃO VI

DO ZONEAMENTO DAS REGIÕES DO DISTRITO SEDE DE TRÊS LAGOAS

Art. 57 - As Regiões do Distrito sede são divididas em:

A - REGIÃO URBANA DO DISTRITO SEDE

I - Zonas Especial Central – ZEC

II - Zona Urbana - ZU

a) ZU 1 - Norte

b) ZU 2 - Sul

c) ZU 3 – Jardim dos Ipês

III - Zona das Lagoas - ZL

IV - Zona Industrial - ZI

- a) ZI 1
- b) ZI 2

V - Zona Especial de Interesse Cultural - ZEIC

- a) ZEIC 1 – Ferrovia
- b) ZEIC 2 – Exército

VI - Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;

- a) ZEIA 1 – Três Lagoas
- b) ZEIA 2 – Onça
- c) ZEIA 3 – Jardim Brasília
- d) ZEIA 4 – Jupiá
- e) ZEIA 5 – Parque Municipal Natural do Jupiá
- f) ZEIA 6 – Cinturão Verde 1
- g) ZEIA 7 – Cinturão Verde 2

VII - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

- a) ZEIS 1 – Norte
- b) ZEIS 2 – Sul
- c) ZEIS 3 – Jardim Brasília A
- d) ZEIS 4 – Jardim Brasília B
- e) ZEIS 5 – Parque das Mangueiras
- f) ZEIS 6 – Vila Piloto
- g) ZEIS 7 - Jupiá

VIII - Zona Especial de Interesse Urbanístico – ZEIU

- a) ZEIU 1 - Exército
- b) ZEIU 2 - Cinturão Verde
- c) ZEIU 3 - Baixada da Feira

IX - Corredores Especiais de Uso – CEU

B. REGIÃO DE EXPANSÃO URBANA NORTE

I - Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA

- a) ZEIA 8 - Cesp

- b) ZEIA 9 - Recanto das Capivaras
- c) ZEIA 10 - Complexo das Lagoas 1
- d) ZEIA 11 - Complexo das Lagoas 2
- e) ZEIA 12 - Complexo das Lagoas 3

II - Zona de Expansão Urbana – ZEU

- a) ZEU 1 – Balneário
- b) ZEU 5 – Industrial

III - Zona Especial de Interesse Urbanístico – ZEIU

- a) ZEIU 4 – Cascalheira
- b) ZEIU 5 – Aeroporto

C - REGIÃO DE EXPANSÃO URBANA SUL

I - Zona de Expansão Urbana – ZEU

- a) ZEU 2
- b) ZEU 3
- c) ZEU 4

D - REGIÃO DE EXPANSÃO URBANA SUCURIÚ

I - Zona de Expansão Urbana - ZEU

- a) ZEU 6 – Sucuriú Direita
- b) ZEU 7 – Sucuriú Esquerda

E – REGIÃO DE EXPANSÃO URBANA DO VERDE

I – Zona de Expansão Urbana do Verde – ZEU

- a) ZEU 8 - Verde

Art. 58 - Os limites das Zonas são aqueles descritos no Anexo V e VI.

SEÇÃO VII

OS BAIRROS

Art. 59 - Bairros são porções das Regiões Urbanas com unidade interna nas suas características urbanísticas, paisagísticas, funcionais e sociais.

Art. 60 - A divisão em bairros será objeto de lei municipal e todo planejamento e as ações administrativas adotarão as suas denominações.

CAPÍTULO VI

DO PARCELAMENTO

Art. 62- Os novos loteamentos a serem implantados no município de Três Lagoas, a partir da aprovação desta Lei, deverão obedecer às exigências urbanísticas constantes no Anexo VIII.

Art. 63 - Os loteamentos, conforme suas características, são classificados em:

- I - L1 – Loteamento padrão urbano;
- II - L2 – Loteamento social;
- III - L3 - Loteamento ambiental A;
- IV - L4 – Loteamento ambiental B;
- V - L5 – Loteamento de Expansão Urbana;
- VI - L6 – Loteamento de Expansão Urbana do Sucuriú;
- VII - L7 – Loteamento fechado;
- VIII - L8 – Loteamento Fechado Social;
- IX - L9 - Loteamento padrão distrital,

X – L10 - Loteamento industrial.

Art. 64 - É vedado o parcelamento e o loteamento:

- a) nas ZEIAs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10;
- b) nas ZEIUs 2 e 5.

Art. 65 - Os loteamentos das classes L3, L4, L5, L7 e L10 terão, obrigatoriamente, acesso pavimentado à Região Urbana do Distrito Sede de Três Lagoas.

Parágrafo Único - No loteamento da classe L6 o acesso pavimentado à Região Urbana do Distrito Sede de Três Lagoas poderá ser exigido quando da emissão da Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU.

Art. 66 - Para a aprovação de projetos de parcelamento o empreendedor, com base nas diretrizes fornecidas, deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- I - projeto de acordo com as normas técnicas da administração municipal;
- II - anuência prévia dos órgãos competentes, quando a área estiver situada sob rede de alta tensão, às margens de rodovias estaduais ou federais e ferrovias,
- III - projetos técnicos completos detalhados e aprovados pelos órgãos competentes para a execução de obras de infra-estrutura exigidas, quando for o caso.

Art. 67 - São requisitos mínimos a serem atendidos em parcelamentos:

- I - área e testada mínima, de acordo com os índices urbanísticos da zona em que se situem, atendendo ao disposto no Anexo VIII;
- II - a reserva de uma faixa *non aedificandi*, de no mínimo, 50m (cinquenta metros), ao longo das margens das águas correntes e dormentes, exceto nas

margens dos rios Sucuriú e Paraná, a montante da UHE “Engenheiro Souza Dias” com a reserva de uma faixa de, no mínimo 30m (trinta metros);

III - a reserva de faixa *non aedificandi*, destinada a equipamentos urbanos e infra-estrutura, assim como, faixas de servidão para o escoamento das águas pluviais, a critério da Administração Municipal;

IV - não se localizar em lote ou gleba:

a) alagadiço ou sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas, evitando prejuízo ao meio ambiente e a terceiros;

b) aterrado com materiais nocivos à saúde, sem que seja previamente saneado;

c) com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas desta Lei;

d) em condições geológicas e hidrológicas inadequadas ou com risco para as edificações;

e) de preservação ecológica ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção, e que resulte em preservação permanente,

f) que contenha bens tombados, ou áreas de entorno dos referidos bens, que, neste caso, deverá ser analisado previamente pelo órgão municipal competente, para que se façam as exigências cabíveis.

