

AUDIÊNCIA PÚBLICA

29/07/2025

EGL ENGENHARIA

Projeto de Lei para Revisão do Plano Diretor do Município

SECRETARIA MUNICIPAL
DE GOVERNO E POLÍTICAS
PÚBLICAS - **SEGOV**



Cada dia melhor !

O QUE É O PLANO DIRETOR?

- É uma lei municipal, **instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana** (previsto na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade)
- **Direciona** o desenvolvimento socioeconômico;
- **Orienta** o crescimento de uma cidade;
- **Organiza** o território urbano, indicando os locais que podem ter maior crescimento ou adensamento e onde deve ser preservado;
- Deve ter a **participação da comunidade** na sua formulação ou revisão para ter **legitimidade**;

QUAL A IMPORTÂNCIA DO PLANO DIRETOR?

- ✓ Promover moradia próxima de **comércio e serviços**
- ✓ Otimizar os **deslocamentos**
- ✓ Garantir a gestão democrática com a **participação da comunidade** no planejamento da cidade
- ✓ Priorizar a ocupação dos bairros com **infraestrutura**
- ✓ Valorizar o **patrimônio histórico e cultural**
- ✓ Planejar **bons espaços públicos**
- ✓ Definir instrumentos para **financiar o desenvolvimento urbano**
- ✓ Preservar o **patrimônio ambiental**



O MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS

População
crescimento de 2,78% aa

Censo 2010: **101.791 hab.**
Est. IBGE 2024: **141.435 hab.**

PIB/2024 R\$ 13,01 Bi
2º maior PIB do MS em
2021 (IBGE)

Índice de Desenvolvimento
Humano Municipal
(IDHM - 2010)
0,744 (alto)

Longevidade, Educação, Renda
da população

PIB per capita
R\$ 104.352,29
3º maior PIB per capita do
MS (IBGE)

ETAPAS DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR





Registro fotográfico das Oficinas Comunitárias (13 a 17/03/2023)

Problemas/Fragilidades	Potencialidades	Estratégias/Soluções
<p>(11) O padrão do loteamento não atrai investidores;</p> <p>(10) Enchentes e alagamentos em diversos bairros da cidade;</p> <p>(8) Falta infraestrutura básica: asfalto, esgotamento sanitário</p> <p>(8) Calçadas sem padronização e falta de acessibilidade;</p> <p>(4) A Cidade não possui um sistema viário organizado e padronizado;</p> <p>(4) Faltam ciclovias em muitos bairros;</p>	<p>(4) Urbanização no entorno das Lagoas Média e Menor;</p> <p>(2) Incentivar a verticalização, exceto na área de proteção do aeroporto;</p> <p>Aproveitar o potencial turístico da cidade</p> <p>Utilizar áreas para infiltração das águas pluviais nos terrenos;</p> <p>Viabilizar a ocupação dos vazios urbanos;</p>	<p>(10) Diminuir o tamanho dos lotes nos parcelamentos do solo;</p> <p>(4) Recuperar e padronizar as calçadas;</p> <p>(3) Implantar lei específica sobre padronização e acessibilidade das calçadas;</p> <p>(3) Elaborar um plano de drenagem adequado;</p> <p>(2) Maior participação da população na gestão municipal;</p> <p>(2) Oportunidade das entidades se manifestar sobre mudança do código de obras;</p>

Principais demandas da 1ª Oficina Comunitária (13 /03/2023)

Institui os Princípios e Diretrizes da Política de Desenvolvimento do Município e Promove a Atualização do Plano Diretor do Município de Três Lagoas-MS

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Artigos 1º e 2º)

- **Constituição Federal – art. 182**
- **Lei nº 10.527/2001 – Estatuto da Cidade**
- **Lei n. 2083/2006 – Plano Diretor de Três Lagoas**

TÍTULO II - POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (Diretrizes, Objetivos, Desenvolvimento Regional e Socioeconômico) (Artigos 3º ao 9º)

Atendimento aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável **ODS/2030**

Integração regional e **valorização** dos produtos locais

Apoio à economia local e **inovação**

Qualificação profissional e **inclusão** produtiva

Consolidação do Município como **Polo Econômico Regional**

Proteção de áreas de risco e **mitigação** dos efeitos das mudanças climáticas

Promover ações integradas para o **desenvolvimento da cadeia produtiva** da floresta plantada
Implantar programas para consolidar o Município como **polarizador econômico** e centro de produção e distribuição nacional

Fortalecimento das atividades econômicas, **apoio** ao pequeno e médio produtor e **diversificação** das atividades rurais, **incentivo** ao turismo, parcerias para **produção de conhecimento** e **qualificação profissional**

TÍTULO III – POLÍTICA URBANA

Diretrizes e Estratégias (Artigos 10 e 11)

- **Direito à cidade e sustentabilidade**
 - **Gestão democrática** e controle social
 - **Ordenamento do solo** e combate à especulação
 - **Integração** urbano-rural
 - **Proteção** ambiental, cultural e social
 - **Adequação da oferta** de infraestrutura urbana e comunitária à distribuição espacial da população e suas necessidades
 - **Distribuição dos benefícios e ônus** decorrentes do processo de urbanização
 - **Regularização fundiária** de áreas ocupadas
 - **Modernização e simplificação** da legislação urbanística
- **Sistema integrado de planejamento**
 - **Maior eficácia** da Administração Municipal
 - **Redução** das desigualdades territoriais
 - **Monitoramento** dos serviços urbanos
 - **Preservação** do ambiente natural, construído e cultural
 - **Fortalecimento** da economia local
 - Implementar o **Cadastro Técnico Multifinalitário - CTM**

TÍTULO III – POLÍTICA URBANA

Função Social da Cidade e Ordenamento Territorial Urbano (Artigos 12 e 17)

- **Função Social da Cidade:** Cidade para todos, asseguradas as condições de desenvolvimento econômico, sustentabilidade e acesso aos bens e serviços públicos
- **Função Social da Propriedade Urbana:** Atender ao ordenamento urbano estabelecido no Plano Diretor, promover qualidade de vida, desenvolvimento econômico
- Imóvel urbano não parcelados, subutilizados, não edificadas e não utilizados e que não **cumpram a função social** que promova seu **adequado aproveitamento**, quando localizados na Área Urbana da Sede do Município, dotada de infraestrutura compatível (Art. 76)