V - frente obrigatoriamente para vias de circulação destinadas a veículos e pedestres;

VI - a inscrição de um círculo com diâmetro menor que o da testada mínima exigida para a zona de uso ou corredor viário, tangenciando a linha de testada, bem como, não serão permitidos, mesmo para arremates e sobras de terras, lotes em áreas e testadas inferiores à prevista nesta Lei,

VII - testada em curva ou linha quebrada, formando concavidade, com dimensão menor que a mínima estabelecida nesta Lei, até o mínimo de 5m (cinco metros), devendo o lote, porém, apresentar largura média e área com dimensões correspondentes às mínimas exigidas, respectivamente, para testada e área da zona ou corredor viário.

Parágrafo Único - As inscrições imobiliárias dos lotes gerados serão implantadas e disponibilizadas somente após a devida apresentação das certidões de matrícula, oriundas do Registro de Imóveis.

Art. 68 - Quando a área a ser desmembrada ou desdobrada for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU, de acordo com as normas municipais vigentes,

II - fazer doação da área prevista no Anexo VIII, que passará ao domínio público municipal no ato do registro.

§ 1º - Ficam isentos de doação de área, todo desmembramento ou desdobro que tenha, comprovadamente, efetuado a doação de área destinada a equipamentos comunitários da gleba original.

§ 2º - Nos casos de loteamentos, poderão ser descontados da área total a ser doada, os 16% (dezesesseis por cento) de área pública, comprovadamente doada por ocasião do desmembramento ou desdobro.

§ 3º - A critério da Administração Municipal e explícita na GDU, a área destinada ao domínio público municipal poderá ser aceita em outro local que não a do desmembramento ou desdobro, quando:

- a) nos parcelamentos contíguos houver área de domínio público nos percentuais previstos por esta Lei, incluindo o empreendimento a ser implantado;
- b) entre as áreas a serem permutadas houver equivalência financeira, calculada na emissão da GDU,
- c) nos loteamentos da Classe 7 – Loteamento Fechado, constante do Anexo VIII.

Art. 69 - Com base nos objetivos e diretrizes, enunciados nesta Lei, o Poder Executivo Municipal elaborará a regulamentação do Parcelamento e Loteamento, contendo as exigências técnicas, urbanísticas e administrativas complementares a esta Lei.

CAPÍTULO VII

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 70 - Os empreendimentos públicos ou privados que configuram a ocupação do solo no território do Município de Três Lagoas, deverão ser licenciados pelo Poder Executivo Municipal, e devem atender aos índices urbanísticos da Zona ou Corredor onde se localizam, conforme o Anexo IX desta Lei.

Art. 71 - As atividades públicas ou privadas que configuram o uso do solo no território do Município de Três Lagoas, obedecem à terminologia da Classificação Nacional das Atividades Econômicas – CNAE e serão empregadas obrigatoriamente em todas as unidades administrativas da Prefeitura de Três Lagoas.

Art. 72 - Os usos do solo são classificados em:

A. Uso Residencial – UR

B. Uso Comercial e de Serviços – UCS

- I. nível 1
- II. nível 2
- III. nível 3

C. Uso Industrial – UI

- I. nível 1
- II. nível 2
- III. nível 3

Parágrafo Único - O Poder Executivo Municipal fará a classificação das atividades públicas ou privadas através de regulamento próprio, bem como dos índices urbanísticos e localização desses empreendimentos no território do Município.

Art. 73 - A aprovação de empreendimentos que configurem a ocupação do solo será submetida à apreciação da Administração Municipal e conterá elementos necessários para a sua análise, quanto aos seguintes aspectos:

I - atendimento aos índices urbanísticos previstos em regulamento próprio;

II - atendimento às exigências de reservação e disposição de águas pluviais,

III - atendimento às indicações estabelecidas na Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU, quando for o caso.

Art. 74 - A aprovação dos pedidos de licenças para as atividades que configurem o uso do solo será submetida à apreciação da Administração Municipal e conterão elementos necessários para a sua análise, quanto aos seguintes aspectos:

I - classificação da(s) categoria(s) de uso, prevista no regulamento próprio;

II - atendimento ao critério de compatibilidade locacional, previstas nesta Lei e no regulamento próprio;

III - atendimento às exigências de vagas de estacionamento, previstas no Anexo XI,

IV - atendimento às indicações estabelecidas na Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU, quando for o caso.

Art. 75 - Para a aprovação de empreendimentos residenciais com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, o empreendedor deverá construir equipamentos comunitários proporcionalmente à população do respectivo empreendimento, obedecendo-se aos seguintes critérios:

I - construção ou ampliação de escola, na proporção de 0,30m² (zero vírgula trinta metros quadrados) por unidade habitacional construída.

II - construção ou ampliação de Centro de Educação Infantil - CEI na proporção de 0,30m² (zero vírgula trinta metros quadrados) por unidade habitacional construída.

III - construção ou ampliação de Unidade Básica de Saúde - UBS na proporção de 0,050m² (zero vírgula zero cinquenta metros quadrados) por unidade habitacional construída.

§ 1º - A critério do Poder Executivo, em decisão fundamentada, os equipamentos comunitários previstos neste artigo podem ser substituídos, no todo ou em partes, por outras obras ou equipamentos de valor equivalente, visando a qualificação urbanística, a melhoria dos espaços públicos ou a valorização da vivência comunitária. O cálculo da equivalência de valores será feito com base na planilha de custos da Prefeitura Municipal de Três Lagoas.

§ 2º - Para aprovação de empreendimento em área contígua a outra, o projeto será analisado em função de sua utilização de fato, e não pela sua denominação em planta e sendo caracterizada a continuidade do empreendimento ou a construção em etapas, serão exigidos os equipamentos comunitários proporcionais ao número total de unidades construídas.

Art. 76 - Os usos e ocupações, exceto o residencial isolado, quando localizados em Regiões ainda não regulamentadas, deverão obter a Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU.

Parágrafo Único - Para expedição da GDU referida no *caput* deste artigo, o Poder Executivo usará os objetivos, diretrizes e exigências desta Lei, adaptando-as às condições do local do empreendimento, especialmente as de meio ambiente.