- Divisão com base nas **Bacias Hidrográficas**
- Áreas para **Consolidação, Expansão, Qualificação e Recuperação**
- **Centralidades**
- **Vias Estruturantes**
- **Sistema de Áreas Verdes**
- **Zonas Especiais**
 - Interesse Ambiental (1, 2 e 3)
 - Interesse Social
 - Interesse Econômico (1, 2 e 3)
 - Interesse Turístico (1 e 2)
 - Interesse Cultural
 - De Ranchos
 - De Risco
- **Zona de Proteção Aeroportuária**
- **Macrozona de Expansão Urbana**

TÍTULO IV – POLÍTICAS SETORIAIS DO MUNICÍPIO

MACROZONEAMENTO DO MUNICÍPIO (Artigos 18 a 38)

HABITAÇÃO

- Ampliar o acesso à moradia
- Ocupar áreas já parceladas
- Utilizar vazios urbanos, imóvel não utilizados ou subutilizados
- Rever a Política e Plano de Habitação
- Utilização dos Instrumentos da Política Urbana

PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

- Acautelamento dos bens de interesse para preservação
- Utilização dos Instrumentos da Política Urbana

MOBILIDADE URBANA

- Acessibilidade universal
- Implantação do Sistema e Plano Cicloviário
- Integração das Vias Estruturantes
- Utilização dos Instrumentos da Política Urbana
- Melhorar a prestação do serviço de transporte coletivo

QUALIDADE AMBIENTAL

- Sustentabilidade ambiental ODS/2030
- Garantir a universalização do sistema de saneamento básico
- Instituir o órgão de monitoramento e fiscalização dos serviços públicos

ORDENAMENTO TERRITORIAL MUNICIPAL – MACROZONEAMENTO DO MUNICÍPIO (Artigos 39 a 45)

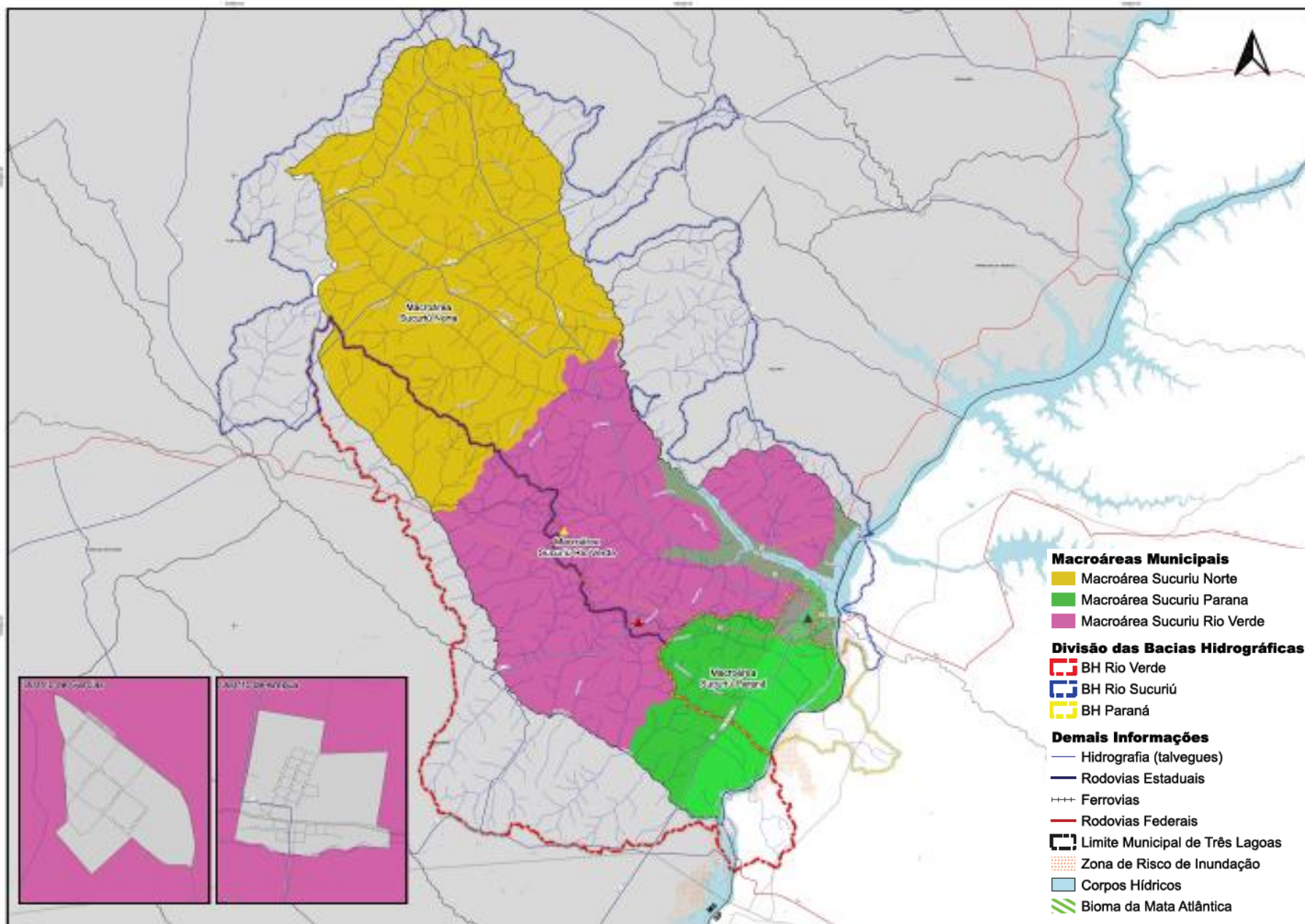
- Divisão com base em Bacias Hidrográficas**
- Integração entre conservação e produção**