Art. 77 - Com base nos objetivos e diretrizes, enunciados nesta Lei, o Poder Executivo Municipal elaborará regulamento do Uso e Ocupação do Solo, contendo as exigências técnicas, urbanísticas e administrativas complementares a esta Lei.

DA GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS

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.

Art. 93 - O Poder Executivo regulamentará, em ato próprio, a expedição da Guia de Diretrizes Urbanísticas - GDU.

CAPÍTULO XI

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DEMAIS INSTRUMENTOS

Art. 94 - São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados na Região Urbana do Município Sede de Três Lagoas.

Art. 95 - Nos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados na Região Urbana do Município Sede de Três Lagoas, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º - Lei específica, baseada no § 1º, artigo 7º, do Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota

máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 96 desta Lei.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 96 - Decorridos os 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

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

§ 2º - O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza.

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º - Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do § 5º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 94 desta Lei.

Art. 97 - O Poder Executivo Municipal, através de lei específica, disciplinará a aplicação dos institutos e demais instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades).

Art. 98 - O Poder Executivo Municipal enviará, anualmente, a relação dos imóveis suscetíveis de aplicação dos institutos do parcelamento, edificação ou ocupação compulsórios, do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos.

TÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 99 - Os usos e ocupação do solo, irregulares, no território do Município, terão prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias para efetuarem sua regularização junto aos órgãos competentes.

§ 1º - Na regularização não se excetua o cumprimento das normas técnicas e a responsabilidade técnica da construção.

§ 2º - Findo o prazo definido no *caput* deste artigo, os usos e ocupações do solo deverão obedecer ao disposto nesta Lei.

§ 3º - Até a regulamentação do parcelamento do solo, o Poder Executivo Municipal, através do Comitê do Uso e Ocupação do Solo, fica autorizado a fazer exigências técnicas e administrativas para aprovação de parcelamentos e loteamentos no Município de Três Lagoas.

Art. 100 - O Poder Executivo Municipal enviará à Câmara Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a partir da aprovação desta Lei, projeto de Lei regulamentando a composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo – CMDU.

Art. 101 - No prazo máximo de 30 (trinta) dias, após o início dos trabalhos do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo – CMDU, o Poder Executivo enviará proposta da divisão da Região Urbana da cidade de Três Lagoas em bairros, com seus limites e denominações.

Art. 102 - Aplica-se, até a aprovação da legislação complementar do parcelamento, loteamento, uso e ocupação do solo, naquilo que não for contrário ao disposto nesta Lei, o disposto na Lei Municipal nº 481, de 27 de junho de 1978 – Lei de Urbanização de Terrenos (Lei de Loteamentos).

Art. 103 - Os planos e regulamentações previstos nesta Lei deverão ser elaborados pelo Poder Executivo, no prazo de até 02 (dois) anos, a partir da publicação desta Lei.

Três Lagoas, 05 de outubro de 2006.

Simone N. Tebet
Prefeita Municipal

ANEXOS (Do Plano Diretor)

ANEXO I – DIRETRIZES PRIORITÁRIAS DA AÇÃO DO MUNICÍPIO.

ANEXO II - DIVISÃO DO MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS EM DISTRITOS (MAPA).

ANEXO III – DESCRIÇÃO DOS LIMITES DOS DISTRITOS.

ANEXO IV - DIVISÃO DO MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS EM REGIÕES (MAPA).

ANEXO V – DIVISÃO DO DISTRITO SEDE DE TRÊS LAGOAS EM ZONAS (MAPAS 1 e 2).

ANEXO VI – DESCRIÇÃO DOS LIMITES DAS ZONAS DO DISTRITO SEDE DE TRÊS LAGOAS.

ANEXO VII – DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DE TRÊS LAGOAS.

ANEXO VIII – TABELA DE EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTOS

ANEXO IX – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA USO DO SOLO.

ANEXO X – CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS (HIERARQUIZAÇÃO).

ANEXO XI - TABELA DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO.

Anexo II

Alteração do Plano Diretor, 2012.

Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas, 2013

LEI Nº. 2.672, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2012.

“ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI Nº 2.083, DE 28 DE SETEMBRO DE 2006 (PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

MARCIA MOURA, Prefeita Municipal de Três Lagoas, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe confere o art. 43 da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal Aprovou e, na qualidade de Prefeita Municipal, **SANCIONA** e **PROMULGA** a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica alterada a redação do caput do art.7º, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, e aditado, ao mesmo, o parágrafo único, na seguinte conformidade:

1 **“Art. 7º.** Todas as atividades econômicas são aceitas no município, respeitadas as diretrizes desta lei, da legislação estadual e federal, especialmente as diretrizes ambientais.”

2

“Parágrafo único - O Poder Executivo promoverá um diagnóstico dos meios físico, biológico, sócio econômico, jurídico e institucional da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território sob sua jurisdição, de modo a subsidiar a instituição e regulamentação do Zoneamento Ecológico e Econômico de Três Lagoas, num prazo de até 3 (três) anos, a contar da aprovação dessa lei, com as diretrizes socioeducativas e econômicas que visem disciplinar as atividades locais urbanas e rurais.”

3

4 **Art. 2º -** O art. 12, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação, aditando Parágrafo Único:

5

6 **“Art. 12.** As Políticas Públicas, pertinentes ao desenvolvimento urbano do município, serão objeto de planejamento e execução na conformidade do Sistema de Planejamento do Desenvolvimento Urbano do Município estabelecido na estrutura organizacional do Executivo Municipal.”

7

8 **“Parágrafo único** - O Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo e o Comitê de Uso e Ocupação do Solo, de que tratam os artigos 13 e 17 desta lei, são partes integrantes do Sistema de que trata o caput deste artigo.”

9

10 **Art. 3º** - Fica revogado o art. 15, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006.

11

12 **Art. 4º** - O art. 17, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

13 **“Art. 17** – Os processos de parcelamento, loteamento e de uso e ocupação do solo serão apreciados pelo Comitê de Uso e Ocupação do Solo que fundamentará seu parecer, por escrito, com lastro nos objetivos e diretrizes desta Lei.”

14

15 **“Parágrafo único** – Compete ao Poder Executivo regulamentar a composição e o funcionamento do Comitê de Uso e Ocupação do Solo, na forma da lei.”