Macrozona do Sucuriu Norte:
Grandes vazios populacionais e infraestrutura rarefeita - fomento ao ecoturismo, indústria e agroindústria, recuperação ambiental e conservação de ecossistemas naturais (Parque do Pombo)

Macrozona do Sucuriu-Paraná:
potencialidade socioeconômica ,
requer recuperação ambiental,
integração produtiva e turística e
atenção para a Área Urbana e Área
de Risco de Inundação da
Barragem de Jupia

Macrozona do Sucuriu-Rio Verde:
Áreas com atividade produtiva
consolidada, fomento
agroindústria, agricultura familiar
e turismo de base local (Distritos
de Arapuá e Garcias) e restauração
das áreas de preservação

Áreas Urbanas:
crescimento com
infraestrutura e
sustentabilidade



TÍTULO VI - ORDENAMENTO TERRITORIAL URBANO – (Artigos 46 a 66)

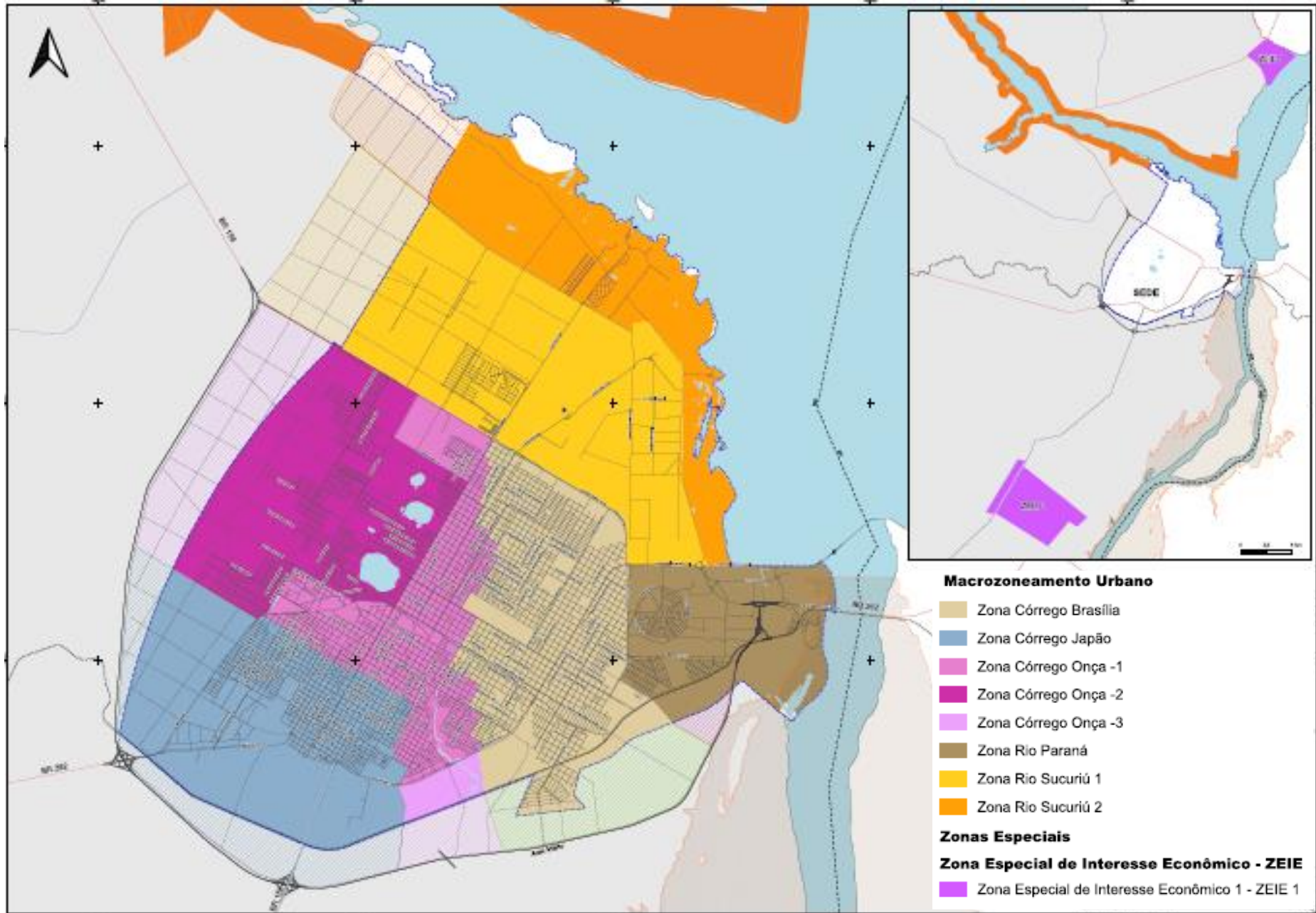
DIRETRIZES

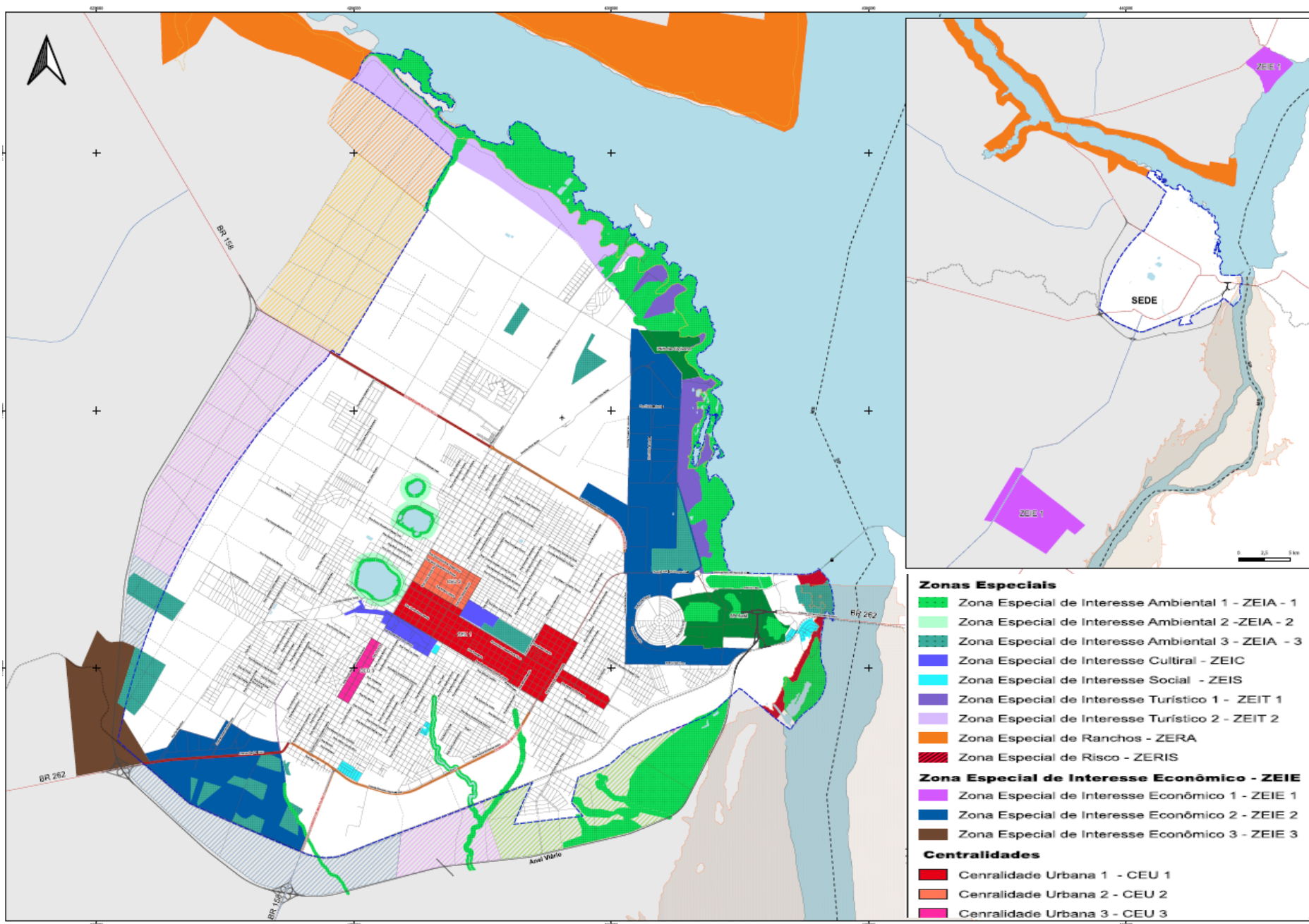
- Otimizar a infraestrutura instalada
- Condicionar a ocupação à capacidade de oferta de infraestrutura
- Priorizar a ocupação dos vazios
- Impedir ocupação irregular
- Proteger áreas sensíveis

- Área Urbana do Distrito de Arapuá
- Área Urbana do Distrito de Garcias
- Área Urbana da Sede do Município

MACROZONEAMENTO URBANO DA SEDE

- Macrozonas Urbanas
- Centralidades Urbanas
- Sistema de Vias Estruturantes
- Sistema de Áreas Verdes
- Zonas Especiais



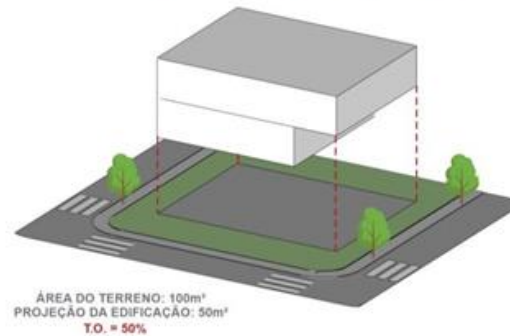


ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Coeficiente de Aproveitamento



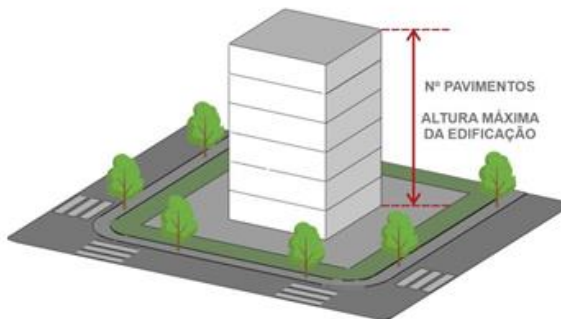
- Taxa de Ocupação



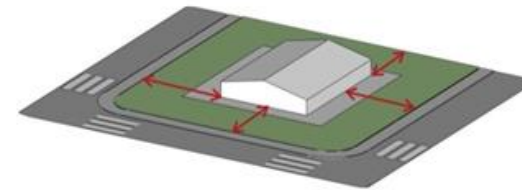
- Taxa de Permeabilidade



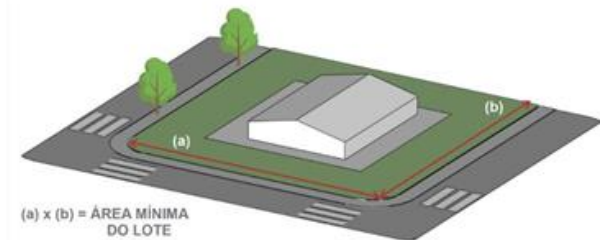
- Altura Máxima das Edificações



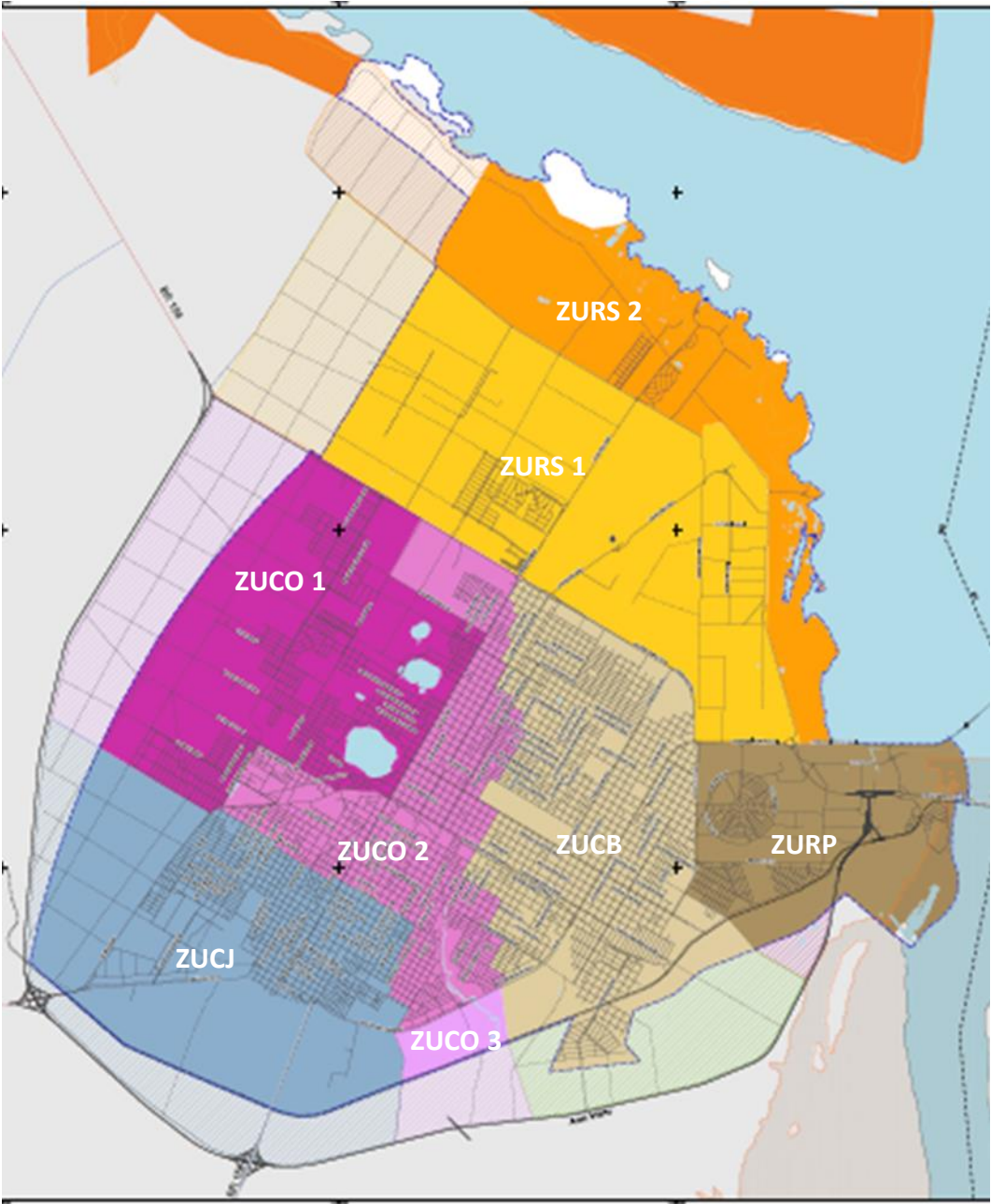
- Recuos



- Área Mínima do Lote

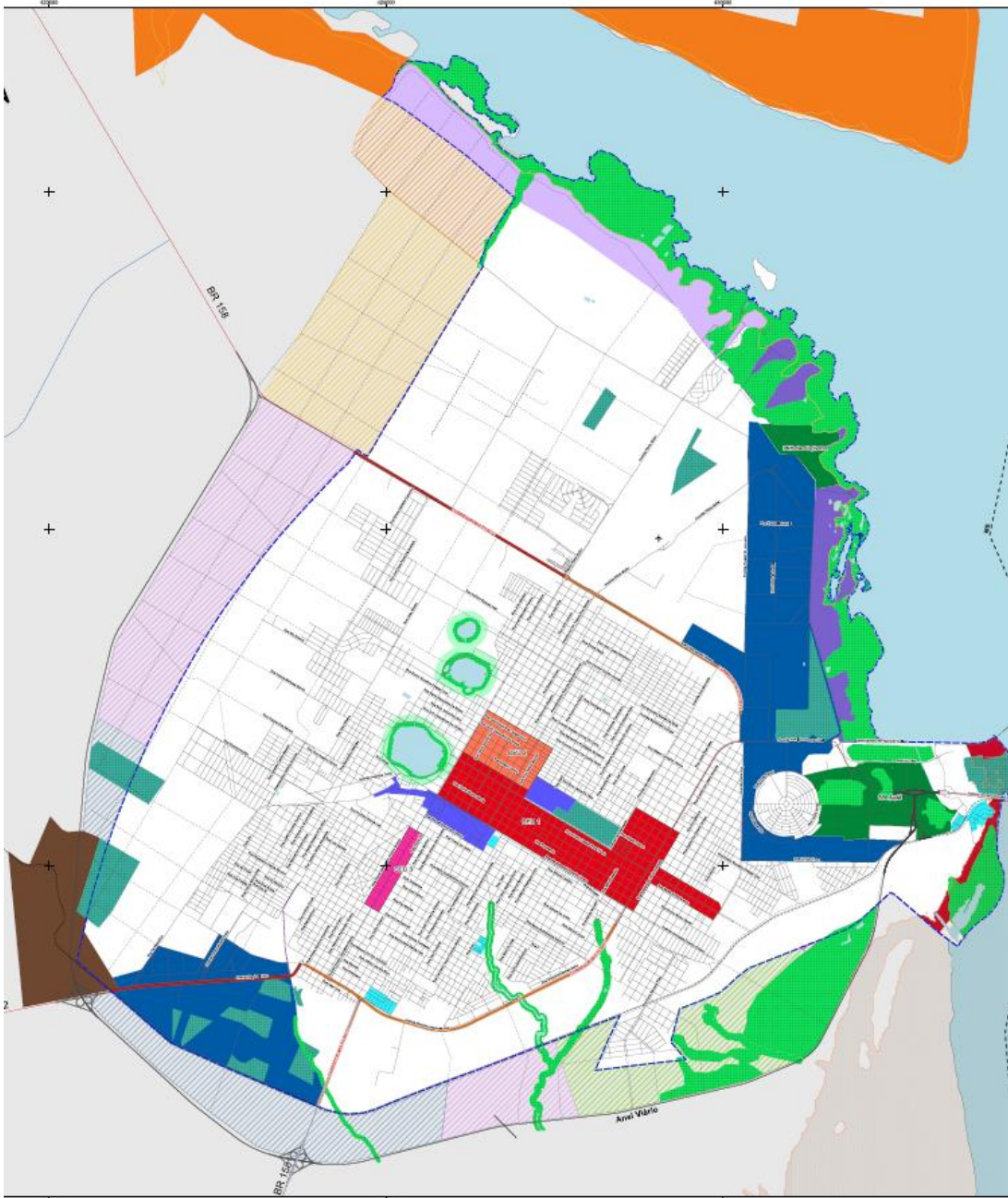


	ZUCO 1	ZUCO 2	ZUCO 3	ZUCB	ZUCJ	ZURS 1	ZURS 2	ZURP
CA Básico (1)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
CA Mínimo (2)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	--	--
CA Máximo (3)	3,0	2,0	1,5	3,0	2,0	2,0	--	2,0
Área Mínima de lote (m)	240	240	240	240	240	360	360	360
Testada Mínima (m)	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0