16 **Art. 5º** - Fica aditado o parágrafo único ao art. 25, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, com a seguinte redação:

17

18 **“Parágrafo único** – O Executivo Municipal promoverá estudos para subsidiar a instituição e regulamentação do Plano de Saneamento Básico de Três Lagoas, até 30 de agosto de 2013, conforme disposto no art. 5º, da Lei nº 2.490, de 24 de dezembro de 2010.”

19

20 **Art. 6º** - Fica aditado o parágrafo único ao art. 27, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, com a seguinte redação:

21

“Parágrafo único – O Poder Executivo institucionalizará um programa permanente de arborização da cidade, abrangendo, entre outros quesitos - o inventário, a seleção de plantas, as podas e as responsabilidades das partes.”

Art. 7º - O art. 32, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 32. Todos os empreendimentos, quando da ocupação e do uso, em todas as zonas, deverão construir reservatório de, no mínimo, 20 litros por metro quadrado da área ocupada do lote, de forma a permitir a infiltração ou retenção das águas pluviais.

22

23§ 1º. O Poder Executivo disciplinará, em até 6 (seis) meses, em ato próprio, os critérios de retenção e de drenagem para atendimento ao disposto no caput desse Artigo.

24

25§ 2º. A capacidade dos dispositivos será sempre proporcional ao tamanho do lote ou unidade imobiliária.

§ 3º. Nos parcelamentos, com a implantação de novos lotes, e nos remembramentos, desmembramentos ou desdobros de lotes situados na Zona das Lagoas – ZL, e em todas as Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA, é obrigatória a implantação de dispositivos de drenagem que permitam a infiltração ou retenção de águas pluviais, em cada uma das unidades imobiliárias ou lotes formados.

§ 4º. Ficam isentos do cumprimento deste artigo as unidades habitacionais de interesse social, integrantes da lei que dispõe sobre a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, exceto aquelas situadas na Zona das Lagoas – ZL e em todas as Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA.

§ 5º. Poderão ser dispensados da construção do reservatório de retenção os imóveis localizados em áreas alagadiças, que demonstrem a existência da área permeável em dobro da exigida nesta lei.

§ 6º. Para empreendimentos que necessitem licenciamento ambiental será exigida a construção de reservatório que permita a infiltração ou retenção das águas pluviais, conforme critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente, cuja capacidade deverá ser calculada com base na seguinte equação:

$V = 0,5858.Pi.At$, onde:

V = Volume do reservatório (litro);

Pi = Percentual impermeabilizado do terreno (%);

At = Área total do terreno (m²).

§ 7º. São critérios para redução da área impermeabilizada, sujeito à aprovação do órgão competente:

I - redução em 40% da área impermeabilizada com pavimentos permeáveis, tais como, blocos vazados com preenchimento de areia ou grama, asfalto ou concreto poroso;

II - redução em 50% da área do telhado cujas calhas drenem para superfícies permeáveis sem drenagem;

III - redução em 80% da área do telhado cujas calhas drenem para superfícies permeáveis com drenagem;

IV - redução em 80% das áreas drenadas para trincheiras de infiltração.”

Art. 8º - O art. 34, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

26 “**Art. 34.** O uso dos espaços públicos e privados, inclusive o aéreo, para a instalação de obras, equipamentos e serviços de qualquer natureza será objeto de licença prévia e tributação, observadas a legislação municipal, estadual e federal.”

27

28 **Art. 9º** - Fica aditado o inciso V ao art. 55, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, com a seguinte redação:

29

“V – Zona Rural – ZR: são áreas abrangidas pelas letras “g”, “i” e “l” do artigo 54, com uso e ocupação do solo a ser previsto no Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE, na conformidade do art. 1º desta lei.”

30 **Art. 10** – O inciso IX da letra A do art. 57, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 57** - As regiões do Distrito Sede são divididas em:

A – REGIÃO URBANA DO DISTRITO SEDE

IX - Corredores Especiais de Uso – CEU

- a) CEU 1 – Avenida Rosário Congro
- b) CEU 2 – BR 158
- c) CEU 3 – BR – 262
- d) CEU 4 – Avenida Ranulpho Marques Leal
- e) CEU 5 – Anel Viário Engenheiro Samhir Thomé
- f) CEU 6 – Avenida Filinto Muller
- g) CEU 7 – Avenida Dr. Clodoaldo Garcia.”

31

32 **Art. 11** - Ficam aditados os parágrafos 1º e 2º ao art. 61, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, que passa a vigorar com a seguinte redação:

33

“**Art. 61** - Para efeitos legais e estatísticos, será considerado como perímetro urbano os limites da Região Urbana do Distrito Sede de Três Lagoas, descrito no Anexo VII.

§ 1º. Para fins de monitoramento e ordenamento do desenvolvimento urbano, fica o perímetro urbano de Três Lagoas dividido em áreas de adensamento, entendidas como porções de território com indicadores de adensamento específicos, conforme Anexo XIV.

§ 2º. Os limites de densidade populacional bruta ficam assim estabelecidos:

- a) Área 1 - 75 (setenta e cinco) habitantes por hectare;
- b) Área 2 - 200 (duzentos) habitantes por hectare ;
- c) Área 3 -120 (cento e vinte) habitantes por hectare;
- d) Área 4 – 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;
- e) Área 5 - 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.”

34

35 **Art. 12** - O art. 63, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

36

37 “**Art. 63** - Os parcelamentos, conforme suas características são classificados em:

- 38 L1 - Loteamento Padrão urbano;
- 39 L2 - Loteamento de Urbanização de Interesse Social;
- 40 L3 - Loteamento ambiental A;
- 41 L3.1 - Loteamento ambiental A1;
- 42 L4 - Loteamento ambiental B;
- 43 L4.1 - Loteamento ambiental B1;
- 44 L 5 - Loteamento de Expansão Urbana;
- 45 L6 - Loteamento de Expansão Urbana do Sucuriú;
- 46 L7 - Loteamento fechado;
- 47 L8 - Loteamento Fechado Social;
- 48 L9 - Loteamento padrão distrital;
- 49 L10 - Loteamento industrial.”

50

51 **Art. 13** - O art. 64, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

52

53 “**Art. 64** - É vedado o parcelamento e o loteamento:

- a) Nas ZEIAS 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,13.
- b) Nas ZEIUs 4 e 5.”