TO – Tx de Ocupação	0,7	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,7
TP - Tx de Permeabilidade	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2
Altura max (m)*	40	34	13	40	16	16	40	16

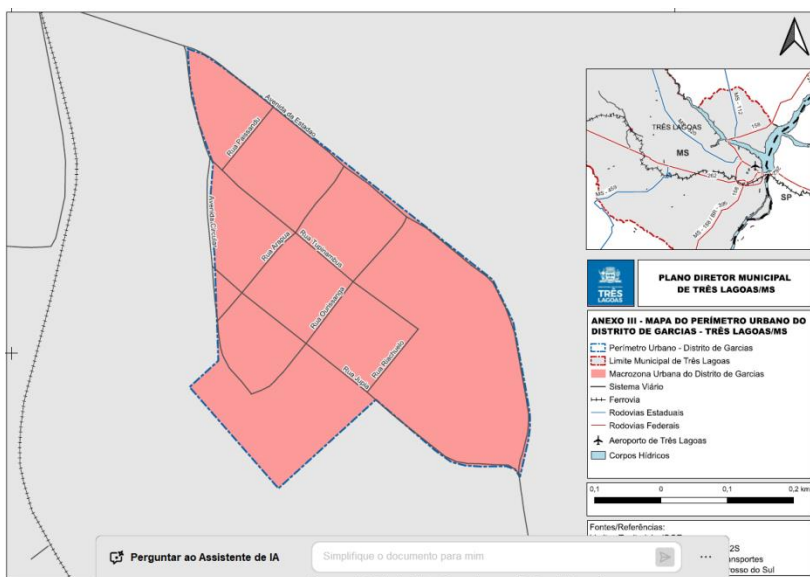
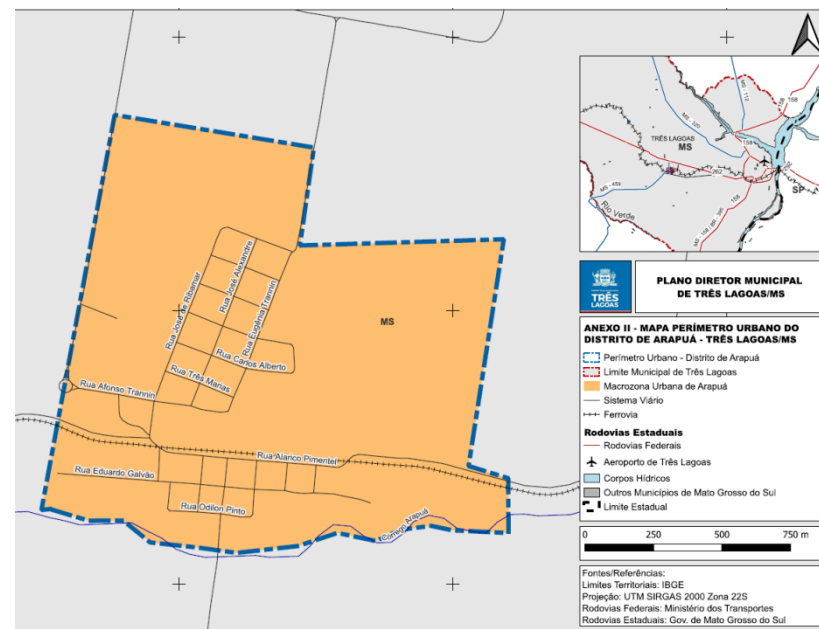


	CEU 1	CEU 2	CEU 3	ZEIA 1	ZEIA 2	ZEIA 3	UC	ZEIC
CA Básico (1)	2,0	1,0	1,0	0,1	1,0	(8)	0,1	1,0
CA Mínimo (2)	0,1	0,1	0,1	--	--	(8)	--	0,1
CA Máximo (3)	5,0	3,0	3,0	--	1,5	(8)	--	1,5
Área Mínima de lote (m)	240,0	240,0	240,0	--	360,0	(8)	--	240,0
Testada Mínima (m)	12,0	12,0	12,0	--	12,0	(8)	--	12,0
TO - Tx de Ocupação	0,7	0,7	0,7	0,1	0,6	(8)	0,1	0,7
TP - Tx de Permeabilidade	0,2	0,2	0,2	0,9	0,3	(8)	0,9	0,2
Altura max (m)*	76	40	40	NA	13	(8)	10	13

	ZEIE 1	ZEIE 2	ZEIE 3	ZERA	ZERIS	ZEPA	ZEIT 1	ZEIT 2
CA Básico (1)	1,0	1,0	1,0	0,5	0,1	(5)	1,0	1,0
CA Mínimo (2)	--	--	--	--	--	(5)	0,1	0,1
CA Máximo (3)	1,5	1,5	1,5	1,0 (7)	--	(5)	2,0	2,0
Área Mínima de lote (m)	1.000,0	750,0	1.000,0	5.000,0	--	(5)	360,0	5.000,0
Testada Mínima (m)	20,0	15,0	20,0	50,0	--	(5)	12,0	50,0
TO - Tx de Ocupação	0,6	0,6	0,6	0,3	0,1	(5)	0,5	0,5
TP - Tx de Permeabilidade	0,3	0,3	0,3	0,6	0,8	(5)	0,4	0,4
Altura max (m)*	---	---	---	16 (7)	3	(5)	16	16

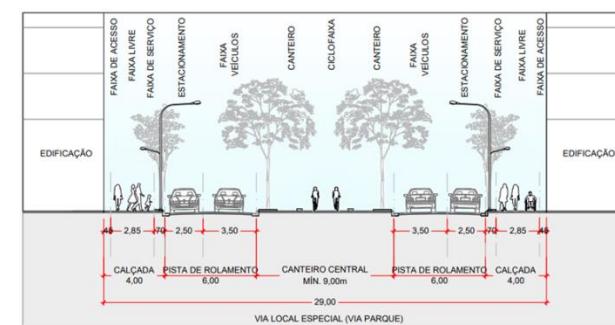
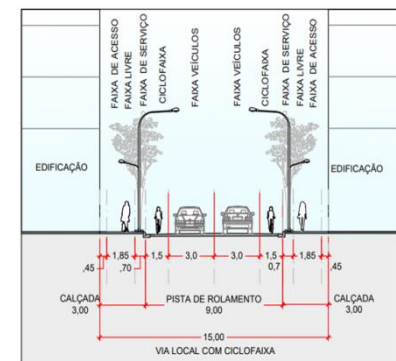
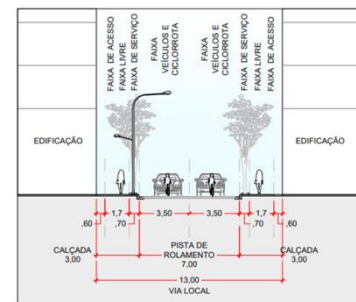
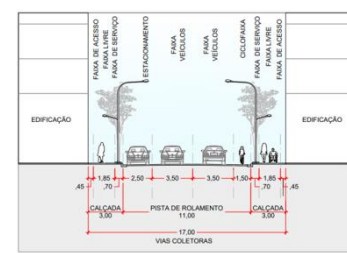
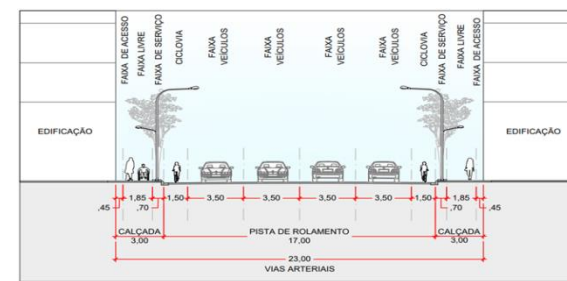


	Arapuá e Garcias
CA Básico (1)	1,0
CA Mínimo (2)	--
CA Máximo (3)	-
Área Mínima de lote (m)	240,0
Testada Mínima (m)	12,0
TO - Tx de Ocupação	0,6
TP - Tx de Permeabilidade	0,3
Altura max (m)*	8





- Vias Estruturantes**
- Hierarquia Viária**
- Via de Trânsito Rápido
 - Via Arterial Primária
 - Via Arterial Secundária
 - Via Coletora Primária
 - Coletora Secundária
 - Via Parque
 - Via Local



TÍTULO VII – INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA (Artigos 67 a 74)

REGULAÇÃO URBANÍSTICA E EDILÍCIA

- Parcelamento do Solo:
 - Área mínima conforme Tabela de Índices Urbanísticos do Plano Diretor
 - 2% de lotes para atividades comerciais
 - Comprimento máximo da quadra 250,0 m
 - Atender Sistema de Vias Estruturantes
 - Novo parcelamento deve estar contíguo a áreas com arruamento, rede de água e energia
 - Loteamento de iniciativa pública com lotes mínimo de 160,0 m² e testada de 8,0m
- Uso e Ocupação do Solo
 - Os índices urbanísticos constam no Plano Diretor
 - Atividades tenham compatibilidade com a infraestrutura e sistema viário
 - Propiciar diversificação das atividades econômicas
- Diretrizes Urbanísticas
- Código de Obras e Posturas
 - Acessibilidade e habitabilidade dos espaços
 - Estabelecer a corresponsabilidade entre profissionais e possuidor do imóvel
- Estudo de Impacto de Vizinhança
- Licenciamento Urbanístico e Ambiental

TÍTULO VII – INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA (Artigos 75 a 96)

INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO URBANA

- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios:
 - Previsto nos Artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade
 - Depende de lei específica
 - Critérios:
 - Lotes não utilizados com área igual ou maior que 200m², em locais com rede de água, energia, esgotamento sanitário, iluminação pública, pavimentação asfáltica, guia e sarjeta
 - Pode ser realizado Consórcio Imobiliário
- IPTU Progressivo
 - Depende de lei específica
 - Os imóveis notificados e que não cumprirem o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios terá a alíquota majorada por 5 anos consecutivos
 - No quinto anos, a alíquota não pode ser superior a 15%
 - Não pode haver isenção ou anistia dessa tributação
- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública
 - O imóvel pode ser desapropriado após o 5º ano da aplicação da alíquota progressiva do IPTU
 - Depende de lei específica

TÍTULO VII – INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA (Artigos 75 a 96)

INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO URBANA

- **Direito de Superfície:**
 - Direito real de edificar ou exercer atividades em solo de outro
 - Depende de lei específica
- **Direito de Preempção**
 - Preferência do Poder Público adquirir imóvel objeto de alienação onerosa entre particulares, quando houver interesse público
 - Depende de lei específica
- **Transferência do Direito de Construir**
 - Autorização do Município para o proprietário de imóvel urbano utilizar o Coeficiente de Aproveitamento Básico, quando o imóvel é necessário para construção de equipamentos urbanos, moradia popular, melhoramento viário, ou ter limitação de ocupação decorrente de proteção cultural ou ambiental