54

55 **Art. 14** - O art. 68, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 68** - No desmembramento ou desdobramento de área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) serão obrigatoriamente atendidos os requisitos fixados pela Lei nº. 2.307, de 09 de dezembro de 2008.”

56 **Art. 15** - Fica aditado o inciso IV ao art. 73, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, com a seguinte redação:

“IV - Licenciamento ambiental, quando for o caso.”

57 **Art. 16** - O inciso I do Art. 74, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

I - classificação da(s) categoria(s) de uso, prevista em regulamento próprio, atualizado a cada 12 meses, e integrado ao Sistema de Cadastro Econômico do Município.”

58 **Art. 17** – Ficam aditados os parágrafos 1º e 2º ao art. 77, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 77** - Com base nos objetivos e diretrizes, enunciados nesta lei, o Poder Executivo Municipal elaborará regulamento do uso e ocupação do solo, contendo as exigências técnicas, urbanísticas e administrativas, complementares a esta lei.

59

60 § 1º. As ocupações e usos do solo, situados, no todo ou em parte, em locais de impacto direto ou indireto, indicados no Anexo XII, serão obrigatoriamente submetidos a licenciamento ambiental.

61

62 § 2º. No licenciamento ambiental serão consideradas as recomendações contidas no Anexo XIII, que prevalecerão sobre todos os outros índices urbanísticos de parcelamento e de ocupação e uso do solo.”

63

64 **Art. 18** – O Parágrafo Único, do art. 81, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, aditado pelo art. 1º, da Lei nº 2.221, de 04 de dezembro de 2007, passa a vigorar com a seguinte redação:

65

“**Parágrafo único** - Ficam permitidas vias de 12,00m (doze metros) de largura total, com mínimo de 8,00m (oito metros) de faixa de rolamento, nos parcelamentos, classe L2 – Loteamento de Urbanização de Interesse Social.”

66

67 **Art. 19** – O § 2º do art. 82, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

68

“§ 2º. O Poder Executivo poderá, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo - CMDU, autorizar traçado não ortogonal, comprovado o impedimento técnico e autorizar dimensão da faixa de domínio menor do que a estabelecida para a via, somente se comprovado o não prejuízo ao traçado urbano e ao fluxo de veículos e pedestres.”

69

70

71

72 **Art. 20** – Ficam aditados os Parágrafos 1º e 2º ao art. 87, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 87** - O Poder Executivo exigirá estudo técnico de estacionamento para os usos geradores de Impacto à Vizinhança e dos Empreendimentos de Impacto e, dependendo das condições locais do empreendimento, condições maiores de estacionamento, inclusive número de vagas, vagas especiais para ônibus e caminhões, áreas de carga e descarga, áreas de embarque e desembarque, áreas de manobras e modelos geométricos de entrada e saída de estacionamento.

73 § 1º. Poderão ser apresentadas, quando do licenciamento da ocupação e uso do solo, soluções de vagas de estacionamento em outro local, com distância inferior a 400m, medida em via pública.

74

§ 2º. As vagas, referidas no caput desse artigo, inclusive suas dimensões, serão incluídas nos registros respectivos dos imóveis e perdurarão enquanto subsistirem as condições de ocupação ou uso que lhe deram origem.”

75 **Art. 21** – Ficam aditados os incisos XXI e XXII ao art. 90, da Lei nº 2.083, de 28 de setembro de 2006, que passa a vigorar com a seguinte redação:

76 “**Art. 90** - São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

77

XXI – auditórios, teatros, anfiteatros e cinemas, mesmo quando integrantes de edificações de outros usos.

XXII – as edificações com mais de 15 m da altura.”

Art. 22 – Fica acrescido o art. 104, à Lei nº. 2.083, de 28 de setembro de 2006, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 104** - O licenciamento de empreendimentos, emitidos a partir de outubro de 2006, e que não se enquadrem nos dispositivos desta lei, terão prazo de 180 dias para sua retomada, sob pena de extinção.

§ 1º. Findo esse prazo, não comprovada a efetivo início ou retomada de sua implantação, o empreendimento terá que ser novamente licenciado, adequando-se ao disposto nesta Lei.”

Art. 23 - Os Anexos I, III, IV, VI, VII, VIII, IX, X e XI da Lei nº 2.083, de 28 de Setembro de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

ANEXO VIII (Anexo da Lei 2.672) – TABELA DE EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS PARA O PARCELAMENTO

	L1	L2	L3 ⁽⁴⁾	L3 A ⁽⁴⁾	L4 ⁽⁴⁾	L4 A ⁽⁴⁾	L5	L6	L7	L8	L9	L10
	Padrão	Urbanização de Interesse Social	Ambiental A	Ambiental A1	Ambiental B	Ambiental B1	De Expansão	Sucuriú	Fechado Padrão	Fechado Social	Distrital	Industrial
Área mínima (m²)	360	240	1000	360	5000	360	360	2500	360	240	360	1000
Testada mínima	12 m	12 m	20m	12	50 m	12	15m	50m	12m	12m	12m	20m
Testada mínima esquina	12 m	12 m	50m	15	50 m	15	15m	50m	12m	12m	12m	20m
% área pública para recreação e lazer	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
% área pública para equipamentos comunitários	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Rede de água	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Projeto obrigatório com implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Projeto obrigatório com implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória
Ligação de água	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Projeto obrigatório com implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Projeto obrigatório com implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória
Rede de esgoto	Implantação obrigatória	Projeto obrigatório com implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória	Projeto obrigatório com implantação exigível na GDU								
Tratamento de esgoto	Implantação obrigatória	Projeto obrigatório com implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Projeto obrigatório com implantação exigível na GDU					
Arborização	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação não obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação não obrigatória	Implantação não obrigatória	Implantação obrigatória
Meio fio; sarjeta.	Implantação obrigatória	Projeto obrigatório com implantação exigível na	Implantação obrigatória	Implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória				

		GDU											
Sinalização viária horizontal e vertical de acordo com CTB com aprovação do órgão de trânsito Municipal	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	
Pavimentação⁽⁵⁾	Implantação obrigatória	Projeto obrigatório com implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória	
Energia elétrica	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	
Iluminação pública	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Projeto e implantação exigível GDU	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	
Drenagem	Implantação obrigatória da rede pública de drenagem	Projeto da rede pública e implantação exigíveis na GDU	Implantação obrigatória da rede pública de drenagem e obrigatório atendimento ao Artigo 34	Implantação obrigatória da rede pública de drenagem e obrigatório atendimento ao Artigo 34	Implantação obrigatória da rede pública de drenagem e obrigatório atendimento ao Artigo 34	Implantação obrigatória da rede pública de drenagem e obrigatório atendimento ao Artigo 34	Implantação obrigatória da rede pública de drenagem	Projeto obrigatório com implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Projeto obrigatório com implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória	
Comprimento máximo de quadras	100m ⁽²⁾	100m ⁽²⁾	100m ⁽²⁾	100m ⁽²⁾	100m ⁽²⁾	100m ⁽²⁾	100m ⁽²⁾	340m	340m ⁽¹⁾	340m ⁽¹⁾	100m	100m ⁽³⁾	
Ligação com pavimentação com via pavimentada mais próxima	Projeto e implantação exigível na GDU	Projeto e implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Projeto e implantação exigível na GDU	Implantação obrigatória	Implantação obrigatória	Implantação não obrigatória	Implantação obrigatória

Zonas permitidas ou permissíveis	• ZEC											
	• ZU 1	• ZEIS 1	• ZEIA 1	• ZEIA 1	• ZEIA 12	• ZEIA 12	• ZEU 1	• ZEU 6	• ZEU 1	• ZEIS 1	• ZU dos Distritos	• ZEU 1
	• ZU 2	• ZEIS 2	• ZEIA 10	• ZEIA 10			• ZEU 2	• ZEU 7	• ZEU 2	• ZEIS 2		• ZEU 2
	• ZU 3	• ZEIS 3	• ZEIA 11	• ZEIA 11			• ZEU 3	• ZEU 8	• ZEU 3	• ZEIS 3		• ZEU 3
	• ZEIS 1	• ZEIS 4					• ZEU 4		• ZEU 4	• ZEIS 4		• ZEU 4
	• ZEIS 2	• ZEIS 5					• ZEU 5		• ZEU 5	• ZEIS 5		• ZEU 5
	• ZEIS 3	• ZEIS 6					• ZEIU 2		• ZEU 6	• ZEIS 6		• ZEIU 2 (permissível)
	• ZEIS 4	• ZEIS 7					• ZEIU 3		• ZEU 7	• ZEIS 7		
	• ZEIS 5						• ZEIU 4		• ZEU 8	• Nas demais zonas em área com limite em parcelamento L8 implantado.		
	• ZEIS 6						• ZEIU 5		• ZEIU 4			
• ZEIS 7								• ZEIU 5				
• ZEIU 1 (permissível)									• Nas ZEIS, com limite máximo de quadra de 100m.			
• ZL ⁽⁴⁾												

Nota: ⁽¹⁾ Na GDU, para aproveitamento de terreno ou em razão de barreiras naturais ou construídas, nos loteamentos L7 e L8, as dimensões máximas de quadras poderão sofrer acréscimo de 50%, (até 510m) e tendo como limite máximo o perímetro de 1600m.

⁽²⁾ As quadras podem atingir o máximo de 220m de comprimento somente com aprovação do órgão de planejamento do município

⁽³⁾ No loteamento L10 – Industrial o Executivo Municipal pode aprovar quadras de até 1000m de comprimento se comprovada sua necessidade de utilização.

⁽⁴⁾ Obrigatório atendimento ao disposto no Artigo 32.

⁽⁵⁾ A especificação referente a pavimentação será objeto de exigibilidade pelo órgão deliberativo municipal, conforme legislação federal, estadual e municipal, sendo que o empreendedor responderá pela qualidade exigida no prazo de até 60 meses após a conclusão da obra.

1 - Para parcelamento nos Corredores Especiais de Uso – CEU, utilizar os índices da Zona atravessada.

2 - Obrigatória exigências do Anexo XII B para parcelamentos situados nas áreas indicadas pelo Anexo XII A.

3 - Somente permitido o parcelamento L2 – Loteamento de Urbanização de Interesse Social para empreendimentos que contemplem a construção imediata de habitações uni-residenciais integrantes da Lei que dispõe sobre a Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

ANEXO IX(Anexo da Lei 2.672) - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO.