TÍTULO VII – INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA (Artigos 75 a 96)

INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO URBANA

- **Outorga Onerosa do Direito de Construir**
 - Autorização para edificar acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo estabelecido na Tabela de Índices Urbanísticos
 - Depende de lei específica
- **Operações Urbanas Consorciadas**
 - Conjunto de intervenções coordenadas pela Administração Pública Municipal para o desenvolvimento urbano, para fins de:
 - Ampliar as áreas públicas para equipamentos comunitários
 - Implantar programa de habitação popular
 - Proteger áreas frágeis e patrimônio cultural
 - Requalificação urbana
 - Consolidar as Centralidades Urbanas
 - Melhorar a acessibilidade e mobilidade urbana
 - Qualificar o Sistema de Áreas Verdes
 - Depende de lei específica



TÍTULO VII – INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA (Artigos 75 a 96)

INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO URBANA

- Consórcio Imobiliário
- Concessão do Direito Real de Uso
- Tombamento
- Contribuição de Melhorias
- Fachada Ativa: incentivo às edificações de uso misto para promover usos mais dinâmicos nos passeios públicos para o fortalecimento da vida urbana
 - Preferencialmente nas Centralidades Urbanas e ZEIC
 - Pode utilizar Decks Urbanos no logradouro

TÍTULO VIII – PROCESSO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL (Artigos 97 a 106)

- Diretoria de Planejamento e Gestão Urbana
- Gestão participativa e intersetorial - Controle social
 - Conselho Municipal da Cidade
 - Debates, audiências e consultas públicas
 - Conferências
 - Iniciativa popular de projeto de lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano
- Integração entre Plano Diretor, PPA, LDO e Orçamento
- Uso do CTM – Cadastro Territorial Multifinalitário








TÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS (Artigos 107 a 109)

- Revisão do Plano Diretor em, no máximo, 10 anos
- Entra em vigor após 60 dias de sua publicação
- Revoga a Lei nº 2.083/2006 e suas alterações

DINÂMICAS DE TRABALHO



	PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL	 PREFEITURA Três Lagoas <i>Cada dia melhor!</i>
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: left;">  </div> <div> <h2 style="margin: 0;">REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS-MS</h2> </div> </div>		
AUDIÊNCIA PÚBLICA		
DATA: 29 DE JULHO DE 2025		HORÁRIO: 18H
LOCAL: AUDITÓRIO DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES		
Nome Completo:		
Entidade que representa:		
Após a Apresentação Técnica da Proposta do Projeto de Lei da Revisão do Plano Diretor, apresente resumidamente a(s) sua(s) DÚVIDA(S):		

Administração Municipal

Cassiano Rojas Maia

Prefeito Municipal

Vera Helena Arsioli Pinho

Vice-Prefeita Municipal

Ângela Maria de Brito - Secretária Municipal de Educação e Cultura

André Luís Bacalá Ribeiro - Secretário Municipal de Governo e Políticas Públicas

Elaine Cristina Ferrari - Secretária Municipal de Saúde Pública

Gustavo Gottardi - Procurador Jurídico

Jardel Pauber Matos e Silva - Secretário Municipal de Gestão e Inovação

Mariana Amaral do Amaral - Secretária Municipal de Meio Ambiente e Agronegócio

Osmar Dias Pereira - Secretário Municipal de Infraestrutura, Transporte e Trânsito

Soyla Carla Alves Garcia - Secretária Municipal de Finanças, Receita e Controle

Vera Helena Arsioli Pinho - Secretária Municipal de Assistência Social

Walter da Silva Dias - Secretário de Esporte, Juventude e Lazer

Grupo Gestor Municipal

Coordenação:

Cristiane Rocha Duarte

Secretaria Municipal de Infraestrutura, Transporte e Trânsito:

Flávio Milanez Thomé

Marília Gabriele Berlato Medeiros Ragni

Nélvio Henrique Ferreira

Secretaria Municipal de Governo e Políticas Públicas:

Ivy Carla R. de Paula

Juliana Bernardi Petek

Silvania de Fátima Bersani

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia:

Laura Pelição Amâncio

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agronegócio:

Fabício de Moura Santos

Flávio Henrique Fardin

Secretaria de Finanças e Receita e Controle

Emerson Paulo Barbosa

Aline Helen Lima e Silva

Assessoria Jurídica do Município:

Claudenir Pinheiro dos Santos

Carlos Wilson da Cunha Hecht

SECRETARIA MUNICIPAL
DE GOVERNO E POLÍTICAS
PÚBLICAS - **SEGOV**



EGL - Engenharia

Diretor Técnico: Luis Cláudio França
Diretor Executivo Eng. Flávio Amaral Ferrari

Gerente Operacional de Cadastro: Diêx Lettieri Júnior
Gerente Operacional de Transportes: Eng. Beatriz B. da Costa
Gerente Operacional de Tec. da Informação: Eliezer Vieira da Silva
Coordenação Planejamento de Transportes: Eng. Cláudio Leite de Freitas

Coordenação do Plano Diretor: Arq. Thaís Caetano Bochi
Coordenação de Geoprocessamento: Geo. Thiago Avelar Chaves
Coordenação de Estudos Territoriais: Arq. Ana Paula Martins
Coordenação de Tec. da Informação: Fernando Meira de Vasconcelos
Coordenação Planejamento e Gestão: Eng. Marilei Menezes

Consultores em Mobilidade Urbana: Eng. Marina de Almeida G. Soriano e Arq. Jackson Damião Magalhães

Equipe de Consultores do Plano Diretor

Marta Lúcia da Silva Martinez - Arquiteta e Urbanista, Engenheira Civil, Esp.

Caroline Quinhones Fróes - Gestora Ambiental, Dra.

Fábio Martins Ayres - Geógrafo, Dr, Me

Sérgio Seiko Yonamine - Arquiteto e Urbanista, Me.

Sofia da Silva Martinez - Advogada