Zona	Taxa de ocupação	Coefficiente de aproveitamento	Taxa de permeabilidade	Recuos
1 ZEC	(a) No máximo 80% da área do terreno ou (b) 100% da área do terreno, no pavimento térreo ou subsolo, desde que seja apresentada solução técnica de captação e retenção de águas pluviais 10% maior que o exigido no Artigo 32 A ou 32B e solução para as vagas de estacionamento no local ou em outro local no entorno, conforme artigo 87 A.	Livre	(a) Mínimo 10% da área do terreno ou (b), se satisfeito o item (b) da taxa de ocupação, 0%	1. Para edificação com altura (h) menor ou igual a 4,50m 1.1 Recuo Frontal 1.1.1 Na ZEC= livre 1.1.2 Em lotes com testada menor ou igual a 10,0m, e área menor que 300,00 m ² , em qualquer zona= livre 1.1.3 Em lotes com testada menor ou igual a 10,0m, e área maior que 300,00 m ² , em qualquer zona= 3,00m 1.1.4 Em lotes com testada maior que 10,0m, em qualquer zona = 3,00m 1.2 Recuos Laterais e de fundo 1.1.1 Sem abertura = livre 1.1.2 Com abertura = 1,50m
2 ZU 1- ZU2 – ZU 3 ZI 1 – ZI 2 ZEIC 1 – ZEIC 2 ZEIS 1 – ZEIS 2 ZEIS 3 – ZEIS 4 ZEIS 5 – ZEIS 6 ZEIS 7	No máximo 60 % da área do terreno	Livre	No mínimo 20% da área do terreno	2. Para edificação com altura maior que 4,50m, ou menor ou igual a 8,00m: (1) 2.1 Frontal 2.2.1 na ZEC –livre 2.2.2 nas demais zonas = 4,00m. 2.2 Recuos Laterais e de fundo: 2.2.1 no pavimento com altura de até 4,5m 2.2.1.1 – sem abertura = livre 2.2.1.2 - com abertura = 1,5m 2.2.2 no pavimento com altura acima de 4,5m e até 8,00m = 2,5m
3 ZL ZEU 1 – ZEU 2 ZEU 3 – ZEU 4 ZEU 5 – ZEU 6 ZEU 7 – ZEU 8 ZEIA 1 – ZEIA 10 ZEIA 11 – ZEIA 12	Entre 20% e 60% (índice máximo) da área do terreno, é obrigatória a implantação de dispositivos de drenagem para recepção e absorção de águas pluviais, em toda a área do terreno conforme o Artigo 32 e os dispositivos exigidos nos Artigos 32 A e 32 B, inclusive as habitações uniresidenciais de interesse social integrantes da Lei que dispõe sobre a Política Municipal de Habitação de Interesse Social; Até 20% da área do terreno, não é exigido o Artigo 32.	Livre	No mínimo 30% da área do terreno.	3. Para edificação com altura (h) maior que 8,00m, ou menor ou igual a 15,00m: 3.1 Frontal = 3.1.1 quando a face do lote for limitrofe com via com faixa de domínio igual ou menor que 20,0m = 5,00m 3.1.2 quando a face do lote for limitrofe com via com faixa de domínio maior que 20,0m = livre. 3.2 Recuos Laterais e de fundo: 3.2.1 No pavimento com altura inferior a 4,50m 3.2.1.1 com abertura = 1,50m 3.2.1.2 sem abertura = livre 3.2.2 Nos pavimentos com altura entre 4,50m e 15,0m= 1/3 da altura total e no mínimo 2,50m 4. Para edificação com altura superior a 15 m: 4.1 Recuos frontal, lateral e de fundos: 4.1.1 no pavimento com altura de até 4,50m 4.1.1.1 – sem abertura = livre 4.1.1.2 - com abertura = 1,5m 4.1.2 Nos demais pavimentos: 1/3 da altura da edificação.
5 ZEIA 2 ZEIA 3 – ZEIA 4 ZEIA 5 – ZEIA 6 ZEIA 7 – ZEIA 8 ZEIA 9 –	No máximo 20 % da área do terreno e é obrigatória a implantação de dispositivos de drenagem para recepção e absorção de águas pluviais, em toda a área do terreno conforme o Artigo 32 e os dispositivos exigidos nos Artigos 32 A e 32 B, inclusive as habitações uniresidenciais de interesse social integrantes da Lei que dispõe sobre a Política Municipal de Habitação de Interesse Social	Livre	Mínimo 60% da área do terreno	
6 ZEIU 1 – ZEIU 2	Conforme GDU da edificação, nunca superior a 60 %	Livre	Conforme GDU da	

	ZEIU 3 – ZEIU 4			edificação, nunca inferior a 20 %
7	CEU 1- CEU 2 CEU 3 - CEU 4 CEU 5	(a). No máximo 80% da área do terreno ou (b)100% da área do terreno, no pavimento térreo ou subsolo, desde que seja apresentada solução técnica de captação e retenção de águas pluviais 10% maior que o exigido no Artigo 32 A ou 32B e solução para as vagas de estacionamento no local ou em outro local no entorno, conforme artigo 87A	Livre	No mínimo 10 % da área do terreno.
	ZU 4	(a) 70%, para lotes com área igual ou maior que 360m ² , ou (b) 50% para lotes com área menor que 360m ²	Livre	No mínimo 15% da área do terreno.

Nota: Obrigatória às exigências do Anexo XIII para ocupação e uso dos solos situados nas áreas indicadas pelo Anexo XII.

⁽¹⁾ Nas edificações residenciais em sobrado, com até 2 pavimentos, o recuo lateral e de fundos para o andar térreo é livre e para o pavimento superior é de 1,50m.

ANEXO XIII (Anexo da Lei 2.672)

EXIGÊNCIAS PARA PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO SITUADOS EM LOCAIS DE IMPACTOS DIRETOS E INDIRETOS.

Fragilidade detectada	Tipo de impacto	Exigências
Fluxo subterrâneo possui declividade ou potencialidade para as Lagoas	Contaminação do lençol freático, que pode ser provocado porque qualquer atividade que de alguma forma através do processo de percolação contamine o solo e, por conseguinte as águas subterrâneas.	Não aprovação de nenhum tipo de atividade que de alguma forma apresente risco eminente de contaminação do lençol freático, parcelamento sem projeto adequado de esgotamento sanitário de 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 a elevação do nível do lençol freático.	Estudo de delimitação que comprove que o parcelamento, a ocupação ou uso não esteja em área suscetível ao aumento da fragilidade detectada. Destaque para área de várzea entre lagoa Maior e lagoa do meio, entorno das lagoas Menor, do Meio, da lagoa Papillon e da lagoa da BR-158(Ciganos). Responsabilidade técnica permanente sobre perfuração e manutenção de poços nessa área.
Aumento do fluxo de águas por escoamento superficial em áreas diretamente afetadas, devido 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 saturados. Provocar processos erosivos, inclusive sobre infraestrutura urbana implantada ou a ser construída.	Todo projeto de ocupação ou uso dessa área em especial aqueles que provocarão impermeabilização do solo deverão obrigatoriamente conter projetos de drenagem que contemplem coleta, armazenamento e destinação das águas pluviais evitando o aumento ou estrangulamento no sistema de drenagem existente.
Aumento do fluxo de águas por escoamento superficial em áreas indiretamente afetadas, devido declividade da área.	Sobrecarga no sistema de drenagem existente, possibilidades de enchentes em períodos de picos ou períodos onde o solo encontra-se saturados e processos erosivos, inclusive sobre infraestrutura urbana implantada ou a ser construída.	Todo projeto de ocupação e uso dessa área em especial aqueles que provocarão impermeabilização do solo deverão 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 ocupação e uso dessa área em especial aqueles que provocarão impermeabilização do solo deverão 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 de sedimentos nas partes mais baixas dessa área.
Ecosistema das lagoas	Alteração e degradação no já alterado e impactado ecossistema das lagoas.	Todo projeto de ocupação e uso dessa área deverão obrigatoriamente conter projetos de não agressão ecossistema das lagoas e ações de medidas mitigadoras, quando houver.

Art. 25. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Três Lagoas, 19 de dezembro de 2012.

Marcia Moura
Prefeita Municipal

Anexo III

Levantamento dos loteamentos novos de 2005 a 2013.

Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas, 2013.

	Loteamentos	Metragem	Data alvará
01	Chácara Eldorado	163.420,34m ²	10/08/2009
02	Jardim dos Ipês I	-	-
03	Jardim dos Ipês II	-	-
04	Jardim dos Ipês III	-	-
05	Jardim dos Ipês IV	199.079,30m ²	17/03/2011
06	Alto dos Ipês (condomínio Fechado)	59.844,99m ²	19/11/2007
07	Nova Três Lagoas I	157.314,25m ²	06/05/2008
08	Nova Três Lagoas II	141.858,70m ²	12/08/2011
09	Portal da Águas (condomínio fechado)	205.096,65m ²	16/05/2008
10	Terras de Jupia (condomínio fechado)	52.200,12m ²	01/02/2012
11	Bosque das Araras	159.442,44m ²	04/04/2012
12	Setsul	234.807,69m ²	07/08/2008
13	Samambaia II	22.142,75m ²	14/07/2009
14	Village do Lago (condomínio fechado)	163.420,34m ²	23/06/2008

15	Cohab das Violetas I	6.943,20m ²	23/06/2008
16	Cohab das Violetas II	-	-
17	Novo Oeste I	6.944,00m ²	13/07/2011
18	Novo Oeste II	174.668,67m ²	10/10/2012
19	Nova Europa	-	-
20	Recanto das Palmeiras (condomínio fechado)	82.383,12m ²	04/08/2010
21	Nova América	115.873,00m ²	13/11/2006
22	Jardim Carandá	17.936,00m ²	14/12/2004
24	Jardim das Américas	204.508,63m ²	20/01/2003

Anexo IV

Bairros antigos de Três Lagoas, Total de imóveis construídos e população estimada.

Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas/ Departamento de Planejamento, 2005.

N°	Denominação dos Bairros	Total de Unidades	Habitantes 3,62hab/2001	Habitantes 3,62hab/ 2005
01	Alto Alegre	46	167	177
02	Alto da Boa Vista	191	690	733
03	Bairro da Lapa	639	2313	2452
04	Centro	752	2722	2886
05	Cohab Santo André	190	678	730
06	Coimbra	45	163	173
07	Colinos	669	2422	2567
08	Conj. Hab.	188	681	721
09	Interlagos	658	2382	2525
10	Ipacaray	174	630	668
11	J. Nossa Senhora das Graças	34	123	130
12	Jardim Alvorada	1687	6107	6473
13	Jardim Angélica	172	623	660
14	Jardim Areal	93	337	357
15	Jardim Bela Vista	188	680	721
16	Jardim Brasília	186	673	713
17	Jardim Caçula	136	492	522
18	Jardim Campo Novo	78	282	299
19	Jardim Campo Novo II	187	677	717
20	Jardim Capilé	72	260	276
21	Jardim das Acácias	131	474	503

22	Jardim das Graças	34	123	130
23	Jardim das Oliveiras	133	481	510
24	Jardim das Paineiras	95	344	364
25	Jardim Dourados	115	561	595
26	Jardim Esperança	134	485	514
27	Jardim Estoril	34	137	146
28	Jardim Flaboyant	145	525	556
29	Jardim Glória	86	311	330
30	Jardim Guaporé	54	195	207
31	Jardim Guaporé II	06	22	23
32	Jardim Ipanema	191	691	733
33	Jardim Itamaraty	39	141	150
34	Jardim Maristela	164	594	629
35	Jardim Mirassol	94	340	361
36	Jardim Moçambique	24	87	92
37	Jardim Monte Libano	06	22	23
38	Jardim Morumbi	56	203	215
39	Jardim Morumbi II	20	72	77
40	Jardim N. Sr ^a de Fátima	123	445	472
41	Jardim Novo Aeroporto	187	677	717
42	Jardim Novo Alvorada	166	601	637
43	Jardim Novo Interlagos	53	192	203
44	Jardim Novo Ipanema	191	691	733
45	Jardim Oiti	60	217	230
46	Jardim Paranapungá	478	1730	1834
47	Jardim Planalto	289	1046	1109

48	Jardim Primavera	44	159	169
49	Jardim Primavera	148	536	568
50	Jardim Progresso	295	1070	1132
51	Jardim Rodrigues	37	134	142
52	Jardim Roris	95	344	365
53	Jardim Samambaia	08	29	31
54	Jardim Santa Julia	49	177	188
55	Jardim Santa Lourdes	23	83	88
56	Jardim Taguaray	19	69	73
57	Jardim Vendrel	95	345	364
58	Jardim Vila Verde	56	195	207
59	Jupiá	205	742	787
60	Nossa Sra. Aparecida	1397	5057	5360
61	Parque São Carlos	895	3240	3432
62	Prq Res. Osmar Fer. Dutra	56	203	215
63	Parque das Mangueiras	36	130	138
64	Quinta da Lagoa	120	434	460
65	Recanto São Francisco	59	213	226
66	Residencial Jamel Ville II	49	177	188
67	Santa Luzia	75	271	288
68	Santa Terezinha	205	7422	787
69	Santo Dumont	43	156	165
70	Santos Dumont	671	2429	2575
71	São Jorge/Vila Santana	153	554	587
72	São Sebastião/ J. Aurélia	43	156	165
73	Vila Aeroporto	64	232	245

74	Vila Bem Vindo	24	87	92
75	Vila Cardoso	63	228	242
76	Vila dos Ferroviários	251	909	963
77	Vila dos Ferroviários	73	264	280
78	Vila Guanabara	283	1024	1086
79	Vila Haro	441	1596	1692
80	Vila Haro Junior	36	130	138
81	Vila Maria	39	141	150
82	Vila Maria Paula	05	18	19
83	Vila Nova	2000	7240	7674
84	Vila Nova Guanabara	80	290	307
85	Vila Novo Aeroporto	174	630	668
86	Vila Piloto	1700	61544	6523
87	Vila Popular	99	358	380
88	Vila Santa Rita	100	362	384
89	Vila São Francisco	59	213	226
90	Vila São João	82	297	315
91	Vila São José	173	626	664
92	Vila Terezinha	149	539	572
93	Vila Viana	76	275	292
94	Vila Virgínia	42	152	61
95	Vila Zucão	136	492	521
	11314	20.522	78.411	78.787